

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 7 „Planckstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Gemeindeentwicklungsplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	7
4.5	Belange des Abfallrechtes	8
4.6	Kampfmittel	8
5.0	INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 7	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Verkehrsflächen	10
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	10
5.5	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ und „Abstandsgrün“	11
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.7	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
5.8	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)	14
7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	16
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
9.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	18
9.1	Rechtsgrundlagen	18
9.2	Planverfasser	18
9.3	Satzungsbeschluss	18

ANLAGE 1: Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur: Lärmschutzgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Ih7 in der Gemeinde Westoverledingen vom 30.06.2021

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die rechtsverbindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 aus dem Jahr 2012 für den Bereich zwischen Planckstraße und Großwolder Straße in der Ortschaft Ihrhove an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

In der derzeit gültigen 3. Änderung des Bebauungsplans, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) und südwestlich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für den gesamten Geltungsbereich sind zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um die dörfliche Struktur Ihrhoves zu erhalten, möchte die Gemeinde in der 4. Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit einer höheren Bebauung entlang der Großwolder Straße gelegenen Bereiche begrenzen. Zudem werden diese Flächen als Mischgebiet ausgewiesen, um zukünftig auch eine Ansiedlung von gewerblicher Nutzung entlang der Großwolder Straße zu ermöglichen. Im weiteren Plangebiet wird entsprechend des Ursprungsplanes ein allgemeines Wohngebiet, mit einer der Örtlichkeit entsprechenden eingeschossigen Bebauung, festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das nördliche Plangebiet als Wohnfläche (W), der südliche Teilbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Beordnung in Bezug auf die Anpassung der Vollgeschosse sowie die städtebauliche Nachverdichtung hinsichtlich der Baugrenzen innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 4. Änderung die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Aufgrund des innerörtlichen Standortes wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Die Summe der Bauflächen beträgt insgesamt ca. 14.850 m² und ist somit kleiner als die zulässige Grundfläche von 20.000 m². Demnach findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die in Kapitel 4.1 dargestellt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ umfasst eine etwa 4,8 ha große Fläche in zentraler Lage in der Ortschaft Ihrhove. Der Änderungsbereich liegt nördlich des Sportplatzes und südlich Am Rennschloot. Westlich wird das Plangebiet von der Großwolder Straße (z.T. K 23) begrenzt. Weiter östlich befindet sich die Leerer Straße (B 70).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern. Zudem befindet sich im Südwesten eine Versandwarenhalle. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Planckstraße und die Großwolder Straße (z.T. K 23). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem vermehrt Einzelbäume und das Plangebiet wird durch einen dichten Grünzug geprägt. Auch verläuft an der nordöstlichen Grenze der Rennschloot.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Die Gemeinde Westoverledingen wird mit der Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren und die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern.

Insofern ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgebietes im Plangebiet mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das nördliche Plangebiet als Wohnfläche (W), das südliche Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung in den Bereichen der Großwolder Straße geändert. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 vor. Diese setzt für den Großteil des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Im Südwesten wurde ein Mischgebiet (MI) planungsrechtlich bestimmt. Zudem wurde sowohl für das WA als auch das MI eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die bisher im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

3.5 Gemeindeentwicklungsplanung

Die Einbindung von informellen Instrumenten in die formell geregelte Bauleitplanung ist im BauGB verankert. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die von der Gemeinde beschlossenen Ergebnisse über Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen zu berücksichtigen. Eine der Hauptaufgaben der Stadtentwicklungsplanung ist die Konkretisierung der Bestimmung räumlicher und zeitlicher Prioritäten der Flächeninanspruchnahme und dient als ein Koordinierungsinstrument für die darauffolgende Bauleitplanung und die städtische Fachplanung.

Die Gemeinde Westoverledingen hat in diesem Zuge eine Richtlinie für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren aufgestellt.

In Westoverledingen soll es nach dieser Richtlinie nicht mehr möglich Gebäude mit der Anzahl von drei bzw. vier Vollgeschossen zu errichten. Zwei Vollgeschosse sollen überwiegend nur noch angrenzend an Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden. Zu den Hauptverkehrsstraßen zählen Bundes- und Kreisstraßen sowie Gemeindestraßen im Straßenverlauf von Kreisstraßen. Die Bebauung mit der Anzahl von zwei Vollgeschossen soll grundsätzlich im Ortskern erfolgen. Diese Regelung soll für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen gelten. Da sich jedes Baugebiet städtebaulich anders entwickelt hat bedarf jeder Bebauungsplan der Einzelfallprüfung. In Verbindung mit der Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse sollen Festsetzungen getroffen werden die zur Absicht haben, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen.

