

# GEMEINDE WARDENBURG



Landkreis Oldenburg

---

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diedrich- Dannemann- Straße 98"

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

## Begründung

Vorentwurf

14.08.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



## INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</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>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.5	Belang Schallimmissionen	6
4.6	Belange der Wasserwirtschaft	10
4.7	Belange der Landwirtschaft	10
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise	11
5.4	Höhenbezug	11
5.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.6	Flächen für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	11
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEMÄß § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)</b>	<b>12</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>12</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE</b>	<b>13</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	13
8.2	Planverfasser	14

### Anlage:

Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32  
der Gemeinde Wardenburg, itap GmbH (13.02.2020)

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

In dem Ortsteil Südmoslesfehn befinden sich nördlich der Diedrich-Dannemann-Straße viele Wohngebäude auf relativ großen Grundstücken, basierend auf den ursprünglichen Planungen, die eine lockere Bebauung vorgesehen haben. Im Zuge der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen unterstützt die Gemeinde Vorhaben für innerörtliche Nachverdichtungen im sinnvollen städtebaulichen Rahmen, um Erweiterungen an den Ortsrändern und damit weitere Inanspruchnahme von Fläche so möglichst gering zu halten. In dem vorliegenden Plangebiet befindet sich bereits eine Wohnbebauung innerhalb des dafür zulässigen Baufensters. Darüber hinaus befinden sich größere Garten, bzw. Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Um den aktuellen städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden, bietet sich das Plangebiet für eine Nachverdichtung an.

Auf den Grundstücken des Plangebietes werden dazu die Baugrenzen, die bisher hauptsächlich den beschränkenden Faktor in der baulichen Nutzung darstellen, angepasst bzw. erweitert. Außerdem wird eine zweigeschossige Bebauung in dritter Reihe ermöglicht, um eine Option für eine andere Gebäudeform im Einfamilienhausbau zu eröffnen.

Die Gemeinde hat 26.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung zur Schaffung von städtebaulichen Voraussetzungen für die wohnliche Nachverdichtung beschlossen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diedrich-Dannemann- Straße 98" wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des LGLN – Regionaldirektion Oldenburg – Cloppenburg, Katasteramt Oldenburg, im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Wardenburg in der Ortschaft Südmoslesfehn. Es befindet sich zwischen dem nördlich angrenzenden Küstenkanal und der südlich gelegenen Diedrich-Dannemann-Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.750 m<sup>2</sup>, welche derzeit mit einem Wohngebäude bestanden ist und von einem Hausgarten umgeben wird. Erschlossen wird das Plangebiet durch eine Stichzufahrt von Süden über die Diedrich-Dannemann-Straße.

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

Die Ortschaft Südmoslesfehn ist aus einer alten Fehnkultur entstanden, deren typische Kolonatsstruktur südlich der Diedrich-Dannemann-Straße mit den an der Straße stehenden Häusern und den sich dahinter erstreckenden Schlägen zur landwirtschaftlichen Nutzung noch erkennbar ist. Der Ursprung der Entwicklung liegt allerdings in dem alten Gebäudebestand direkt am Küstenkanal mit einer dort verlaufenden schmalen Straße. Die Diedrich-Dannemann-Straße wurde erst später zur weiteren Erschließung des Dorfes angelegt. Das Gebäude im Plangebiet und die Grundstücksteilung lassen diese ursprüngliche Besiedelung allerdings nicht mehr erkennen.

Westlich und östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, überwiegend als eingeschossige Einfamilienhäuser und zumeist auf sehr großen Grundstücken. Dort wo das Planungsrecht es erlaubt, wurden die Grundstücke stellenweise auch schon geteilt und enger mit Wohnhäusern bebaut. Nördlich des Plangebietes verläuft der Küstenkanal und daran anschließend die Bundesstraße B401 „Nordmoslesfehner Straße“.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Südmoslesfehn - Bereich Diedrich-Dannemann- Straße 98", einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen (Landesraumordnungsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm) ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

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

Von den zeichnerischen Darstellungen des LROP 2017 ist das Plangebiet nicht betroffen. Nördlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Vorranggebiet für die Schifffahrt (Küstenkanal). Weiter nördlich ist die B401 vorzufinden, die als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Darüber hinaus sind vereinzelt Vorranggebiete zur Torferhaltung und ein Natura 2000 Vorranggebiet dargestellt, die sich im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden, aber nicht von der Planung betroffen sind.

