

**GEMEINDE MOORMERLAND**

Landkreis Leer



---

**1. Änderung  
Bebauungsplan Nr. W 38  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf

13.09.2021

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Belange des Bodenschutzes / Altlastenverdacht	6
4.6	Belange des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Straßenverkehrsfläche	11
5.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtbereich	11
5.7	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.8	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	11
5.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
5.10	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>7.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE</b>	<b>16</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	16
9.2	Planverfasser	17
ANLAGE: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a (2) Satz 2 Nr.2 BauGB Itap GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. W38 der Gemeinde Moormerland. Oldenburg, 01.12.2020		

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt, das bestehende Wohngebiet im Ortsteil Warsingsfehn entsprechend aktueller städtebaulicher Vorstellungen zu beordnen und behutsam Nachverdichtungspotenziale planungsrechtlich vorzubereiten. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 umfasst eine ca. 7 ha große Fläche im Ortsteil Warsingsfehn im Osten der Gemeinde Moormerland. Der Planbereich ist bereits von Wohnbebauung geprägt und grenzt an weitere Wohngebiete an. Der Geltungsbereich wird von zwei Kreisstraßen, der Königsstraße im Westen und der Hemme-Janssen-Straße im Süden, begrenzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland aus dem Jahr 1999 stellt für den vorliegenden Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen (W) dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 ist damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Im Norden schließt der Bebauungsplan Nr. W 18 mit Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets (WA) an. Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. W 11 (1. Änderung) an, in dem ebenfalls wie im westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans Nr. N 26 überwiegend allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Im Süden schließt der Bebauungsplan Nr. W 25 (6. Änderung) an, in dem Misch- und Kerngebiete festgesetzt werden und sich zudem die IGS Moormerland befindet.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, eine qualitativ hochwertige und nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet zu ermöglichen. Die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden zum Teil übernommen und ergänzt. So werden zusätzlich die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude und m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse reduziert und maximale Trauf- und Sockelhöhen ausgewiesen. Damit soll der bestehende Charakter der Siedlungsstruktur erhalten bleiben und durch die Bebauungsplanänderung eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch die fokussierte Innenentwicklung wird einer Zersiedelung des Siedlungsraumes entgegengewirkt und die vorhandene Infrastruktur weiterhin aufrechterhalten.

Um die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander koordinieren zu können, wurde eine Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die vorliegenden Planunterlagen eingearbeitet.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 aufgrund des innerörtlichen Standortes um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Plangebiet eine Größe von 58.419 m<sup>2</sup> aufweist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Um dennoch alle Belange ausreichend berücksichtigen zu können, wird das Verfahren freiwillig zweistufig durchgeführt. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 umfasst eine ca. 7 ha große Fläche im Ortsteil Warsingsfehn im Osten der Gemeinde Moormerland. Er wird von der Königsstraße im Westen und der Hemme-Janssen-Straße im Süden begrenzt. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und durch die Wohnnutzung geprägt, wie auch das Umfeld des Geltungsbereichs. Im Gebiet am Sperlingweg befindet sich ein Spielplatz und südlich angrenzend ein wasserführender Graben. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs liegt außerhalb des Plangebiets ebenfalls ein Graben. Südlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der IGS Moormerland. Westlich des Plangebiets befindet sich die Autobahn A31 (Anschlussstelle Neermoor).

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln, beziehungsweise auf diese abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) wird die Ortschaft Warsingsfehn dem ländlichen Raum zugeordnet. Laut Aussage des LROP soll die Festlegung von Wohngebieten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zudem soll die weitere Siedlungsentwicklung keinen weiteren Freiraum in Anspruch nehmen, auch um ressourcensparend zu handeln. Das Planungsziel der städtebaulichen Innenverdichtung und Beordnung eines bestehenden Wohngebietes an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Gemeinde Moormerland entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **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. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms zufolge, ist die Gemeinde Moormerland als Grundzentrum ausgewiesen. In der Gemeinde

Moormerland umfasst das Grundzentrum mehrere Ortschaften, deren Siedlungsstrukturen ineinander übergehen bzw. nah beieinander liegen. Die Siedlungsentwicklung sei dabei vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Sie ist zudem ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung auf Grund ihrer naturräumlichen Ausstattung. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind hier vorhanden. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Der zeichnerischen Darstellung ist außerdem zu entnehmen, dass die Königsstraße (K 8) und die Hemme-Janssen-Straße (K 63) entlang des Plangebiets als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung und die Königsstraße zudem als Verkehrsweg für den regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt sind.

Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 beabsichtigte Planungsziel der städtebaulichen Nachverdichtung und Beordnung eines bestehenden Wohngebietes ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland von 1999 wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan wird hier folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. W 38 vom 15. Februar 2008 vor. Der Bebauungsplan weist allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus. Die hinteren Grundstücksbereiche sind nur eingeschossig zu bebauen. Die Baugrenzen verspringen unregelmäßig und liegen im Abstand zur Grundstücksgrenze zwischen 1 bis 8 m. Im südöstlichen Teil des Plangebiets liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Direkt angrenzend dazu verläuft südlich sowie nordöstlich angrenzend außerhalb des Planbereichs jeweils ein Graben. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 tritt der für das Plangebiet derzeit geltende Bebauungsplan Nr. W 38 außer Kraft.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des §13a BauGB erfüllt sind. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche entfallen. Das Gleiche besagt der § 13a BauGB auf der Grundlage der Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 umfasst eine ca. 7 ha große Fläche im Ortsteil Warsingsfehn im Osten der Gemeinde Moormerland. Wie oben beschrieben, ergibt sich durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine Grundfläche von 58.419 m<sup>2</sup>. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Diese Vorprüfung des Einzelfalls ist den Unterlagen beigefügt. Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

### **Aktueller Zustand**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 wird gemäß der Ursprungsplanung bereits von allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche und einer Wasserfläche eingenommen. Weitere grünordnerische Maßnahmen, wie bspw. der Erhalt von Einzelbäumen, sieht der ursprüngliche Bebauungsplan nicht vor. Auch in der Umgebung prägen weitere Wohngebietsflächen diesen Raum.

### **Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete**

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Gegensatz zum Ursprungsplan kann im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 eine Fläche von rd. 135 m<sup>2</sup> mehr versiegelt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der getroffenen Flächenfestsetzungen führt dies nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (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.

Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes 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, als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Fällarbeiten oder vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

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

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufen die Kreisstraßen Hemme-Janssen-Straße (K 63) und die Königsstraße (K 8).

Die hiervon ausgehenden Immissionen können im Bereich des Plangebietes Konflikte mit der Wohngebietsnutzung ergeben. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrslärms von itap „Institut für technische und angewandte Physik GmbH“, Oldenburg, angefertigt<sup>1</sup>. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Das schalltechnische Gutachten für das Plangebiet zeigt, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 db(A) tags und 45 db(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen tagsüber um < 11 db(A) und nachts um < 12 db(A) überschritten werden.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis V gem. DIN 4109-1, Fassung: 2016-07, Tab. 7. 1. Der Lärmpegelbereich V wird nicht festgesetzt, da sich dieser nur auf den nicht überbaubaren Flächen befindet. Innerhalb des Geltungsbereichs sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

### Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{w,ges} = 30$  dB  
Büroräume u. ähnliches:  $R'_{w,ges} = 30$  dB

### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{w,ges} = 35$  dB  
Büroräume u. ähnliches:  $R'_{w,ges} = 30$  dB

### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{w,ges} = 40$  dB  
Büroräume u. ähnliches:  $R'_{w,ges} = 35$  dB

### Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:  $R'_{w,ges} = 45$  dB  
Büroräume u. ähnliches:  $R'_{w,ges} = 40$  dB

<sup>1</sup> ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. W38 der Gemeinde Moormerland. Oldenburg, 01.12.2020

Des Weiteren sind Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der berechneten Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Aus diesem Grund werden in dem Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 die vorgenannten Lärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Fachbereich Bau/Planung der Gemeinde Moormerland einzusehen.

#### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Für das Bebauungsplangebiet wurde im Jahr 2007 durch das Ingenieurbüro Dipl. - Ing. Bultmann und Dipl. - Ing. Schlichting, Aurich, ein Entwässerungsentwurf aufgestellt. Nach den Unterlagen ist im Abflussprofil des „Vorfluter 1“ ein ausreichendes Stauvolumen vorhanden, so dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die Vorflut, bei geplanter unveränderter GRZ, auch weiterhin gewährleistet ist.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Plangebiet und der Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes / Altlastenverdacht**

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

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen 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. Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist jedoch aufgrund dieser Ermittlungen nicht abschließend möglich. Seitens des Landkreises Leer sind keine Altstandorte bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG-Server 2020) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Erstmalig wurde das Plangebiet 1963 mit dem Bebauungsplan Nr. W 5 planungsrechtlich geregelt. Hierin wurde der Großteil der Flächen als Bauland ausgewiesen. Zuvor wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung als Wiese und Weide mit Büschen wird in der Preußischen Landesaufnahme von 1877-1915 (hrsg. vom Reichsamt für Landesaufnahme, Berlin) belegt. Entlang der heutigen Hemme-Janssen-Straße waren vereinzelt Häuser und Höfe vorhanden. Grundsätzlich handelt es sich um einen baulich bereits vorgeprägten Bereich, in dem durch die Bebauungsplanänderung das Nachverdichtungspotenzial planungsrechtlich vorbereitet wird. Der Gemeinde sind daher keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.