Festsetzungen können z. B. die Dachform, die Dachneigung, die maximale Gebäudelänge, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten oder auch die Festlegung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sein. Zusätzlich können gestalterische Festsetzungen wie z. B. die Verwendung des Materials zur Außenwandverkleidung oder der Dachneigung festgesetzt werden.

In der vorliegenden Bauleitplanung ist es u.a. planerisches Ziel, eine Regelung der Vollgeschosse entlang der Großwolder Straße umzusetzen, um die dörfliche Struktur Ihrhoves zu erhalten. Folglich steht dies mit der vorgelagerten, informellen Planung überein.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund des innerörtlichen Standortes wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Die Summe der Bauflächen beträgt insgesamt ca. 14.850 m² und ist somit kleiner als die zulässige Grundfläche von 20.000 m². Demnach findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte in Bezug auf den Artenschutz werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt und bewertet.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Für den Geltungsbereich ist die Vorbelastung infolge von Verkehrslärm (Großwolder Straße, z.T. K 23 und B 70), Freizeitlärm und Gewerbelärm zu ermitteln. Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten¹ in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Nahbereich des überplanten Geltungsbereiches die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Büros usw.) als wenig störend anzusehen sind. Diese Bereiche sind teilweise als Mischgebiete ausgewiesen und unterliegen in Teilbereichen einer Wohnnutzung. Die vorhandenen Gewerbebetriebe können daher als nicht immissionsrelevant gemäß TA-Lärm für das überplante Gebiet gelten.

Bezüglich des Sportlärms zeigt sich, dass die vorhandenen Abstände zwischen den Wohnhäusern und den Lärmquellen die erforderlichen Mindestabstände überschreiten. Damit werden an allen Wohnhäusern die Spitzenpegel eingehalten. Somit bestehen aus schalltechnischer Sicht bezüglich des Sportlärms gegen die Änderung Ih 7 keine Bedenken.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der Leerer Straße – B 70 (Nord) und der Großwolder Straße – K 23 und des Schienenverkehrslärms kommt es für die WA-Nutzung tagsüber in Teilbereichen und nachts im gesamten Geltungsbereich im EG sowie im 1.OG zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnvertragliches Umfeld schaffen.

Aus diesem Grund werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih7 passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Großwolder Straße (K 23) sowie von der B 70 ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Gemäß den Aussagen des Landkreises Leer befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung keine Baudenkmale, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Gemeinde Westoverledingen geführt werden.

Trotz dessen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

¹ DIPL.-ING. A. JACOBS - BERATENDER INGENIEUR: LÄRMSCHUTZGUTACHTEN ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IH7 IN DER GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN VOM 30.06.2021.

(das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.4 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut. Wie der Begründung des Ursprungsplans zu entnehmen ist, liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Vorhandene Bodenbelastungen sind bei Bauarbeiten in diesem Zeitraum somit nicht zu Tage getreten.

Entsprechend der vorliegenden Aussagen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen als Ort für Altablagerung oder als Altstandort durch einen Folgezustand vorheriger Nutzungen vorliegen. Da das Plangebiet zudem bereits bebaut ist und es sich lediglich um eine städtebauliche Beordnung des Planungsraums handelt, wird von einem entsprechenden Gutachten abgesehen.

Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes entsprochen.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden verwiesen:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.“

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind darüber hinaus die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

4.5 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

5.0 INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 7

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels werden innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) festgesetzt. Entlang der Großwolder Straße werden Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im nordöstlichen Teil wird das Mischgebiet auf einer Breite von 25 m bestimmt, in den übrigen Bereichen orientiert sich die Abgrenzung an den Straßenbegrenzungslinien bzw. an Flurstücksgrenzen. In diesen Bereichen sollen sich zukünftig neben Wohnhäusern vermehrt auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können. Für eine geordnete Gebietsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und angrenzenden Nutzungsstrukturen sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO). Damit sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich unzulässig, da sich aufgrund ihrer Dimensionierung und der von ihnen ausgehenden Emissionen und Verkehrsaufkommen nicht in das angestrebte Siedlungsgefüge einfügen würden.