Da im vorliegenden Fall im Wesentlichen bestehende Strukturen angemessen weiterentwickelt werden, steht die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms.

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Für den Landkreis Oldenburg wurde 2011 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes RROP beschlossen. Da zurzeit noch kein gültiges RROP vorliegt, ist lediglich das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 zu beachten.

#### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wardenburg wurde im Jahr 2002 wirksam. Der Geltungsbereich ist Teil einer Wohnbaufläche, die sich nach Westen und bis zur Wasserfläche nach Osten weiter fortsetzt. Nördlich des Plangebietes wird das Gewässer des Küstenkanals dargestellt und südlich der Diedrich-Dannemann-Straße ist eine weitere Wohnbaufläche vorhanden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung entsprechen also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Durch die nun vorliegende Änderung wird die Art der Nutzung im Geltungsbereich weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Wohnnutzung entsprechen folglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bzw. werden aus diesem entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 32 in der Fassung der 1. Änderung seit 1998 rechtskräftig (BauNVO 1990).

Folgende Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 treffen auf den Änderungsbereich zu:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), wobei Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind
- höchstens eingeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 mit 30 % Überschreitungsmöglichkeit
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser, wobei jeweils nur zwei Wohnungen zulässig sind
- Traufhöhe von 2,75 m bis 3,80 m, wobei Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen unberücksichtigt bleiben
- je Grundstück eine maximale Zufahrtsbreite von 3,00 m
- Natur und Landschaft: Laubbäume der Gattungen Ahorn, Buche, Eiche, Erle, Esche, Linde und Rosskastanie sind ab einem Stammdurchmesser von 30 cm, gemessen 1,00 m über Oberkante Terrain, sind zu erhalten.

Darüber hinaus gelten die folgenden Örtliche Bauvorschriften:

- Dachneigung 38-50 Grad
- Dachform: Sattel- oder Walmdächer, Garagen und Nebenanlagen ausgenommen
- Dachfarbe: rot / braun

### **3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung § 1a Abs. 5 BauGB**

Aufgrund der zukünftigen klimatischen Entwicklungen, die sich voraussichtlich durch eine Temperaturerhöhung sowie zunehmende Extremwetterereignisse wie Starkregen- und winde auszeichnen werden, sind die Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels und die Vorbeugung negativer Auswirkungen wichtiger Bestandteil der gemeindlichen Planung.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird nach § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde erfordert in dem Plangebiet eine weitere Bebauung. Durch die Planung wird eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage ermöglicht. Dadurch kann eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für Neubauland und Erschließung vermieden werden.

Die Sicherung eines kühlen Kleinklimas in Grün- und Freiräumen, in dem günstige lufthygienische und klimatische Verhältnisse vorliegen, schützt die Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Wärme).

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

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

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ist am 27.12.2006 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3316) verkündet worden und am 01.01.2007 in Kraft getreten. Mit diesem Artikelgesetz soll insbesondere die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Dazu ist u. a. ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenstadt- und Ortskernentwicklung geschaffen worden. 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 neu geschaffenen § 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.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von insgesamt rd. 3.750 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 definiert. Wie oben beschrieben, ergibt sich durch die getroffenen Festsetzungen eine Grundfläche von ca. 1.120 m<sup>2</sup>. Da somit die zulässige Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist entsprechend keine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

## **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist daher während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf dem Stock gesetzt oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den genannten Zeiträumen als auch 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.

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

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Es wird auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bauarbeiten oder erforderlichen Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denk-

malschutzbehörde des Landkreises Oldenburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

#### **4.4 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oldenburg zu benachrichtigen.

#### **4.5 Belang Schallimmissionen**

Durch die Lage des Plangebietes in der Nähe zu einigen Straßen und einer Bundeswasserstraße sind mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen zu prüfen. Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes selbst befinden sich keine emittierenden Nutzungen.