Preußischen Landesaufnahme von 1877-1915

#### 4.6 Belange des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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).

Anfallende Abfälle (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 den Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

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“).

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, die vorherrschende Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu ordnen sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verdichtung zu schaffen, wird für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 mit örtlichen Bauvorschriften wie bereits im Ursprungsplan allgemeine Wohngebiete (WA 1 und 2) gem. § 4 BauNVO, festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der vorhandenen räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und 2) die gem. § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbauflächen und hätten negative, strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebiets-

charakter. Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO, die in ihrer Größe der Hauptnutzung räumlich untergeordnet sind, sind jedoch als Unterart der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

## 5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur weiteren Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) Regelungen zur Begrenzung der Zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB getroffen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) entlang der Hemme-Janssen-Straße sollen entsprechend baulicher Entwicklungen in jüngerer Vergangenheit jeweils zwei Wohneinheiten, auch in aneinanderggebauten Gebäuden, zulässig sein (Bsp. Hemme-Janssen-Straße Nr. 64 B-C). In den rückliegenden Bereichen (WA 2) soll eine geringere bauliche Verdichtung zulässig sein, damit sich die zukünftige Bebauung an die Bestandsstrukturen anpasst und eine aufgelockerte Bebauung bestehen bleibt. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude daher maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 2 ist innerhalb der zulässigen Wohngebäude je volle 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die Grundflächenzahl aus dem Ursprungsplan von 0,4 wird übernommen, um auch weiterhin einen großen Entwicklungsspielraum für die Grundstückseigentümer zu bieten.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzungen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Entsprechend dem Ursprungsplan wird im gesamten Plangebiet die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse einheitlich auf ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. Damit wird die planungsrechtliche Regelung an die Bestandssituation in bestehenden und den angrenzenden Wohngebieten angepasst und auch zukünftig eine harmonische Höhenentwicklung gesichert.

Zu weiteren Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 zulässige Trauf- (TH), First- (FH) und Gebäudehöhen (GH) gem. § 16 (2) BauNVO angegeben. Um den Gebietscharakter und die Bebauungsstruktur entsprechend zu sichern, wird gemäß dem Ursprungsplan eine maximal zulässige Firsthöhe von  $FH \leq 9,50$  m und eine maximal zulässige Traufhöhe von  $FH \leq 4,50$  m festgesetzt. Um die Gebäudehöhe (GH) auch bei flachgeneigten Dächern entsprechend zu regeln, ist bei einer Dachneigung  $< 30^\circ$  eine maximale Gebäudehöhe von  $GH \leq 7,00$  m zulässig. Folglich entfällt bei flachgeneigten Dächern die festgesetzte Traufhöhe. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig. Mit der Höhenbeschränkung wird eine an die Bestandsbebauung angepasste Höhenentwicklung ermöglicht, städtebaulichen Fehlentwicklungen durch überhöhte Gebäude wird hingegen vorgebeugt. Um einen verträglichen Übergang zwischen den vorhandenen örtlichen Strukturen und der planungsrechtlich vorbereiteten Bebauung zu schaffen, wird die Sockelhöhe mit  $SH \leq 0,50$  m bestimmt.

Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) dient die Oberkante des Gebäudes als oberer Bezugspunkt. Bezüglich der Sockelhöhe (SH) gilt die Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss als oberer Bezugspunkt.