Im übrigen Teil des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA1 und 2) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber der 3. Änderung in diesen Bereichen nicht geändert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso wie im Mischgebiet würden sich auch

innerhalb der rückliegenden Wohngebiete Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den festgesetzten Mischgebieten (MI) wird eine GRZ von 0,4 festgelegt, wie es bereits in der 3. Änderung bestimmt wurde. Damit wird dem vorhandenen Charakter entsprochen und eine einheitliche Gebietsentwicklung sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Anzahl an Vollgeschossen entsprechend der Lage bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) ist in Orientierung an die überwiegende Bestandsbebauung maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) wird in Anlehnung an das Mischgebiet eine Zweigeschossigkeit bestimmt. Im Mischgebiet sind hinsichtlich des Planungszieles zwei Vollgeschosse zulässig. In Anlehnung an die Staffelung durch die Vollgeschosse wird auch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen bestimmt. Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Dies entspricht der baulichen Kubatur eines typischen Einfamilienhauses in der Gemeinde Westoverledingen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) und des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) soll der Bau moderner Gebäude möglich sein. Daher sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Somit kann in diesen Bereichen eine dem Gebietscharakter entsprechende Höhenentwicklung mit Entwicklungsspielraum bestimmt werden. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

Obere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand sein darf. Als unterer Bezugspunkt gilt Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe (TH) als oberer Bezugspunkt für die Attika. Dies kann um bis 0,5 m überschritten werden.

Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß. Diese Regelung wird getroffen, um der geänderten BauNVO des Artikels 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 zu entsprechen. Darin wurde mit § 14 Absatz 1a BauNVO eine Spezialregelung geschaffen, die Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, als allgemein zulässig in allen Baugebieten erklärt. Der Begriff der „öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen“ entspricht der Formulierung in § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Hierunter fallen alle Anlagen der Telekommunikation, etwa Sende- und Telefonmasten. Insbesondere kann es sich um Sendemasten für den Mobilfunk handeln, die der drahtlosen Übertragung von Sprache und Daten dienen. Somit werden diese nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch auf eine verträgliche Höhe begrenzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergesetzt werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB). Durch diese Begrenzung der Gebäudelängen wird der Entstehung überdimensionierter Gebäude im Plangebiet vorgebeugt und damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten. Je Reihenhauses oder Doppelhaus gilt daher eine Längenbegrenzung von 10,00 m.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zur Erhaltfläche sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der stärker befahrenen Straße, der Großwolder Straße, muss mit der Bebauung ein Abstand von 5,00 m zur Straße eingehalten werden. Um einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu schaffen, wird zum Gewässerräumstreifen kein Abstand bestimmt. Die Bestandsgebäude unterliegen dabei dem Bestandsschutz.

Um entlang der Straßen zudem eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ziel dieser Regelung im Mischgebiet ist es, die im Mischgebiet vermehrt vorkommenden gewerblichen Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

Um einen verträglichen Siedlungsrand zu schaffen sowie eine gesicherte und ordnungsgemäße Unterhaltung des nordöstlich verlaufenden Gewässers II. Ordnung (Renschloot) zu gewährleisten, wird ein Gewässerräumstreifen aus der 3. Änderungsplanung planungsrechtlich übernommen. Der nicht überbaubare Grundstücksfläche in Überlagerung des „Gewässerräumstreifens“ ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen, usw.) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Bäume.

Da sich innerhalb dieser Fläche jedoch auch bestehende Einzelbäume befinden, werden diese in Überlagerung zu der Festsetzung bestimmt. Da es hierbei in der Vergangenheit zu keinen Behinderungen der Räumungsarbeiten gekommen ist, wird hinsichtlich der getroffenen Festsetzung (Gewässerräumstreifen) und der Festsetzung der Einzelbäume kein Widerspruch gesehen. Zukünftig soll der Bereich jedoch von weiteren Bepflanzungen freigehalten werden.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern.

Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Großwolder Straße (z.T. K 23) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraße sind die gemäß RAST 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten und dauerhaft zu garantieren.

5.5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ und „Abstandsgrün“

Zur Berücksichtigung des besonders ortsbildprägenden Baumbestandes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten sowie Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat, innerhalb dieser Fläche, zu ersetzen.