Im Februar 2020 wurde ein Schalltechnisches Gutachten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 erstellt (itap GmbH 2020: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Wardenburg). Dieses bezog sich auf das Grundstück an der Diedrich-Dannemann-Straße 142, dessen Lage vergleichbare Voraussetzungen zu dem vorliegenden Plangebiet der 7. Änderung aufweist. Darüber hinaus kam das Gutachten auch schon bei der Ausarbeitung der nachbarschaftlichen 6. Änderung zur Anwendung. Beide Plangebiete sind umgeben von der Diedrich-Dannemann-Straße im Süden und der Bundeswasserstraße sowie Bundesstraße 401 im Norden. Hinsichtlich der Immissionsquellen liegen keine wesentliche Unterschiede, wie etwa eine Ampelanlage, vor. Daher wird das Schalltechnische Gutachten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 auch für die Beurteilung des Immissionsschutzes für das Plangebiet der 7. Änderung verwendet.

Die Aussagen aus dem Schalltechnischen Gutachten werden im Folgenden zusammenfassend übernommen. Im Gutachten wurde errechnet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WA gegenüber Verkehrslärm ((55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) bei freier Schallausbreitung und für einen Immissionsort im 1. Obergeschoss (4,80 m Höhe) überschritten werden. Für die Immissionsprognose wurden die Verkehrszählraten der Verkehrsmengenermittlung aus dem Jahr 2016 (Verkehrsmengenprognose 2030) und der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen entnommen. In Anlehnung an die Verkehrsprognose 2030 wurde ein Verkehrszuwachs von 0,48 % pro Jahr für Pkw und 1,66 % pro Jahr für Lkw bis zum Jahr 2035 angesetzt.

Im Folgenden werden die auf das Prognosejahr 2035 hochgerechneten Verkehrszählraten und die daraus resultierenden Emissionspegel aufgeführt. Auf dem Küstenkanal sind Bewegungshäufigkeiten von 23 Motorschiffen tags und 1 Motorschiff nachts zu erwarten, woraus sich die Emissionspegel für die Schifffahrt von 53,2 dB(A) tags und 42,6 dB(A) nachts ergeben.

Bezeichnung	RQ	DTV KFZ/ 24h in 2035	maßgeblicher Lkw Anteil P tags/nachts In 2035	zul. Geschwin- digkeit V km/h Pkw/Lkw	Emissionspegel Lm,e in dB (A)	
					tag	nachts
B401 – Nordmoslesfehner Straße	12,0	11744	13,1	80 / 80	68,0	60,7
Diedrich-Dannemann-Straße	7,5	1310	9,8	50 / 50	56,7	49,3
Küstenkanal					53,2	49,3

Die Berechnungsergebnisse für das 1. OG werden in den nachfolgenden Abbildungen als Rasterlärmkarten der Beurteilungspegel tagsüber und nachts dargestellt.

Abbildung: Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 4,80 m (1. OG) für das Prognosejahr 2035

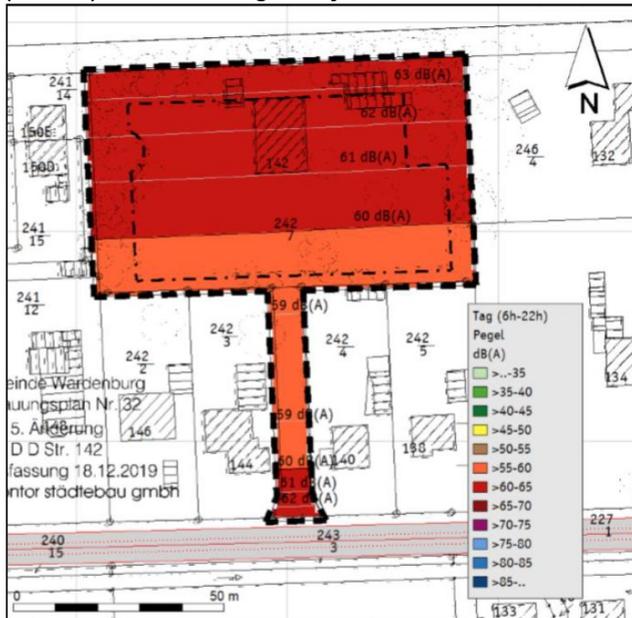
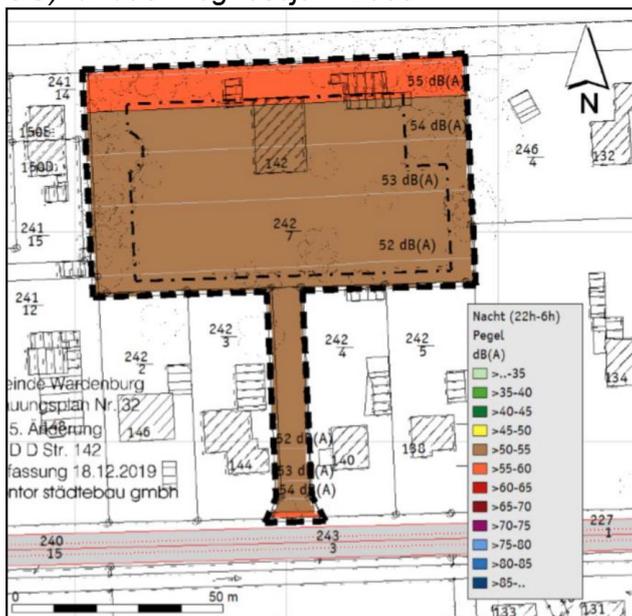