Bereits durch die Begrenzung der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet 2 auf eine zulässige Wohneinheit je volle 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche enthält der Bebauungsplan bereits eine Regelung zur Steuerung der Siedlungsdichte. Ergänzend wird gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB klarstellend eine Mindestgrundstückgröße von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bereits aus der Beregelung der Wohneinheiten ergibt sich, dass ein kleineres Grundstück nicht bebaubar wäre. Durch die Festsetzung der Mindestgrundstückgröße soll vermieden werden, dass es zu Grundstücksporzellierungen kommt, bei denen nicht überbaubare Grundstücke entstehen.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise unterscheidet sich nach WA 1 und WA 2. Entlang der Hemme-Janssen-Straße im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) soll innerhalb des Plangebietes eine höhere Verdichtung möglich sein als in den rückliegenden Wohnbereichen. Analog zur Regulierung der zulässigen Wohneinheiten und der damit verbundenen Planungsabsicht im WA 1 eine höhere Verdichtung zuzulassen, sind dort Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,00 m für ein Einzelhaus, von 12,00 m für eine Doppelhaushälfte und von 8,00 m für eine Reihenhausscheibe. In den rückliegenden WA 2 soll die bauliche Entwicklung zukünftig den überwiegenden baulichen Bestand entsprechen. Daher sind dort Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 15,00 m für ein Einzelhaus und von 8,00 m für eine Doppelhaushälfte. Hausgruppen sind nicht zulässig. Eine unverträgliche Verdichtung des städtebaulich geprägten Siedlungsbereiches durch überdimensionierte Baukörper soll auf diese Weise vermieden werden. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert. Dies erfolgt mit dem Ziel der Schaffung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraumes für eine neue Wohnbebauung unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur innerhalb des Plangebietes. Die Baugrenzen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 entlang der Kreisstraßen (Königsstraße und Hemme-Janssen-Straße) auf einheitlich 5,00 m Abstand zur Verkehrsfläche und innerhalb des Plangebiets auf einheitlich 3,00 m festgesetzt.

Um eine einheitliche, durchgängige Gebäudeflucht sicherzustellen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zu den Verkehrsflächen zugewandt sind, Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen

mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Offene Stellplätze sind entlang der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Flächen mit besonderem Nutzungszweck "Gewässerräumstreifen" gem. 9 (1) Nr. 9 BauGB sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten. Entlang des Entwässerungsgrabens im Südosten des Plangebiets wird beidseitig ein 6,00 m breiter Räumstreifen festgesetzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein 6,00 m breiter Gewässerräumstreifen für den außerhalb des Plangebiets angrenzenden Graben ausgewiesen. Damit soll eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sichergestellt werden.

## **5.5 Straßenverkehrsfläche**

Die innere Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt entsprechend dem Bestand durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Hierüber werden die Straßenparzellen (Fahrbahn, Grünstreifen) des Amsehweges, des Drossel- und des Sperlingweges sowie in kleinen Teilbereichen die Einmündungsbereiche der Hemme-Janssen-Straße im Süden sowie des Finkenweges im Südosten erfasst. Die Verkehrsflächen werden in ihrem Bestand gesichert und es sind keine Änderungen geplant.

## **5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt / Einfahrtbereich**

Entlang der Königsstraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten auf der stark frequentierten Königsstraße sowie zur Erhaltung des städtebaulichen Planungsziels, der baulichen Ausrichtung auf die Wohnstraßen des Gebietes, wird entsprechend den Festsetzungen der ursprünglich gültigen Bauleitplanung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB entlang der Königsstraße sowie dem Einmündungsbereich in die Hemme-Janssen-Straße (K 63) festgesetzt. Ausgenommen ist das Grundstück mit der Hausnummer 118, welches bereits von der Königsstraße aus erschlossen wird.

## **5.7 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Um die fußläufige Durchwegung des Wohngebietes beizubehalten und sicherzustellen, wird die bestehende Festsetzung des Fuß- und Radweges zwischen dem Amsehweg und dem Sperlingweg als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB beibehalten und damit der Weg in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert.

## **5.8 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Im Südosten des Plangebiets, am Sperlingsweg, befindet sich eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Diese wird aus dem Bestand übernommen und durch die Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 gesichert.

## **5.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein Entwässerungsgraben, der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses verbindlich in seinem Bestand gesi-

chert wird. Die ordnungsgemäße Räumung erfolgt über die Gewässerräumstreifen, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 festgesetzt werden. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

### **5.10 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf den von der Königsstraße (K 8) und der Hemme-Janssen-Straße (K 63) ausgehenden Verkehrslärm werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W 38 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts werden hierzu die von der Lärmbelastung betroffenen Bereiche des Plangebietes als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Lärmpegelbereich, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Die Lärmpegelbereiche sind der Anlage 1 zu entnehmen.

#### Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

#### Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

#### Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	erf. $R'_{w,ges} = 40$ dB
Bürräume u. ähnliches:	erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel ange-setzt werden.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Lr, Tag > 60 dB(A) bis 70 dB(A) nach Anlage 3 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche zu vermeiden oder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1:2012-07 notwendig. Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) mit Lr, Tag > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 sind Außenwohnbereiche auf der direkt zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wand oder Nebengebäude) zum Einhalten der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 zu schützen. Die Dimensionierung der baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB(A) geringerer Beurteilungspegel angenommen werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Zur Nachtzeit liegt innerhalb des Plangebietes ein Beurteilungspegel von  $\geq 45$  dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Folglich ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Lr, Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume auf geräuschabgewandten Gebäudeseiten zu errichten und mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffnende Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Innerhalb der Fläche der allgemeinen Wohngebiete mit Lr, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 sind die schutzbedürftigen Räume zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffnende Fenster und schallgedämmten Lüftungssystemen) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Die Dimensionierung von Lüftungssystemen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der ländlich geprägte Siedlungsraum in den Ortschaften Veenhusen und Warsingsfehn ist durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Einzelhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern bestimmen das vorherrschende

Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie in schwarzen Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 30° - 50° zu errichten. Es sind flachgeneigte Dächer zulässig, wenn sie als Staffelgeschoss mit einer Dachneigung von 7° - 29° ausgebildet sind. Die Außenwände des Staffelgeschosses sind zu allen Seiten hin mit mindestens 1,0 m Abstand vom Traufpunkt des darunterliegenden Geschosses herzustellen. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche  $\leq 55,00$  qm sowie für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden zudem die zulässigen Farben und die zu verwendenden Dachmaterialien vorgegeben. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen sowie anthrazit und schwarzen Farbtönen auszuführen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Diese Bauvorschrift gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche  $\leq 55,00$  qm sowie für Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten, oder Terrassenüberdachungen. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig (max. Glanzgrad "Seidenmatt"). Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% je Dachfläche installiert werden.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Als Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden zu verstehen. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Von Bedeutung ist auch die Einfriedung. Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind folgend als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Sie dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Dabei sind nur Gehölze aus der nachstehenden Liste zulässig:

Zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Hainbuche, Rotbuche, Faulbaum,  
Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen,  
Schwarzer Holunder

Qualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Um das Ortsbild nicht durch beeinflussende Werbeanlagen nachhaltig zu stören, werden Vorschriften über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Demnach sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt sowohl für direkt am Gebäude angebrachte Werbeanlagen als auch für freistehende Werbeanlagen (z.B. Aufsteller, Pylone und Fahnenmasten). Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an den Außenwänden der Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis zu einer Höhe von max. 4,00 m des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen eine Breite von max. 35 % der betreffenden Wandfläche und eine maximale Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Werbeanlagen an speziellen Werbeträgern sind max. mit einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> je Seite zulässig. Werbeanlagen mit Blinklicht, laufenden Sichtbändern, im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sowie bewegliche nicht ortsfeste Werbeanlagen, wie bspw. Klappschilder, Fahnen, Transparente, etc. sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen einer Ansichtsfläche größer als 1 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Lichtwerbung in den folgenden Farben ist nicht zulässig: RAL 1026 Leuchtgelb, RAL 2005 Leuchtorange, RAL 2007 Leuchthellorange, RAL 3024 Leuchtrot, RAL 3026 Leuchthellrot, RAL 6038 Leuchtgrün sowie Töne, die diesem Farbspektrum entsprechen. Werbung mit Einsatz von Bildwerfern und Lasern (Lichtwerbung am Himmel oder auf Projektionsflächen) sowie Werbeanlagen, von denen Beschallungen zum Zwecke der Werbung ausgehen sind nicht zulässig.

#### **Hinweis zu örtlichen Bauvorschriften:**

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

## **7.0 FLÄCHENBILANZ**

Flächenbilanz in m<sup>2</sup> (digital ermittelt und auf ganze Quadratmeter gerundet):

<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>58.419 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>8.730 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>2.110 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>974 m<sup>2</sup></b>
Gesamt	<b><u>70.233 m<sup>2</sup></u></b>

## **8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an die überregionalen Strukturen erfolgt über die Königsstraße und die Hemme-Janssen-Straße. Die innere Erschließung erfolgt über den Amsel-, Drossel- und Sperlingweg. Der Autobahnanschluss (A31) wird über die Königsstraße und die Alte Landstraße, die im Norden Warsingsfehns verläuft, erreicht (Anschlussstelle Neermoor).

- **Energieversorgung**  
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE NETZ GmbH.
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz gesichert.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das anstehende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet und abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

## 9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

## 9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. W 38 erfolgte 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*