An der Gabelung der Planckstraße wird zudem die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB aus der 3. Änderung übernommen. Somit wird zum Grünflächenerhalt innerhalb des Plangebietes beigetragen.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die größten Herausforderungen in Bezug auf das Kleinklima innerhalb eines Quartiers stellen zum einen die zunehmende sommerliche Hitzebelastung sowie die damit verbundene Aufheizung von Gebäuden und zum anderen auch an dem Niederschlagsabfluss bei Starkregen. Diesen negativen Effekten soll mit der Anpflanzung von Einzelbäumen entgegengewirkt werden. Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen wird das Erscheinungsbild des Plangebietes belebt, aber auch der Niederschlagsabfluss gemindert und ein verbessertes Kleinklima gefördert.

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung ist folglich innerhalb des Plangebietes für je angefangene 200 m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bereits seit Jahrzehnten bebautes Bestandsgebiet handelt, findet die Regelung auf bereits bestehende Hauptgebäude aufgrund des Bestandsschutzes keine Anwendung. Die Festsetzung ist auf die langfristige klimaverträgliche Entwicklung und bauliche Änderung im Zuge des Planungszieles der Nachverdichtung angelegt. Das bedeutet, dass bei Errichtung eines neuen Hauptgebäudes, z.B. im rückwärtigen Grundstücksbereich oder nach Abriss eines Bestandsgebäudes, entsprechende Bäume zu pflanzen sind. Die Regelung gilt damit nicht bei verfahrensfreien Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie anderen, nicht als neues Hauptgebäude zu wertenden Anbauten an bestehende Hauptgebäude.

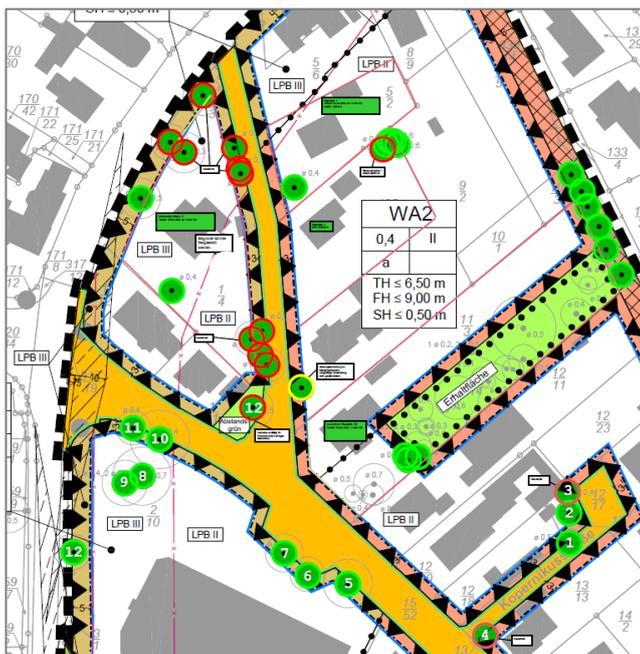
5.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

In Kombination mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erhaltfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sichergestellt, vgl. Kap. 5.5.

Gemäß der Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen ist bei der Neuaufstellung sowie der Überarbeitung von Bebauungsplänen der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff „Ortsbild“ ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des Baumbestandes zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

Die Bäume wurden zwischenzeitlich auf ihren Vitalitätszustand untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass einige Bäume als nicht mehr erhaltenswert eingestuft werden. Die nicht mehr als erhaltenswert eingestuften Bäume wurden in der nachfolgenden Datei rot und gelb markiert. Diese Bäume wurden für die erneute öffentliche Auslegung aus der Planzeichnung entnommen. Die grün markierten Bäume werden in der Planzeichnung festgesetzt.



Folglich werden die Planunterlagen erneut öffentlich ausgelegt.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen ist im Plangebiet zu beachten.

5.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

Aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm auf der Leerer Straße - B 70 (Nord) und der Großwolder Straße - K 23 und des Schienenverkehrslärms kommt es für die WA-Nutzung tagsüber in Teilbereichen und nachts im gesamten Geltungsbereich im EG sowie im 1.OG zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Durch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen lässt sich dennoch ein wohnvertragliches Umfeld schaffen.