Abbildung: Rasterlärmkarte der Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80 m (1. OG) für das Prognosejahr 2035



An den am stärksten belasteten Baugrenzen werden die Orientierungswerte tagsüber um < 9 dB(A) und nachts um < 12 dB(A) überschritten.

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes von der Gemeinde in ihre Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet des Bebauungsplanes einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung des Ortsteiles zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat sich deshalb zu vergegenwärtigen, dass jede Nutzung im Nahbereich der B401 erheblich durch den Lärm beeinträchtigt wird. Dies gilt naturgemäß besonders für die störepfindliche Wohnnutzung und ist umso gravierender, je näher diese an die Emissionsquellen heranrückt.

Andererseits hat aber die Gemeinde auch dafür zu sorgen, dass die bauliche Entwicklung in der Gemeinde und hier in Südmoslesfehn in geordneten Bahnen verläuft. Hierzu gehört vor allem, innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, nicht zuletzt auch um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Ein Verzicht auf Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke aus Gründen des Immissionsschutzes erfolgt nicht, da die Fläche sonst städtebaulich gut für diese Nutzung geeignet ist. Ein Kompromiss zur sinnvollen Siedlungsentwicklung besteht bezogen auf Verkehrslärm für das Gebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 darin, den zukünftigen Bewohnern ein vertretbares Maß an Immissionsbelastungen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 zuzumuten, ohne dass es jedoch zu unvertretbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen kommen wird.

Zur Beantwortung der Frage, welche Immissionswerte durch Straßenverkehrslärm noch zu vertreten sind, kann die Gemeinde auf verschiedene Regelwerke zurückgreifen. Hier sind zu nennen die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung). Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Vorschriften mit Normcharakter (BlmSch-Verordnungen) und die darin enthaltenen Regelungen zweifelsohne auch für die planende Gemeinde ein höheres Gewicht besitzen als eine DIN-Vorschrift. Dies gilt speziell für die 16. BlmSchV, die höhere Immissionspegel als die DIN 18005 für zulässig erklärt. Während die DIN 18005 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung liefert, ist der Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung klar definiert. Die Verordnung ist demnach beim Bau von neuen Straßen anzuwenden. Die Werte können bei der Bauleitplanung nur einen Beitrag zur Abwägung liefern.

Orientierungswerte DIN 18005				Immissionsgrenzwerte 16. BlmSchV			
Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete		Allgemeine Wohngebiete		Mischgebiete	
55 dB(A) tags	45 dB(A) nachts	60 dB(A) tags	50 dB(A) nachts	59 dB(A) tags	49 dB(A) nachts	64 dB(A) tags	54 dB(A) nachts

Der Blick in diese Regelwerke zeigt, dass eine Wohnnutzung bei Beurteilungspegeln von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts grundsätzlich noch zu vertreten ist, da in Mischgebieten eine Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Diese Werte werden für die überbaubaren Flächen im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Nur ein kleiner Bereich am nördlichen Rand wird um 1 dB(A) überschritten.

Für die belasteten Bereiche ist zu prüfen, inwieweit aktive und passive Schallschutzmaßnahmen dazu geeignet sind, die möglichen Beeinträchtigungen zu mindern. Mit der Bebauung erst in einem größeren Abstand zu beginnen, würde bedeuten, dass

die innerörtliche Nachverdichtung nicht stattfinden kann. Außerdem scheidet die Errichtung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen aufgrund der Lage aus.

Die Gemeinde Wardenburg nutzt daher die Möglichkeit zum Schallschutz durch passive Maßnahmen an den Gebäuden. So können gerade für die Nachtzeit Wohn- und Schlafräume durch bauliche Maßnahmen effektiv gegen Lärmeinwirkungen geschützt werden, so dass die Überschreitung der oben genannten Werte zur Nachtzeit vertretbar ist. Passive Schallschutzmaßnahmen werden gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) so eingesetzt, dass die Außenbauteile von Gebäuden den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs entsprechen. Dazu wird dem maßgeblichen Außenlärmpegel ein bestimmtes bewertetes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile von Gebäuden zugeordnet.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich im vorliegenden Fall aus dem Beurteilungspegel nachts, da die Differenz zwischen dem Beurteilungspegel tagsüber und nachts nur 8 dB(A), also weniger als 10 dB(A), beträgt. Ist dies der Fall, müssen 10 dB(A) zum Nachtwert addiert werden. Außerdem sind bei Verkehrslärm 3 dB(A) zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 zu ermitteln.

Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt im 1. OG für den nördlichen Bereich des Plangebietes somit 68 dB(A) und in dem südlichen Bereich der überbaubaren Fläche 65 dB(A).

Der nördliche Teil des Plangebietes ist daher dem Lärmpegelbereich IV (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Der südliche Bereich (Großteil der mittleren sowie die südliche überbaubare Grundstücksfläche) ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Die Außenbauteile von Gebäuden müssen so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches entsprechen. Es müssen also im Lärmpegelbereich III ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB bzw. 35 dB und im Lärmpegelbereich IV ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB bzw. 40 dB erreicht werden. Darüber hinaus ist bei Schlafräumen sicherzustellen, dass dieses Schalldämm-Maß auch bei Zuführung von Frischluft gewährleistet bleibt.

Die Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens entsprechen somit den Vorgaben des Lärmaktionsplanes der Gemeinde Wardenburg zur Umsetzung der 4. Stufe der Umgebungslärmrichtlinie vom 20.06.2024, welcher als Maßnahmen zur Lärmminimierung für die nächsten fünf Jahre als Ziel festlegt. Es soll vermieden werden, dass Wohngebäude mit einer höheren Belastung eine Überschreitung der Lärmsanierungswerte der Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen erfahren. Als Möglichkeit zur Reduzierung des Lärms wird der Einbau von Schallschutzfenstern (passiver Schallschutz) im Rahmen der Bauleitplanung durch Festsetzungen in den Bebauungsplänen vorgegeben.

#### **4.6 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.

#### **4.7 Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen hinzunehmen.

### **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

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

Als Art der Nutzung wird in dem Geltungsbereich weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit kann entsprechend der Zielsetzung der Planung Wohnnutzung im Gebiet erfolgen. Der Katalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bietet neben Wohnnutzung Möglichkeiten zur gebietstypischen, nicht störenden gewerblichen Nutzung. Von diesem Nutzungskatalog werden allerdings die sonst als Ausnahmen zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Die Flächen sollen nicht einer flächenextensiven Nutzung, wie der eines Gartenbaubetriebes zur Verfügung gestellt werden, sondern es soll eine bauliche Nutzung erfolgen. Neben dem durch die Wohnnutzung zu erwartenden Fahrzeugaufkommen, sind weitere verkehrsintensive Nutzungen durch die Lage des Plangebietes in zweiter Reihe nicht sinnvoll. Eine Tankstellennutzung ist mit häufigen An- und Abfahrten verbunden, sodass diese Nutzung hier ausgeschlossen wird.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich soll die für den Ortsteil Südmoslesfehn typische Struktur eines Ein- bis Zweifamilienhausgebietes erhalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Katalog von Festsetzungen zusammengestellt, der dies in seiner Gesamtschau sicherstellt und sich dabei an den östlich angrenzenden Festsetzungen der 6. Änderung orientiert um gleichheitliche Festsetzungen zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine max. eingeschossige Bebauung und eine Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Dies entspricht der typischen Höhenentwicklung für Häuser mit 1-2 Wohnungen in Südmoslesfehn. Da ein zunehmendes Interesse an größeren Einfamilienhäusern besteht, wird in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximal zweigeschossige Bebauung sowie eine entsprechende Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt. Durch die Einschränkung der Gebäudehöhe kann keine vollkommen überdimensionierte Bebauung entstehen. Darüber hinaus befindet sich das WA 2 in dritter Reihe zur Diedrich-Dannemann-Straße und hat damit keinen wesentlichen Einfluss auf das in der Straße wirkende Ortsbild.

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,3 hat sich in dem Plangebiet und der Umgebung bewährt. Eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen etc. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird gewährt, da vielfach größere Garagen oder Nebenanlagen für Gartengeräte gebaut werden.

Um die in der Umgebung vorzufindende lockere bauliche Struktur der ländlichen Ortslage weiterzuentwickeln, ist für die Baugrundstücke von Einzelhäusern mit einer Wohnung eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Einzel- oder Doppelhäuser

mit zwei Wohnungen müssen mindestens 700 m<sup>2</sup> groß sein, wobei je Doppelhaushälfte eine Grundstücksgröße von mindestens 350 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

### **5.3 Bauweise**

In dem gesamten Plangebiet dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Um den Charakter des Ein- bis Zweifamilienhausgebietes zu sichern, wird zusätzlich festgesetzt, dass in Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern nur zwei Wohnungen und in Wohngebäuden in Form von Doppelhaushälften nur eine Wohnung errichtet werden darf. Damit wird sichergestellt, dass in einem optisch als Einzel- oder Doppelhaus in Erscheinung tretenden Gebäude nur zwei Wohnungen untergebracht werden können.

### **5.4 Höhenbezug**

Um keine nachbarschaftlichen Spannungen durch Höhenunterschiede zu erzeugen werden Festsetzungen zu den Höhenverhältnissen getroffen. Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte Traufhöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Erker, Dachgauben und andere Gebäudeteile, die aus der Dachhaut herausstehen, außerdem Krüppelwalme und Wintergärten.

Gem. § 18 BauNVO sind von dieser Festsetzung Anbauten an bestehende Gebäude, die eine größere als die festgesetzte Traufhöhe aufweisen, ausgenommen.

### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festlegung der Baugrenzen und damit der überbaubaren Flächen fand analog zum östlich angrenzenden Bebauungsplan mit seiner 6. Änderung statt. Im Fokus stand Baureihen zu definieren und mit den oben aufgeführten Maß der baulichen Nutzung zu verknüpfen. Der seitliche Grenzabstand von 3,00 m soll ebenso wie der festgelegte Abstand von 3,00 m zur mittleren Nutzungsgrenze von der Bebauung frei gehalten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStpiVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **5.6 Flächen für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können wurde auf Basis von gutachterlichen Ausarbeitungen auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt, dass bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen sind.

Alle Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 (2016) für die Lärmpegelbereiche III bzw. IV entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung eines Schalldruckpegels von  $\leq 30$  dB(A) zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) im Rauminnern sicherstellen.

Die Zuordnung zu den anzuwendenden Lärmpegelbereichen ergibt sich aus der Einteilung in der Planzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind typische Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Nordmoslesfehner Straße (B 401) abgewandten Gebäudeseite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall davon abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämm-Maße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEMÄß § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 84 NBAUO)**

Die Gestaltung des halböffentlichen Raums vor dem Haus wirkt sich wesentlich auf das Erscheinungsbild des Straßenraums aus. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen.

### **§ 1 Dachmaterial**

Als Material für die Dacheindeckung sind nur naturrote (Nr. 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016), braunrote (Nr. 8004, 8012) oder anthrazitfarbene, nicht glänzende Tondachpfannen oder Betondachsteine zulässig, die sich an den Farben des Farbbregisters RAL-HR orientieren. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Eindeckung aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **§ 2 Dachgestaltung**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung von 30 bis max. 50 Grad zulässig; Pultdächer sind nicht zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Gebäude mit einer symmetrischen Dachneigung von 20 bis max. 50 Grad zulässig; Pultdächer sind nicht zulässig.

Dies gilt nicht für begrünte Dächer (Grasdächer) Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Wintergärten, Veranden sowie Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Anbauten an bestehende Gebäude, die eine abweichende Dachform aufweisen, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 (3) NBauO, wer den vorstehenden Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt unverändert durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

• **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Oldenburg.

• **Oberflächenentwässerung**

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.

• **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

• **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

• **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen im Rahmen der Ausführungsplanungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN /-VERMERKE

### 8.1 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),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NNatSchG (Nieders. Naturschutzgesetz),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Südmoseselefehn – Bereich Dietrich-Dannemann-Straße 98“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wardenburg durch das Planungsbüro:

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)