Sofern im Untersuchungsbereich die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 infolge Verkehrslärms überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Art und Anwendungsmöglichkeit verschiedener Lärmschutzmaßnahmen wird in den nachfolgenden Absätzen beschrieben.

Als aktiven Lärmschutz werden Maßnahmen in unmittelbarer Nähe der Lärmquelle (Emissionsort) bezeichnet. Als passiven Lärmschutz bezeichnet man Maßnahmen an Häusern (Immissionsort). Als passiver Lärmschutz kommt bspw. in Frage Gebäudestellungen / Raumanordnung, Schallschutzfenster und Schalldämmung durch Außenbauteile.

Sofern die Orientierungswerte für die Nutzung überschritten werden, ist zu überlegen, welche Lärmschutzmaßnahmen in Frage kommen. An erster Stelle sollten aktive Lärmschutzmaßnahmen stehen, da hier ein größeres Lärminderungspotential auszuschöpfen ist. An Möglichkeiten gibt es die Lärmschutzwand oder -wall. Eine Ausweisung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls ist vorliegend nicht vorgesehen, da es sich um ein Bestandsgebiet handelt und da an diesem Standort aktive Schallschutzmaßnahmen, aufgrund des geringen Abstandes zwischen Wohnbebauung und Straße nicht möglich sind. Folglich wird auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und textliche Festsetzungen im Hinblick auf den Schallschutz formuliert.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV (LPB II - IV) gem. DIN 4109, sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109-1:2018-01 für schutzbedürftige Räume durchzuführen. Die Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel <i>L_a in dB</i>	bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R' _{w,ges} der Außenbauteile <i>R'_{w,ges} erf. in dB</i>	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	60	30	30
III	65	35	30
IV	70	40	35

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Schutzbedürftige Räume in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV (LPB II - IV) gem. DIN 4109, sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w,ges} der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme), sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf die straßenabgewandte Hausseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen davon liegenden Hausseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.

Außenwohnbereiche in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV (LPB II - IV) gem. DIN 4109, sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), die dem vollen Schalleinfall unterliegen, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen, nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen gelten die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder die Errichtung von Lärmschutzwänden mit mind. 1,80 m Höhe oder vergleichbare bauliche Anlagen, z. B. aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz. Lärmschutzwände sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion sind fugendicht auszuführen.

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten passiven Lärmschutzmaßnahmen wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 identisch.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Den künftigen Bauherrn verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion. Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger gestalterischer Aspekte für eine Garage wählen. Für die Mischgebiete sind auch Flachdächer zulässig, da die Gebäude oft auch einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Flachdächer sind vorzugsweise zu begrünen.

3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbunte Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016, für braun Töne 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025, für anthrazit-braun Töne die Nr. 7016 oder 7021 zu verwenden. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Grautöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044 sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 zu verwenden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015 zu verwenden. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Grautöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044 sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 zu verwenden. Diese

Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

5. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,25 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Ölweide (*Elaeagnus x ebbingei*).

Mit der einschränkenden Festlegung bezüglich der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wird das Ziel verfolgt, den Bereich um die Verkehrsflächen (Straßenraumgestaltung) positiv zu beeinflussen. Dieser wird durch bauliche Anlagen und Einfriedungen maßgeblich geprägt bzw. beeinflusst. Die Übergänge zwischen den privaten Grundstücken und dem Verkehrsraum sind wesentliche Elemente. Fehlentwicklungen durch überdimensionierte feste Einfriedungen (Zäune oder Mauern) soll vorgebeugt werden. Ausgenommen hiervon sind lebende Einfriedungen (Hecken oder Sträucher) da sie eine deutlich geringere optische Eingrenzungswirkung haben.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kieschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Vorschrift zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirken zu lassen, zu begründen. Damit wird wiederum der vorhandenen, räumlichen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese örtliche Bauvorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebietsgröße	47.477 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	27.186 m ²
Mischgebietsfläche (MI)	10.356 m ²
Straßenverkehrsfläche	8.769 m ²
Private Grünflächen	1.166 m ²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Großwolder Straße (z.T. K 23) und die Planckstraße.
- **ÖPNV**
In direkter Umgebung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze liegt die Bushaltestelle „Ihrhove, OVB“ mit der dort verkehrenden Buslinie 622 ist.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

9.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister