



Gemeinde Scheeßel

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

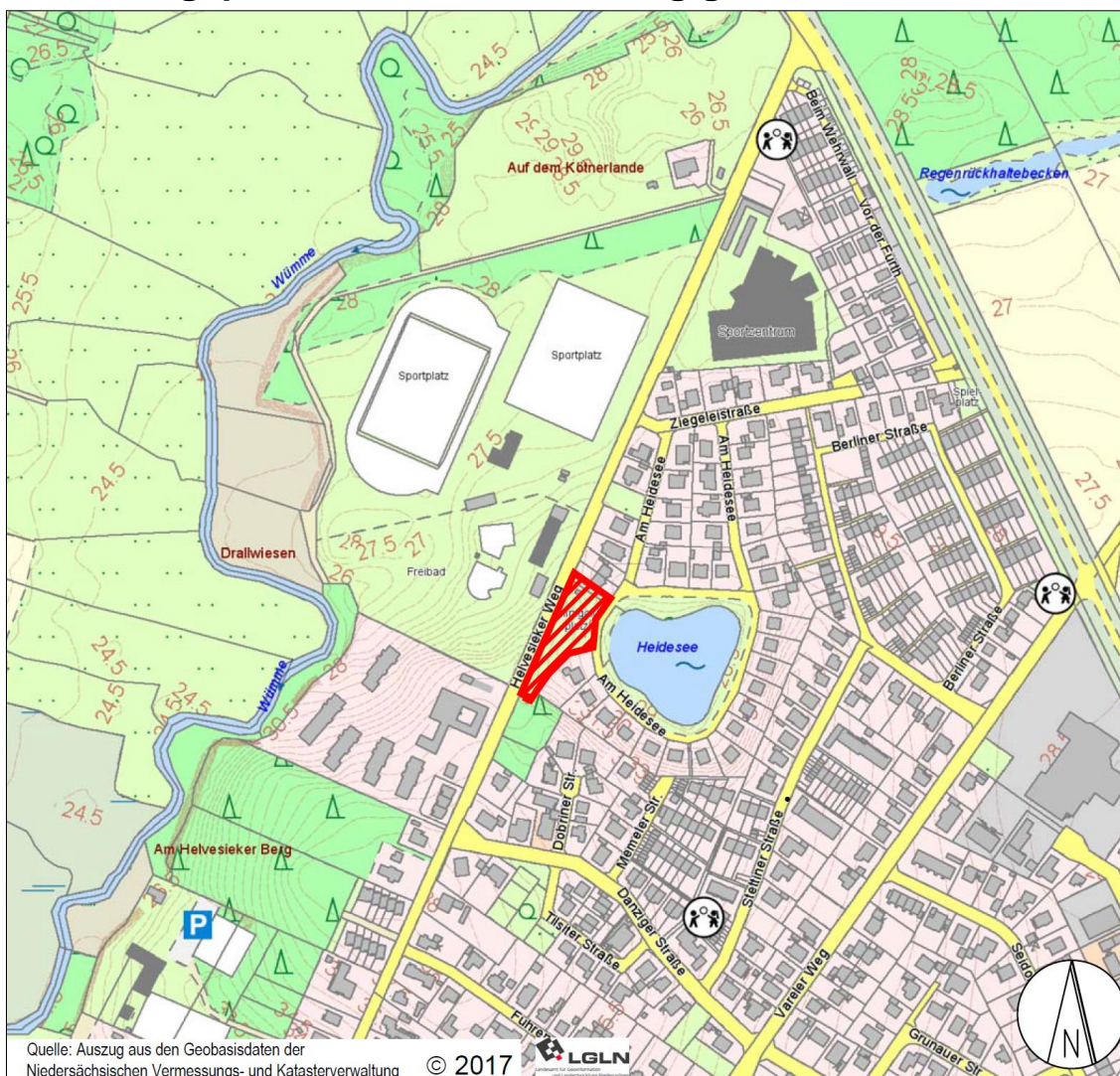
Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75

„Ehemaliger Minigolfplatz“ in Scheeßel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2017



ABSCHRIFT

Gemeinde Scheeßel

Untervogtplatz 1, 27383 Scheeßel

Tel.: 04263 9308-0

Fax: 04263 9308-1809

E-Mail: info@scheessel.de

M O R GbR

Architekten • Stadtplaner • Ingenieure

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	1
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren	3
1.4	Bestandteile des Bebauungsplans	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
3.1	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	7
3.2	Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauung	7
3.3	Bestehendes Planungsrecht.....	8
3.4	Belange des Umweltschutzes	9
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Maß der baulichen Nutzung	12
4.5	Baugestalt	12
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.7	Verkehrliche Erschließung.....	13
4.8	Immissionsschutz.....	13
4.9	Orts- und Landschaftsbild	16
4.10	Ver- und Entsorgung	16
4.11	Denkmalschutz und Archäologie	17
4.12	Altlasten und Altablagerungen.....	17
4.13	Artenschutz	17
5	Eingriff in den Naturhaushalt	18
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
7	Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	19

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 17 durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Scheeßel, innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges und hat eine Gesamtgröße von ca. 2.530 m². Dabei fallen auf das zu überplanenden Grundstück 1760 m², während ca. 655 m² bereits als private Grünfläche und ca. 115 m² als öffentliche Wegeparzelle genutzt werden.

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde	Scheeßel
Gemarkung	Scheeßel
Flur	6
Flurstücke	11/77 (Fußwegparzelle), 11/79, 11/80, 11/81 und 47/103.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine bestehende Wegeparzelle (Flurstück 11/77) und die angrenzende Wohnbebauung „Am Heidensee“ 14 und 12,
- im Osten durch die Verkehrsfläche „Am Heidensee“ und die dahinterliegende Wasserfläche des Heidesees,
- im Süden durch den angrenzenden Garten der Wohnbebauung „Am Heidensee“ 18 und
- im Westen durch den „Helvesieker Weg“, über den auch das Freibad und weitere Sportanlagen der Gemeinde Scheeßel erschlossen sind.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planung

Der Eigentümer der zwischen den Straßen „Helvesieker Weg“ und „Am Heidensee“ gelegenen Flurstücke 11/79, 11/80, 11/81 und 47/103 beabsichtigt auf einem Teil des Plangebiets kleinteilige Wohnhäuser zu errichten, so wie sie im Umfeld um den Heidensee bereits angeordnet sind.

Auf den Flächen wurde über lange Jahre eine Minigolfanlage unterhalten, deren Betrieb aufgrund eines sich zunehmend verändernden Freizeitverhaltens und des fehlenden Entwicklungspotentials an diesem Standort unwirtschaftlich geworden ist und inzwischen eingestellt wurde.

Die Fläche liegt eingebettet in die bestehende Wohnbebauung „Am Heidensee“. Entsprechend wird eine ruhige Wohnnutzung als sinnvolle Nachnutzung für das derzeit brachliegende Grundstück angesehen.

Erfordernis der Planaufstellung

Der Planbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 A der Gemeinde Scheeßel für das Gebiet Helvesieker Weg - Vareler Weg überwiegend als von der Bebauung freizuhalten Fläche mit der Nutzungsbezeichnung Minigolfplatz festgesetzt. Im Süden ist eine Wegeparzelle ausgewiesen.

Für die vorgesehene Errichtung zweier Wohnhäuser wird die Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. In diesem Zuge kann die im Süden der Fläche ausgewiesene Wegeparzelle, die inzwischen ebenfalls im Privatbesitz ist und als privater Garten genutzt wird, an die nördliche Plangebietsgrenze verlegt werden. Hier befindet sich bereits ein Durchgang zum Helvesieker Weg, der auch weiterhin Bestand haben soll.

Es liegt eine konkrete Planung vor, die kurzfristig realisiert werden soll. Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde Scheeßel bereits im Jahr 2015 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB beantragt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit eines Vorhabens, wenn ein Vorhabenträger oder Investor auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Scheeßel abgestimmten Planes zur Durchführung eines bestimmten Vorhabens und der Erschließung (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und auch in der Lage ist.

Die Planung wurde im Vorfeld bereits mehrfach mit dem Landkreis und der Gemeinde Scheeßel erörtert. Hierbei spielten insbesondere schalltechnische Aspekte eine Rolle, da die Nutzung der unmittelbar auf der anderen Seite des Helvesieker Weges angrenzenden öffentlichen Freizeiteinrichtungen der Gemeinde Scheeßel zu berücksichtigen sind. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten für die mögliche Wohnentwicklung an diesem Standort in Auftrag gegeben und inzwischen mit dem Landkreis Rotenburg vorabgestimmt. Die Planung wurde zudem den Anforderungen des Gutachtens angepasst und für den Standort optimiert.

Im Anschluss hat der Vorhabenträger bei der Gemeinde Scheeßel erneut die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 dem überarbeiteten Antrag zugestimmt und damit das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB zur Umwandlung der Fläche des ehemaligen Minigolfplatzes in eine Wohnbaufläche eingeleitet.

Ziele der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Minigolfplatz“ folgt die Gemeinde Scheeßel dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen und bereits über die Straße „Am Heidensee“ direkt erschlossenen Flächen einer Wohnnutzung zu.

Das Maß der baulichen Dichte wird mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung nicht voll ausgeschöpft, sondern orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauungsdichte. Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende offene Baustruktur mit zwei Wohnhäusern für bis zu 2 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Gegenüber der Ursprungsplanung, die eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern vorsah, wurde die Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Vorgaben geringfügig reduziert.

Die durch die angrenzende Freibadnutzung vorhandene immissionsschutzrechtliche Vorbelastung des Grundstücks wird somit in der Planung berücksichtigt.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Scheeßels und ist angrenzend von Bebauung umgeben. Im Plangebiet ist durch die Überbauung des ehemaligen Minigolfplatzes eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant. Der Bebauungsplan dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 2.532 m². Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m².

Im Umfeld des Bebauungsplans gibt es keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planung aufgestellt werden und hinsichtlich der zulässigen Grundflächen zu berücksichtigen wären.

Etwaige Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird außerdem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt.

Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

1.4 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Minigolfplatz“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 A „Helvesieker Weg - Vareler Weg“ der Gemeinde Scheeßel, soweit sie vom Geltungsbereiche des Bebauungsplan Nr. 75 umfasst werden, aufgehoben.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplans

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus mehreren Bestandteilen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Dem Bebauungsplan liegt eine Begründung bei, die zwei Anlagen enthält.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan, Ansichten und Grundrissen zu den geplanten Gebäuden des Vorhabens sowie einer Straßenabwicklung mit Angabe der Höhenlagen und ist als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigelegt.

Der VEP umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern beschränkt sich auf die zukünftigen Bauflächen als Vorhabengebiet (Allgemeines Wohngebiet). Diese Möglichkeit ist nach § 12 Abs. 4 BauGB gegeben.

Nicht im VEP-Gebiet sind die erst im Jahr 2014 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete öffentliche Wegeverbindung (Flurstück 11/77) im Norden und die bereits bestehende private Grünfläche im Süden des Plangebiets, da diese nicht dem Vorhaben dienen.

Die Einbeziehung in den Bebauungsplan erfolgt als Übernahme des Bestandes zur Klarstellung und Sicherung der Flächen.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Scheeßel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planung- und Erschließungskosten.

Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Gestaltung der Lärmschutzwand, zur Nutzung der privaten Grünfläche und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Scheeßel vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

Fachgutachten

Das Vorhaben befindet sich in einem durch Freizeitlärm vorbelasteten Bereich. Es wurden schalltechnische Untersuchungen erforderlich, deren Ergebnisse in Kapitel 3.4 (Immissionsschutz) zusammenfassend erläutert werden. Das gesamte Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) beabsichtigt die Änderung, Ergänzung und Neubekanntmachung seines Raumordnungsprogramms (RROP). Der Entwurf des RROP 2016 liegt vor. Er ist aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) i.d.F. vom 08.05.2008 (Nds. GVBl. S. 132), geändert durch Verordnung vom 24.09.2012 (Nds. GVBl. S. 350), entwickelt worden. Zudem wird der Entwurf zur LROP-Novellierung 2014 berücksichtigt.

Da die Änderung des RROP mit Stand Juli 2017 noch nicht genehmigt vorliegt, sind für die Planung die Festlegungen der am 1. Februar 2017 geänderten Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO/ Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) maßgeblich. Die im Entwurf vorliegende Änderung des RROP trifft bezüglich der kleinräumigen Änderungsflächen keine abweichenden Aussagen, die zu berücksichtigen wären.

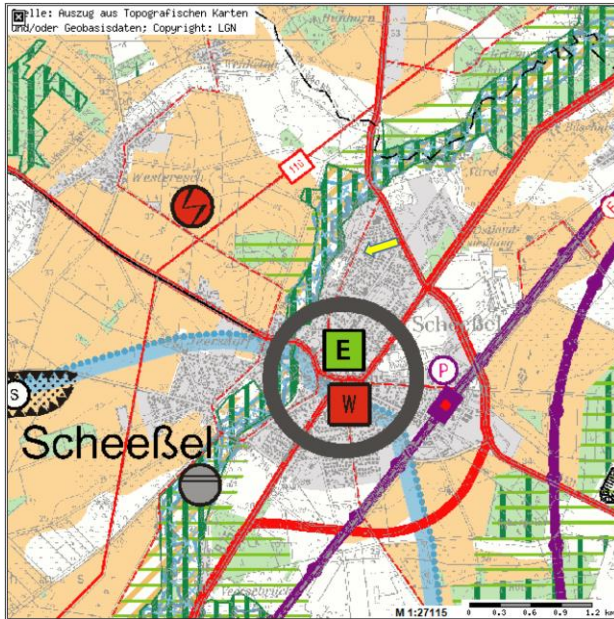


Abb. 1: Auszug aus RROP 2005 des Landkreises Rotenburg (ohne Maßstab)

Scheeßel ist Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung. Nächstes Mittelzentrum ist das nur etwa 10 km entfernte Rotenburg.

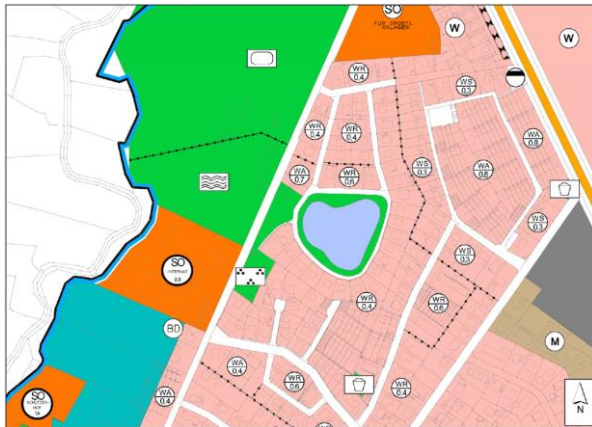
Das Plangebiet (s. gelber Pfeil) befindet sich gem. RROP innerhalb der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen und somit innerhalb des Siedlungskörpers bzw. des bauleitplanerisch gesicherten Ordnungsraumes.

Der direkt westlich an das Plangebiet angrenzende „Helvesieker Weg“ ist als regional bedeutsamer Radwanderweg kartiert.

Gem. Kap. 2.1 (03) RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, der Innenentwicklung ist insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben, flächensparende Bauweisen sind anzustreben.

Die Planung ist demnach als kleinteilige Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Scheeßel ist das Plangebiet als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Im Norden und Süden sowie westlich des Heidesees sind Wohnbauflächen dargestellt, westlich des Helvesieker Weges Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schwimmbad und Sportplätze.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Scheeßel/ ohne Maßstab

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes fortgeführt. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da es sich um Nachverdichtung von Flächen und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (2) im beschleunigten Verfahren handelt, ist der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Heidesee“ direkt erschlossen. Über den „Helvesieker Weg“ kann das Zentrum Scheeßels in ca. 1,5 km Entfernung erreicht werden. Die L 130 und somit die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist nur ca. 400 m entfernt.

Es handelt sich also um eine bereits erschlossene, gut integrierte, und vergleichsweise zentrumsnahe Fläche.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauung

Die Bebauung entlang der Straße „Am Heidesee“ ist durch freistehende, straßenbegleitende Einzel- und Doppelhäuser und Wohnnutzungen geprägt. Der Baubestand ist mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Die ein- und zweigeschossigen Gebäude sind mit geneigten Dächern versehen, die sowohl trauf- als auch giebelständig zur Straße angeordnet sind. Die Dachneigungen sind teilweise recht steil, so dass auch bei den eingeschossigen Bauten Gebäudehöhen um ca. 10,00 m die Regel sind. Die Fassaden der Gebäude weisen überwiegend eine weiße Farbgebung auf und sind mit dunklen, anthrazitfarbenen Dächern versehen. Teilweise sind die Sockelbereiche dunkel abgesetzt. Nur vereinzelt gibt es Dacheindeckungen in Rot- oder Brauntönen.

Der für eine Überbauung vorgesehene zentrale Teil des Plangebiets hat eine Tiefe zwischen 30 und 40 m. Das Gelände weist von Nord nach Süd eine Höhendifferenz von

ca. 30 Zentimetern auf. Die Fahrbahn der Straße „Am Heidesee“ liegt zudem gut 1,20 m tiefer als die durchschnittliche Geländehöhe auf dem Grundstück.

Im Westen befindet sich eine etwa 6 m breite Böschung zum ca. 2,75 m höher gelegenen „Helvesieker Weg“. Westlich des Helvesieker Weges liegt auf etwa gleicher Höhe, bzw. teilweise sogar tiefer gelegen als das Plangebiet, das Freibad Scheeßel. Hier schließen nördlich großflächige Freizeitanlagen (Sportplätze, Campingplatz) an. Der „Helvesieker Weg“ bildet als höhergelegener Damm eine deutliche Barriere zwischen Freizeiteinrichtungen und Wohnbebauung, so dass die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Seite des Heidesees erfolgen kann.

Im Böschungsbereich im Westen des Plangebiets und vereinzelt auch an der Grundstücksgrenze zur Straße „Am Heidesee“ befindet sich Laub- und Nadelholzbewuchs. Ansonsten ist die Fläche überwiegend von Bewuchs frei.

Im Norden gibt es eine Wegeparzelle als rein fußläufiger Durchgang zum Schwimmbad, über den die ehemalige Minigolfanlage erschlossen war. Durch die Spielbahnen und das Kassenhäuschen sind geringfügige Teile des Grundstücks bereits versiegelt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht



Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 A der Gemeinde Scheeßel Helvesieker Weg- Vareler Weg aus dem Jahr 1976 liegt das Plangebiet innerhalb eines reinen Wohngebietes (WR), ist aber als von der Bebauung freizuhaltende Fläche mit der Nutzungsbezeichnung Minigolfplatz festgesetzt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 A der Gemeinde Scheeßel

Südlich angrenzend ist eine I-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 zulässig. Nördlich des Plangebietes ist entlang des „Helvesieker Weges“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem eine maximale II-geschossige Bebauung mit einer GFZ von max. 0,7 zulässig ist. Im Norden des Heidesees ist ein reines Wohngebiet mit einer zwingend 2-geschossigen Bebauung und einer maximalen GFZ von 0,6 festgesetzt.

Es sind kleinteilige Baufelder mit Abständen zwischen 6 bis 7 m untereinander festgesetzt. In den reinen Wohngebieten sind nur Häuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung ausgewiesen, die inzwischen als Fußwegeverbindung nicht mehr genutzt wird.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 A der Gemeinde Scheeßel „Helvesieker Weg- Vareler Weg“ werden im Bereich des Plangebietes durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Minigolfplatz“ überlagert und ersetzt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben und durch den bestehenden Minigolfplatz bereits geringfügig versiegelt.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Mit der Umsetzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen versiegelt, so dass es im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen kommen wird.

Angesichts der nur kleinteiligen Flächen sind diese jedoch maßvoll und gegenüber einer Inanspruchnahme zusätzliche Flächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen.

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung bereits eine Beeinträchtigung vor.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen, die im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen, in jedem Fall zu vermeiden. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 16,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Für die Luft und das Klima hat das sehr kleinteilige Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Es sind keine besonderen Festsetzungen notwendig.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Insgesamt weist das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Neben dem Baumbestand im Böschungsbereich zum „Helvesieker Weg“ gibt es zwei Eichen und eine Buche in den östlichen Grundstücksbereichen zur Straße „Am

Heidesee“, die nach Möglichkeit erhalten werden sollen. Ansonsten herrschen auf dem ehemaligen Minigolfplatz Rasenflächen vor.

Es besteht derzeit zwar kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten, aufgrund des Baumbestandes ist jedoch von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Die bislang als Minigolfplatz genutzte Fläche soll im Sinne einer „Innenentwicklung“ für eine Ergänzung und somit Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen aktiviert werden.

Das Plangebiet gliedert sich in den für eine Bebauung vorgesehenen zentralen Bereich, der über die Straße „Am Heidesee“ direkt erschlossen ist, in den bereits als private Grünfläche genutzten südlichen Teil und in die zu übernehmende bestehende Wegeverbindung im Norden des Plangebiets.

In Anlehnung an die umgebende, aufgelockerte Bebauung sollen hier zwei Wohnhäuser entstehen. Die Grundrissgestaltung wurde insbesondere hinsichtlich der Lage der Aufenthaltsräume auf das Lärmschutzgutachten abgestimmt. Die Aufenthaltsräume orientieren sich im Wesentlichen zum Heidesee und somit zur lärmabgewandten Seite.

Geplant ist die Errichtung von 2 Wohngebäude mit 1- bis 2 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise, die mit einem geneigten Dach versehen werden. Die Fassaden der Gebäude werden hell gestaltet, die Dacheindeckung ist als Kontrast dazu dunkler vorgesehen. Die äußere Gestalt orientiert sich damit an der umgebenden Bebauung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Zuge der Vorhabenplanung nur kleinteilige Wohngebiet mit lediglich zwei Wohnbaugrundstücken soll sich städtebaulich an der Struktur der bestehenden Bebauung um den Heidesee orientieren, und das an dieser Stelle sehr stimmige Erscheinungsbild des Ortes harmonisch fortsetzen.

In Anlehnung an den Bestand entlang des Helvesieker Weges werden **allgemeine Wohngebiete (WA)** festgesetzt. Diese dienen in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Trotz der Kleinteiligkeit des Gebietes soll in der Gesamtbetrachtung des Quartiers eine für allgemeine Wohngebiete verträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden, sodass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auch zulässig bleiben. Dies bietet die Möglichkeit, dass sich perspektivisch im Rahmen der zulässigen Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes weitere Nutzungen ansiedeln können. Diese werden als verträglich auch mit den vorhandenen Wohnnutzungen angesehen.

Hingegen sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da diese Nutzungen sich in der bestehenden ruhigen Wohnlage nicht einfügen würden. Es handelt sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Anlagen für

Verwaltungen für die der Standort auf Grund ihres ggf. höheren Flächenbedarfs, eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens und auch der Ortsrandlage nicht geeignet ist.

4.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB kann aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt werden. In Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen der umgebenden Baugebiete wird hiervon Gebrauch gemacht, um den besonderen Charakter eines kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebietes mit seinen typischen Bauformen zu erhalten und nur behutsam weiterzuentwickeln.

Auch die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzelhäusern macht die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern.

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser, sofern Sie auf einem Grundstück stehen, bilden ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die der Ortsrandlage angemessen ist und vor allem dem Charakter der benachbarten Bebauung entspricht, wird durch eine Textfestsetzung die **zulässige Zahl der Wohneinheiten auf zwei je Einzelhaus** beschränkt. So kann ein flexiblerer Wohnansatz z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglicht werden, ohne dass eine der Lage nicht entsprechende städtebauliche Dichte geschaffen wird.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet sind **nur Einzelhäuser (E)** mit bis zu **zwei Wohneinheiten** zulässig, um eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte zu erreichen.

Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der Böschung **zum „Helvesieker Weg“** in einem **Abstand von 8m** festgesetzt. Im Bebauungsplanbestand beginnen die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von **5 m zur Erschließungsstraße „Am Heidensee“**. Dadurch erhält der Straßenraum einen offenen Charakter und wird durch Vorgärten geprägt. Diese Festsetzung wird entsprechend übernommen.

Ergänzend wird zudem festgesetzt, dass auch Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO die straßenseitige Baugrenze zur Straße „Am Heidensee“ nicht überschreiten dürfen. Dies dient insbesondere dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes und stellt zudem sicher, dass vor Garagen mind. noch eine PKW Aufstelllänge frei bleibt.

Zu den **sonstigen Grundstücksgrenzen** wird ein **Abstand von 3 m** festgesetzt, so dass zwei einzelne Baufelder mit einem Mindestabstand von 6m untereinander entstehen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur.

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind maximal **zwei Vollgeschosse (II)** zulässig. Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) bewegen sich in der näheren Umgebung des Plangebietes zwischen 0,3 und 0,4. Im Plangebiet festgesetzt wird eine **GRZ von 0,35**, was bei den bestehenden Grundstücksgrößen eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht. Die zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**) wird mit **0,7** festgesetzt. Das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird damit nicht ganz ausgeschöpft.

Um eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper sicherzustellen, werden zusätzlich maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird der innerhalb der angrenzenden Straße „Am Heidesee“ vor dem Flurstück 11/80 liegende und mit einer Geländehöhe von 29,27 m ü.NN eingemessene Kanaldeckel festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschosshöhen ist die Geländetopographie zu berücksichtigen. Die geplante Erdgeschosshöhe des Gebäudes liegt nach vorliegender Planung ca. 90-95 cm über dem Bezugspunkt. Das Maß für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist entsprechend um diesen Wert hochzusetzen. Die **Traufhöhe (TH)** wird im somit auf maximal **7,50 m**, die **Firsthöhe (FH)** auf maximal **10,00 m** festgesetzt.

Ferner wird festgesetzt, dass auch die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKFF) baulicher Anlagen höchstens 95 cm über dem in genannten Bezugspunkt liegen darf.

Somit ist der Spielraum der Höhenentwicklung der Baukörper eng begrenzt und unter Berücksichtigung des vorhandenen Geländes ist die absolute Gebäudehöhe jeweils niedriger, als die der umgebenden, direkt angrenzenden Bebauung.

Die Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt zwischen senkrechter Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Bei der Ermittlung der Firsthöhen bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt.

4.5 Baugestalt

Die Fassaden der Gebäude in der näheren Umgebung des Plangebiets weisen überwiegend eine weiße Farbgebung auf und sind mit dunklen, anthrazitfarbenen Dächern versehen. Vorherrschend ist das geneigte Dach.

Die Vorhabenplanung nimmt die vorhandene Farbgebung sowie die Dachform auf und fügt sich somit gut in die Umgebung ein.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 15 A der Gemeinde Scheeßel Helvesieker Weg-Vareler Weg aus dem Jahr 1976 wurden keinerlei Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper oder der Freianlagen getroffen.

Da es sich um eine vorhabenbezogene Planung handelt, in der der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes ist und in der das Vorhaben über einen Durchführungsvertrag abgesichert wird, kann auf ergänzende gestalterische Vorgaben verzichtet werden. Das Plangebiet ist zudem so kleinteilig, dass es aus sich heraus keine prägende Wirkung entfalten wird.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist bereits gut eingegrünt und befindet sich inmitten bestehender Bebauung und privater Gärten. Grünplanerischen Festsetzungen werden daher, wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan, nicht getroffen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher ausschließlich über die Straße „Am Heidensee, an die beide Baugrundstücke direkt angebunden ist.

4.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt, nur durch den Helvesieker Weg getrennt, östlich des Scheeßeler Freibades und zudem südöstlich eines Sportplatzes mit Vereinsnutzung. Durch dieses Nebeneinander sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen, nämlich der Freizeiteinrichtungen Freibad und Sportplatz und der bestehenden Wohnnutzungen liegen die zu beplanenden Grundstücke innerhalb einer bestehenden Gemengelage.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten durch das hierfür beauftragte Sachverständigenbüro Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen, angefertigt.

Dass o.g. Schallgutachten kommt zunächst zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet *„...die Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Freibads im Bereich des Plangebiets pegelbestimmend sind; eine messbare Erhöhung dieser Immissionsbelastung durch Sportlärmimmissionen (Anm.: der Fußballplätze) kann sicher ausgeschlossen werden“*.¹

Relevant für die Beurteilung der Situation sind demnach die Immissionen aus der Freibadnutzung.

Das Freibad entstand 1961, die Wohnnutzung Mitte der 1970er Jahre, so dass ein Nebeneinander der beiden Nutzungen seit gut 40 Jahren besteht. Zu berücksichtigen ist zudem die besondere topographische Lage. Sowohl das zu beplanende Grundstück „Am Heidensee“ als auch die Liegewiesen des Schwimmbads liegen etwa 2,00 bis 2,75 m tiefer als die Fahrbahn des Helvesieker Weges, was sich hinsichtlich der freien Schallausbreitung deutlich mindernd bemerkbar macht.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt für das Freibad nach den Regelungen der niedersächsischen Freizeitlärmrichtlinie, nach der Freizeitanlagen im Wesentlichen wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) zu betrachten sind.

¹ Vgl. Gutachten Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR vom April 2017, Seite 14

Das Freibad Beeke-Bad ist vom 1. Mai bis Mitte September geöffnet. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen sind daher ausschließlich in den Sommermonaten zu erwarten. Zu berücksichtigen sind Öffnungszeiten von 6:00 bis 20:30 Uhr. Ein Betrieb des Freibads in der Nachtzeit findet nicht statt.

Maßgeblich für die Beurteilung ist daher der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete.

Weitere Grundlagen sind vor Ort erfolgte schalltechnische Messungen an Tagen besonders intensiver Freibadnutzung im Sommer 2002, die auf dem südlich angrenzenden Grundstück des ehemaligen Internats durchgeführt wurden.

Die für die Freibadnutzung zugrunde gelegten Emissionskennwerte gelten für eine intensive Nutzung an besucherstarken Tagen, z.B. an heißen Sommerwochenenden. An Tagen mit kühlerer Witterung und einer entsprechend geringeren Besucherfrequenz können um ca. 5-10 dB(A) niedrigere Emissionspegel angenommen werden.

In den Emissionskennwerten ist eine eventuelle Impulshaltigkeit, d.h. die schnelle zeitliche Änderung des Emissionspegels z.B. durch lautes Schreien oder Rufen, bereits berücksichtigt.

Im Sinne einer konservativen und „sicheren“ Bewertung wird im Gutachten zudem von einer durchgehenden Nutzungsintensität z.B. auch des Volleyballfeldes auf dem Gelände ausgegangen. Die im Gutachten ermittelten Werte stellen also ein sog. Worst-Case Szenario dar, dass sich in der tatsächlichen Nutzung auf sehr heiße Sommertage in der Ferienzeit oder an den Wochenenden reduzieren dürfte.

Die Darstellung der freien Schallausbreitung zeigt, dass insbesondere nördlich des Plangebiets der Gebäudebestand des Schwimmbads entlang des Helvesieker Wegs eine gute abschirmende Wirkung erzeugt.

Für das Plangebiet ist diese Abschirmung nicht mehr wirksam und so sind ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück bei der entsprechend benannten hohen Nutzungsintensität bereits auf Erdgeschossenebene Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) tags zu verzeichnen.

Daher sind für das Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen. Auf der westlichen Grundstücksgrenze entlang des Helvesieker Weges soll eine Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß $R'w \geq 20$ dB / Flächengewicht ≥ 15 kg/m²) mit einer Höhe von 2,00 m über Oberkante des anstehenden Geländes errichtet werden. Dies wird entsprechend textlich festgesetzt.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass unter Beachtung der Pegelminderung durch die Lärmschutzwand an der westlichen Grenze der Baugrundstücke, *„...der für Allgemeine Wohngebiete (WA) maßgebliche Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert im Bereich der Freiflächen bzw. dem Erdgeschossbereich der geplanten Wohnbebauung ... eingehalten bzw. unterschritten wird“*.

Für die Obergeschossenebene der geplanten Gebäude ist nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen jedoch trotz Lärmschutzwand von einer

Überschreitung des maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet um bis zu 5 dB(A) auszugehen. Damit wird ein für Mischgebiete typischer Bezugspegel von tags 60 dB(A) noch eingehalten.

Bei bestehenden Nachbarschaftssituationen gibt es hinsichtlich der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 einen gewissen Abwägungsspielraum hinsichtlich der Zumutbarkeit von Beeinträchtigungen.

Da es sich bei dieser Neuplanung um eine – bezogen auf das Freibad – sog. „heranrückende Wohnbebauung“ handelt, gibt es hinsichtlich der Orientierungswerte hingegen keinerlei Spielraum.

Bei der Vorhabenplanung wurde daher darauf geachtet, dass schutzwürdige Räume in den Obergeschossen weitgehend zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Es ist sicherzustellen, dass die von einer Überschreitung des IMMISSIONSRICHTWERTS betroffenen Außenfassaden ein resultierendes Schalldämm-Maß (=> DIN 4109) von: erf.R'w,res. = 35 dB erreichen.

Der Gutachter empfiehlt zusätzlich zur Errichtung der Lärmschutzwand im Dachgeschoss der geplanten Baukörper ggf. die Festverglasung von Fenstern schutzwürdiger Räume festzusetzen.

Vor dem Hintergrund, dass das Freibad lediglich viereinhalb Monate des Jahres geöffnet ist, dass es zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte lediglich an Tagen sehr intensiver Freibadnutzung kommt, dass Überschreitungen nur in der Tagzeit und dann im Rahmen mischgebietstypischer Werte zu erwarten sind, kann nicht von einer unzumutbaren Beeinträchtigung für Wohnnutzungen im Plangebiet ausgegangen werden.

Demgegenüber ist die Einschränkung zukünftiger Nutzer allerdings erheblich, wenn die Möglichkeit einer natürlichen Lüftung über das Fenster für das gesamte Jahr ausgeschlossen werden soll, obgleich nur an 10 bis maximal 20 Tagen im Jahr überhaupt eine Beeinträchtigung erfolgt.

Vorgesehen wird daher alternativ der Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen mit einem Schalldämmmaß, das dem der Fenster entspricht und dieses nicht verschlechtern darf. Damit ist sichergestellt, dass bei geschlossenem Fenster die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden und zugleich eine ausreichende Lüftung gewährleistet ist. Dies wird textlich festgesetzt und über den Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Abschließend ist festzustellen, dass sich durch die Errichtung zweier Wohngebäude und der geplanten Lärmschutzwand für die bereits vorhandenen, benachbarten Wohnnutzungen im Hinblick auf die einwirkenden Geräusche der betrachteten Freibadnutzung keine nachteilige Änderung gegenüber der derzeitigen Immissionsbelastung ergibt. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die geplante Lärmschutzwand auch für benachbarte Grundstücke z.T. eine Pegelminderung zu erwarten ist. Auf den bestehenden wechselseitigen Schutzanspruch zwischen der Freibadnutzung und der bereits vorhandenen Wohnnutzung hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Durch die innenstadtnahe Lage wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Das vorliegende Baukonzept berücksichtigt insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung und der Höhenentwicklung der Gebäude die bisherige Siedlungsstruktur.

Die erforderliche Lärmschutzwand zum „Helvesieker Weg“ wird mit einer Höhe von 2 m über der Geländeoberfläche errichtet.

Einfriedungen mit nicht mehr als 2 m Höhe über der Geländeoberfläche sind gem. Anhang zu § 60 Abs. 1 NBauO genehmigungsfrei. Eine Einfriedung dieser Höhe ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht als verträglich zu betrachten, da der Straßenraum eine ausreichende Breite aufweist und dadurch keine einengende Wirkung entsteht. Weil die Erschließung der Grundstücke östlich des Helvesieker Weges aufgrund der bestehenden Höhendifferenz über die Straße Am Heidensee erfolgt, ist der Straßenraum zudem bereits durch rückwärtige, teils hohe Grundstückseinfriedungen geprägt. Eine darüber hinaus gehende Erhöhung der Lärmschutzwand wird hingegen als städtebaulich nicht verträglich angesehen.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden, sondern dass die vorhandene Siedlungsstruktur angemessen und zeitgemäß weiterentwickelt wird.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen.

Oberflächenentwässerung

Aufgrund der nur sehr geringen Größe des Plangebietes wurde zunächst davon ausgegangen, dass ein Anschluss an die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation erfolgen kann. Dies ist nach Auskunft des Landkreises nicht möglich, so dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Vorhabengrundstück zu versickern ist.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungsnetz der EWE Netz GmbH angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist für die Straße „Am Heidensee“ durch die EWE Netz GmbH und im Bedarfsfall durch zusätzliche Entnahme aus dem „Heidensee“ gesichert.

Abwasserbeseitigung

Das kleinteilige Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen werden.

Versorgung mit elektrischer Energie und Gas

Die Versorgung mit elektrischer Energie und die Gasversorgung kann durch die Anbindung an bestehende Netze der EWE Netz GmbH sichergestellt werden.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg.

4.11 Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale bzw. Bodendenkmale, so dass davon auszugehen ist, dass Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie durch die Planung nicht berührt werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Rotenburg - Untere Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.12 Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten wider Erwarten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung.

4.13 Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts.

Für die Errichtung der Lärmschutzwand, die Erschließung insbesondere der nördlichen Grundstückszufahrt und eine zukünftige Gartennutzung wird es erforderlich, den Baumbestand zu reduzieren.

Hierbei sind, auch unabhängig vom Bebauungsplan, artenschutzrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst im Zuge der Realisierung von Vorhaben. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Bei der Umsetzung der Bauleitplanung ist insbesondere sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten solch streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Fledermausvorkommen sind auf den betroffenen Grundstücken bislang nicht bekannt. Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes können Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vor dem Fällen von Bäumen ist daher durch die Begehung eines Sachverständigen zu prüfen, ob Vorkommen von Quartieren von Fledermäusen, d.h. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Hohlräumen oder Ritzen im Baumbestand vorliegen.

Für weitere geschützte Arten wird aufgrund der vorhandenen Nutzung, der umgebenden Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Plangebiet gesehen.

Bei der Beseitigung von Bäumen im Zuge der Erschließung der Grundstücke besteht allerdings grundsätzlich die Gefahr, dass dabei besetzte Vogelnester beschädigt werden und Tiere verletzt oder getötet werden bzw. deren Gelege zerstört werden. Dies kann durch die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Ausschlusszeitraumes für Gehölzbeseitigungen vermieden werden. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

Bei Umsetzung der Planung unter Beachtung der genannten Maßnahmen und bei Beachtung des Ausschlusszeitraumes für Gehölzbeseitigungen ist kein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nach 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist.

5 Eingriff in den Naturhaushalt

Durch die Realisierung des Vorhabens entfällt eine bislang als Grünfläche bzw. nicht überbaubare Fläche von 1.760 m² Größe. Sie wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Daraus ergibt sich bei einer zulässigen Versiegelung² von 52,5% hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximaler Eingriff von ca. 924 m².

Durch die Aufhebung der bisher festgesetzten Wegefläche im Süden des Plangebietes und die Neuausweisung der bestehenden deutlich kürzeren Fußwegeverbindung entfallen im Gegenzug zukünftig ca. 135 m² Verkehrsflächen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und die differenzierte Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Es ergibt sich kein Ausgleichserfordernis.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Öffentliche Maßnahmen zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

² Vgl.: GRZ von 0,35 zuzüglich der gem. §19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Der Gemeinde Scheeßel entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten. Die Kosten für die Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens werden vertraglich auf den Vorhabenträger übertragen.

Die erforderlichen privaten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss des Rates geschlossen werden muss. Sie sind zudem im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil der Bebauungsplansatzung ist, festgesetzt.

7 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	BP-Bestand	Neuplanung	Differenz
Baugebiete: allgemeines Wohngebiet	0 m ²	1.760 m ²	1.760 m ²
Verkehrsflächen : Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung/ Fußweg	250 m ²	115 m ²	-135 m ²
Grünflächen: von der Bebauung freizuhaltende Fläche/ Minigolfplatz	2.280 m ²	0 m ²	-2.280 m ²
private Grünfläche	0 m ²	655 m ²	655 m ²
Geltungsbereich des B-Plans	2.530 m²	2.530 m²	0 m²

Plan und Begründung des Bebauungsplans wurden durch das Büro MOR GbR, Rotenburg ausgearbeitet.

Scheeßel, den 29.03.2018

gez. Dittmer-Scheele

L.S.

Dittmer-Scheele
Bürgermeisterin

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern in Scheeßel, Bonk – Maire-Hoppmann GbR, Garbsen.

Anlage 1
Vorhaben- und Erschließungsplan
(VEP)
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75
„Ehemaliger Minigolfplatz“
in Scheeßel



Beschreibung des Vorhabens

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75

„Ehemaliger Minigolfplatz“ in Scheeßel

Auf dem Grundstück der ehemaligen Minigolfanlage zwischen der Straße „Helvesieker Weg“ und „Am Heidensee“, Flurstücke 11/79, 11/80, 11/81 und 47/103 beabsichtigt der Grundstückseigentümer Heino Behrens den Neubau zweier Wohnhäuser.

Geplant ist der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses (Haus A) auf dem nördlichen Flurstück 11/79 und eines Einfamilienwohnhauses (Haus B) auf dem Flurstück 11/80. Flurstück 11/81 wird als private Grünfläche genutzt. Die Erschließung und Zufahrt der Grundstücke erfolgt über die Straße „Am Heidensee“.

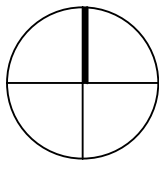
Die beiden zu bebauenden Grundstücke befinden sich derzeit in einer Höhenlage von 30.30m ü.NN im Norden und 30.63m ü.NN im Süden. Die Straße „Am Heidensee“ östlich der Grundstücke ist etwas tiefer gelegen mit einer Schachtdeckelhöhe von 29.27m ü.NN. Im Westen befindet sich eine ca. 6m breite Böschung zum höher gelegenen „Helvesieker Weg“. Dessen Höhe steigt im Norden von 31.74m ü.NN bis auf 33.25m ü.NN im Süden an. Die Höhe der Erdgeschossfußböden beider Wohnhäuser wird bei 30.20m ü.NN liegen. Die Firsthöhe liegt bei ca. 38.705m ü.NN.

Die Kubatur und Farbgebung der beiden Häuser orientiert sich im Wesentlichen an der umgebenden, relativ einheitlichen Bebauung. Die Gebäude erhalten ebenso wie die im Süden angrenzenden Gebäude traufständige Satteldächer mit matter, nicht reflektierender Eindeckung in grau, anthrazit oder dunkelbraun. Auch die helle Fassade passt sich an die Farbgebung der Umgebung an.

Untergeordnete Flächen in Holzoptik gliedern zudem die Fassade. Die übrigen Bauteile, wie zum Beispiel die Fenster und Türen werden in den Farben weiß, grau, anthrazit oder Holzoptik ausgeführt.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen im Hinblick auf die Freizeitanlagen (Freibad, Sportplätze) am Helvesieker Weg, wird eine 2,00m hohe Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze zum Helvesieker Weg errichtet. In den Obergeschossen wurde darauf geachtet schutzwürdige Räume zu den lärmabgewandten Seiten zu orientieren. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, wird die Belüftung bei geschlossenem Fenster, durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Schalldämmlüfter oder Lüftungsanlage, sichergestellt.

Scheeßel, 10.07.2017



WOHNHAUS A
 SD 25°, m - I
 OKFF EG = +30.20
 OK FIRST = +38.45

WOHNHAUS B
 SD 25°, m - I
 OKFF EG = +30.20
 OK FIRST = +38.71

NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

AM HEIDEESEE 16
 27383 SCHEESSEL

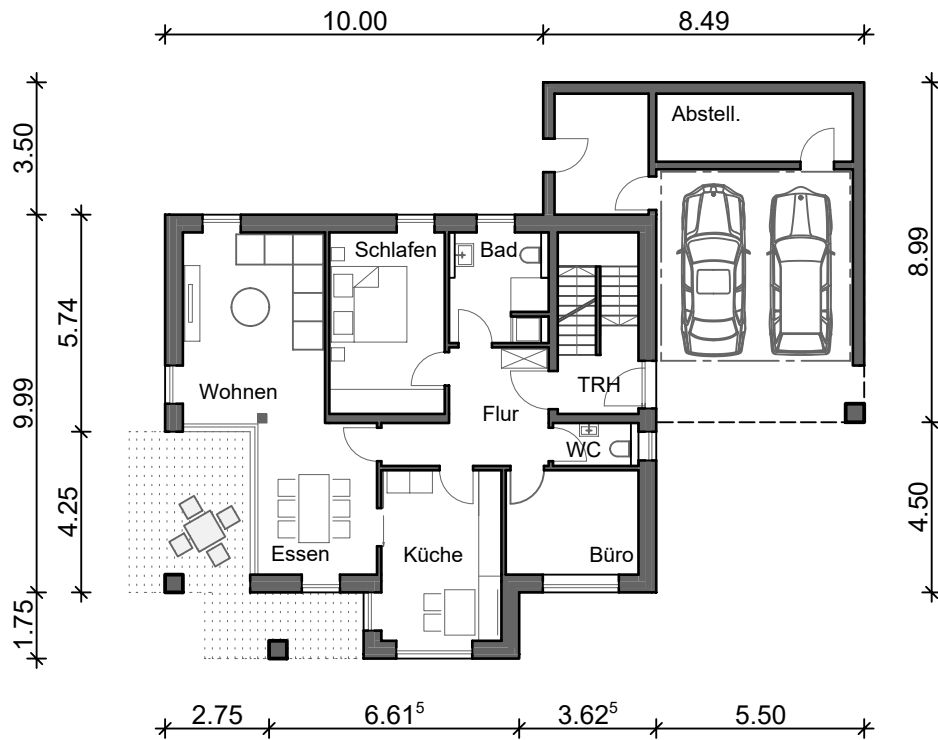
PLANINHALT:
LAGEPLAN

MASS-STAB:
1:500

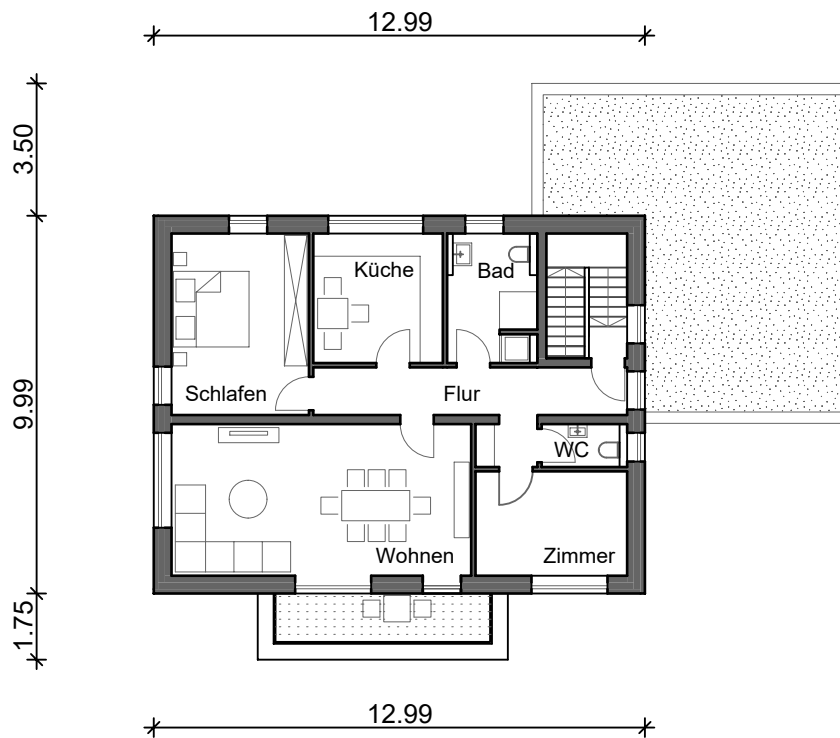
DATUM:
 10.07.2017

PROJEKT-NR:

HAUS A



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

PLANINHALT:

GRUNDRISSSE_A

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

MASS-STAB:

1:200

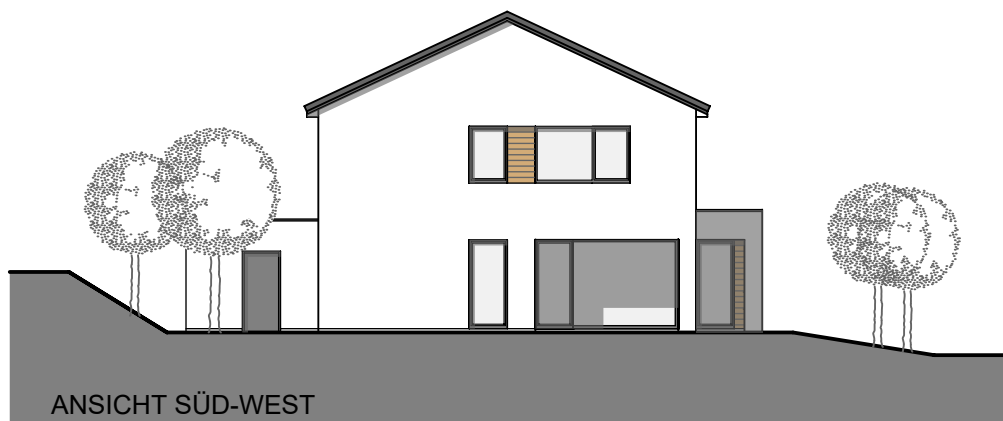
DATUM:
10.07.2017

PROJEKT-NR:

HAUS A



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST

NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

PLANINHALT:

ANSICHTEN 1_A

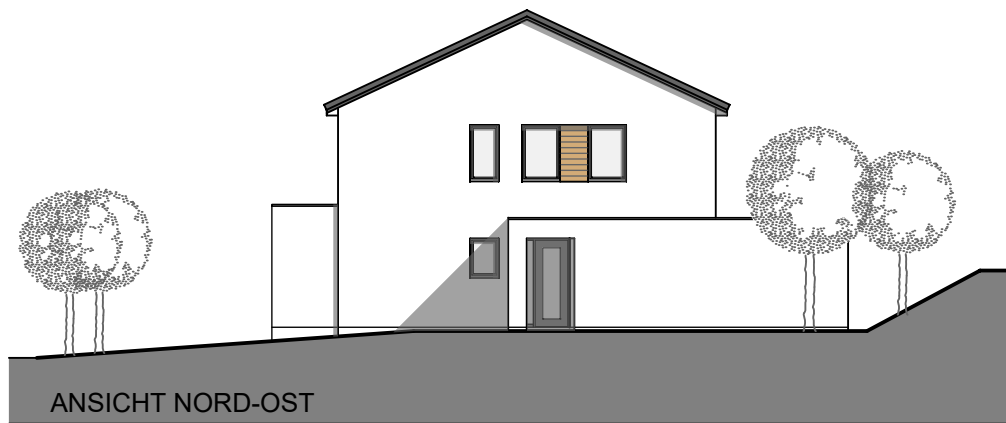
MASS-STAB:

1:200

DATUM:
10.07.2017

PROJEKT-NR:

HAUS A



NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

PLANINHALT:

ANSICHTEN 2_A

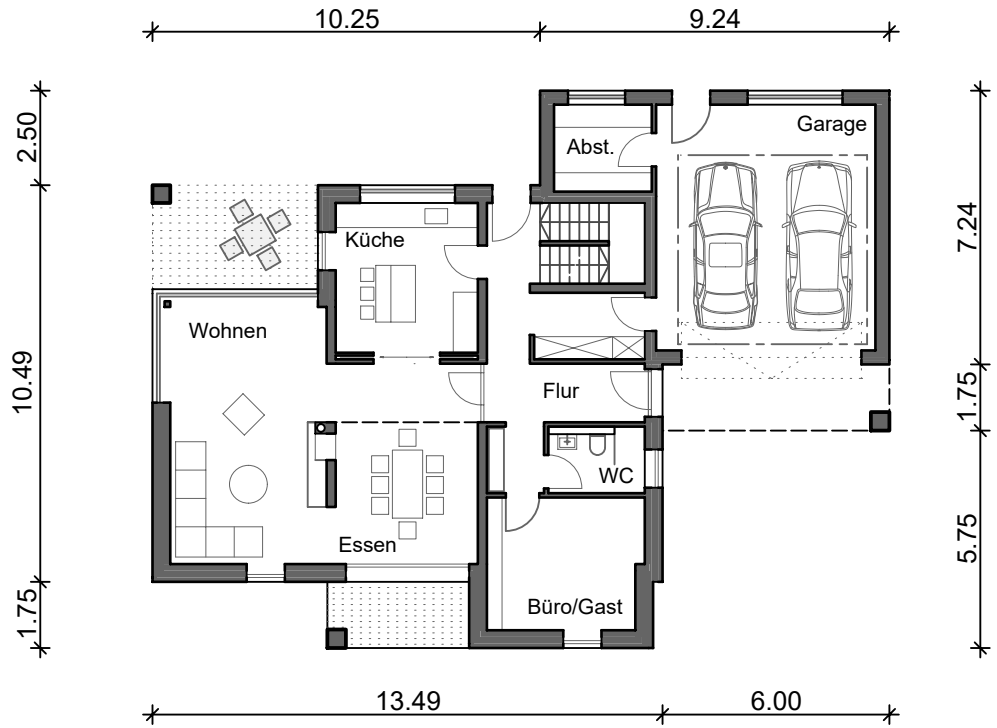
MASS-STAB:

1:200

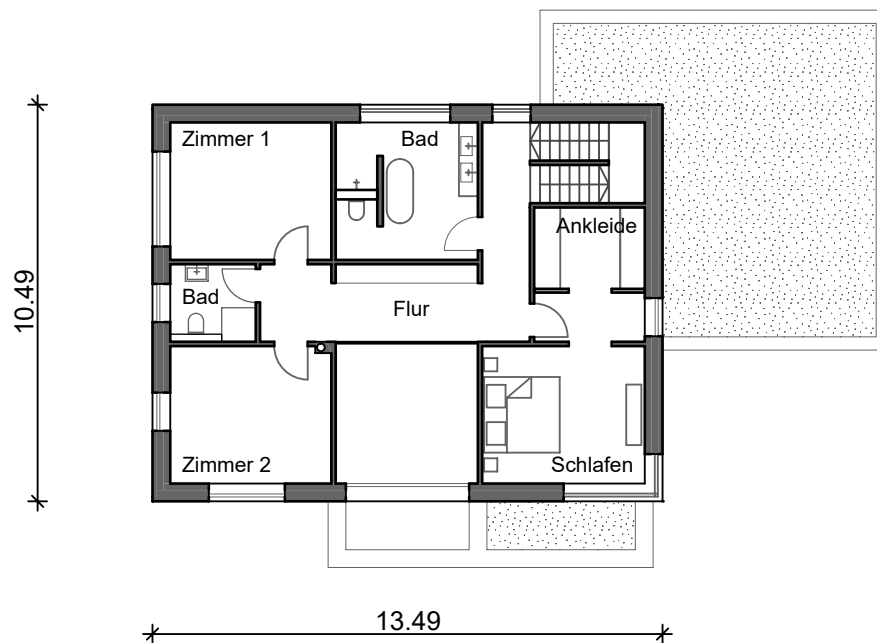
DATUM:
10.07.2017

PROJEKT-NR:

HAUS B



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

PLANINHALT:

GRUNDRISSSE_B

MASS-STAB:

1:200

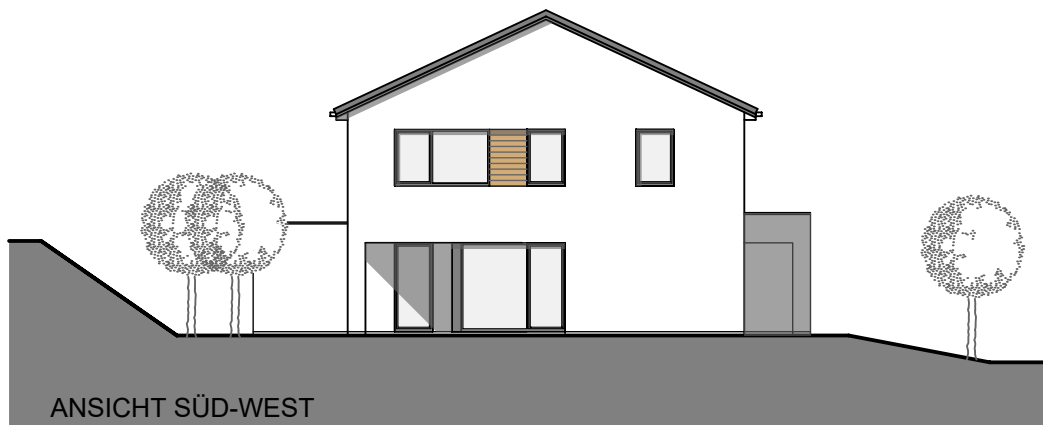
DATUM:
10.07.2017

PROJEKT-NR:

HAUS B



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT SÜD-WEST

NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

PLANINHALT:

ANSICHTEN 1_B

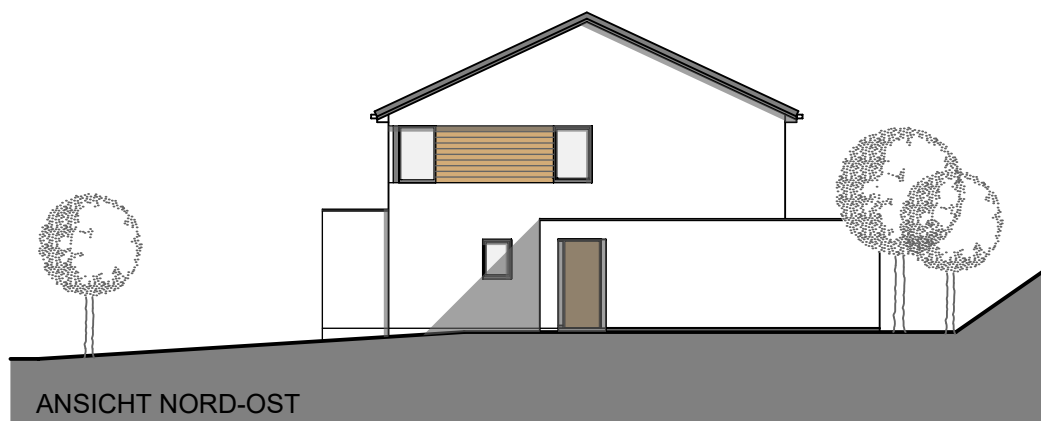
MASS-STAB:

1:200

DATUM:
10.07.2017

PROJEKT-NR:

HAUS B



NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

PLANINHALT:

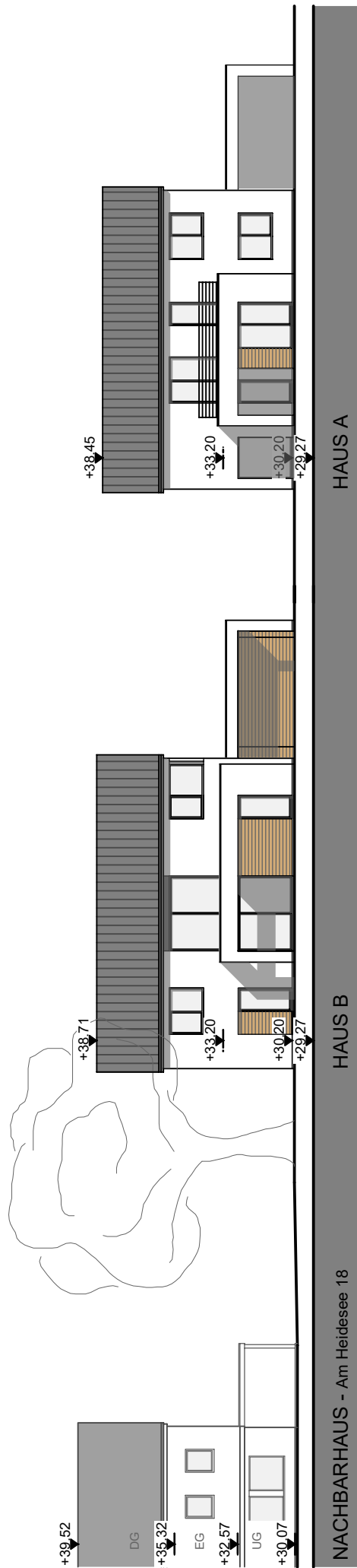
ANSICHTEN 2_B

MASS-STAB:

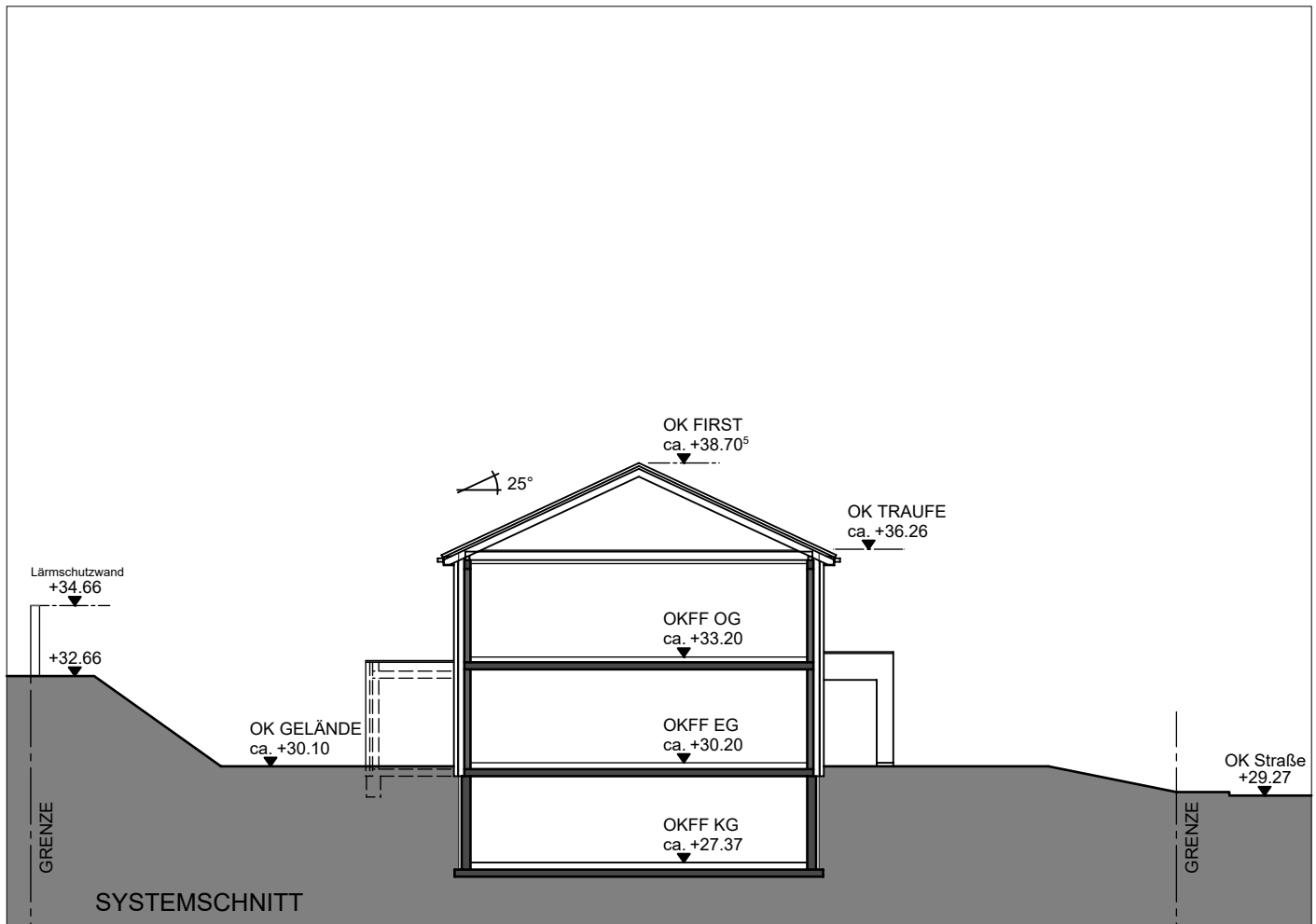
1:200

DATUM:
10.07.2017

PROJEKT-NR:



PLANINHALT: GESAMTANSICHT		DATUM: 10.07.2017
		MASS-STAB: 1:250
NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN		
AM HEIDEESEE 16 27383 SCHEESSEL		



NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN

PLANINHALT:

SCHNITT_A+B

AM HEIDEESEE 16
27383 SCHEESSEL

MASS-STAB:

1:200

DATUM:

10.07.2017

PROJEKT-NR:

Mess-Stelle gemäß § 29b BImSchG

Dipl.-Ing. Thomas Hoppe
ö.b.v. Sachverständiger für Schallimmissions-
schutz Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Phys. Michael Krause

Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer

Dipl.-Ing. Clemens Zollmann
ö.b.v. Sachverständiger für Lärmschutz
Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Ing. Manfred Bonk ^{bis 1995}

Dr.-Ing. Wolf Maire ^{bis 2006}

Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann ^{bis 2013}

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen
05137/8895-0, -95

Bearbeiter: Dipl.-Ing. W. Meyer
Durchwahl: 05137/8895-24
w.meyer@bonk-maire-hoppmann.de

07.07.2017

- 10064II -

Schalltechnische Untersuchung

zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern

in Scheeßel

- Juli 2017 -

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftraggeber	4
2. Aufgabenstellung des Gutachtens.....	4
3. Örtliche Verhältnisse.....	5
4. Hauptgeräuschquellen	6
4.1 Vorbemerkung	6
4.2 Emissionskennwerte Freibad	6
4.3 Emissionskennwerte Fußballplätze	8
5. Berechnung der Beurteilungspegel	9
5.1 Rechenverfahren	9
5.2 Rechenergebnisse.....	10
6. Beurteilung.....	10
6.1 Grundlagen.....	11
6.2 Beurteilung der Geräuschsituation.....	14
6.2.1 Vorbemerkung	14
6.2.2 Beurteilung geplante Wohnbebauung	14
Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke	18
Quellen, Richtlinien, Verordnungen	19

Soweit im Rahmen der Beurteilung verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist

Dieses Gutachten umfasst: 19 Seiten Text
 3 Anlagen

Datei:10064II.docx, Autor: Meyer

1. Auftraggeber

**Herr
Heino Behrens
Am Heidensee 18
27383 SCHEEBEL**

2. Aufgabenstellung des Gutachtens

Die Auftraggeberin beabsichtigt in *Scheeßel* auf einer Baufläche östlich des *Helvesieker Weges* zwei Wohnhäuser neu zu errichten. Die betrachteten Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Freibad, das sich westlich des *Helvesieker Weges* befindet. Zu diesem Bauvorhaben wurden durch unser Büro in den Jahren 2010 bzw. 2015 schalltechnische Gutachten erstellt (vgl. Gutachten Nr. 10064 vom 30.04.2010 bzw. 10064II vom 18.03.2015), die mit dem vorliegenden Gutachten ersetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird für die geplante Bebauung in Analogie zu den bisherigen Untersuchungen vom Schutzanspruch eines WA-Gebiets ausgegangen.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die durch die Nutzung des Freibades verursachten Geräuschimmissionen für die geplanten Wohngrundstücke unter Beachtung des aktuellen Bebauungsentwurfs vom 10.03.2017 ermittelt und beurteilt werden. In diesem Zusammenhang ist die Pegelminderung durch die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen an der westlichen Grenze der betrachteten Baugrundstücke zu prüfen.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgen auf Grundlage eigener schalltechnischer Messungen, die auf dem südlich an das Freibadgelände angrenzenden Grundstück eines ehemaligen Internats bei einer intensiven Freibadnutzung im Sommer 2002 durchgeführt wurden.

Der Beurteilung der Geräuschsituation werden die Regelungen der von VVBauGⁱ i.V. mit Beiblatt 1 zu DIN 18005ⁱⁱ. Darüber hinaus werden die Regelungen der FREIZEITLÄRMRICHTLINIEⁱⁱⁱ bzw. der TA Lärm^{iv} beachtet.

In der Nachbarschaft, südlich bzw. nördlich an die betrachteten Bauflächen grenzen vorhandene Wohngrundstücke an die betrachtete Baufläche an, die ebenfalls von den Geräuschimmissionen der Freibadnutzung betroffen sind. Auf Anforderung der

GEMEINDE SCHEESSEL bzw. des LANDKREISES ROTENBURG sollen die auf die Nachbarbauflächen einwirkenden Geräusche durch die betrachtete Freibadnutzung ebenfalls mit dargestellt werden. Dabei soll die Geräuschsituation für die „Bestandsituation“ (ohne geplante Bebauung) sowie die „Prognosesituation“ (mit geplanten Baukörpern bzw. geplanten Lärmschutzmaßnahmen) gegenübergestellt werden. Darüber hinaus wird für die geplanten Baugrundstücke von den Aufsichtsbehörden eine Darstellung der Gesamtgeräuschsituation durch die Freibadnutzung zzgl. der Sportlärmissionen nordwestlicher angrenzender Freisportanlagen gewünscht. Bezüglich der Überlagerung bzw. der Addition verschiedener Geräuscharten ist in Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Es handelt sich um eine Rechtsfrage¹, ob unter Beachtung dieses Sachverhalts sowie unterschiedlicher Vorgehensweisen zur Ermittlung der Beurteilungspegel (FREIZEITLÄRMRICHTLINIE^vbzw. 18. BImSchV^{vi}) eine Gesamt-Beurteilung der Geräuschsituation sachgerecht ist.

3. Örtliche Verhältnisse

Der betrachtete Untersuchungsbereich befindet sich im Nordwesten der bebauten Ortslage von *Scheeßel* östlich des *Helvesieker Weges* (vgl. Anlage 1). Unmittelbar westlich des *Helvesieker Weges* schließt sich das Gelände des Freibades mit folgenden Nutzungsbereichen an:

- Schwimmerbecken / Sprungbecken
- Nichtschwimmerbecken mit Rutsche
- Liegewiesen
- Volleyballfeld

Das Geländeniveau im Bereich der geplanten Baugrundstücke liegt um rd. 2 m unter der Straßenoberkante des *Helvesieker Weges* und damit in etwa auf gleichem Niveau wie die östlich gelegenen Anlagenteile des Freibades. Nachfolgend wird für die Baugrundstücke die Geländehöhe mit 29,5 m über NN berücksichtigt.

¹ soweit im Rahmen der Beurteilung des Plangebietes verwaltungsrechtliche Gesichtspunkte angesprochen werden, erfolgt dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt einer juristischen Fachprüfung, die nicht Gegenstand der schalltechnischen Sachbearbeitung ist.

In Richtung der westlich angrenzenden Wümme-Niederung fällt das Gelände im Bereich des Freibades um weitere 2 m bis 3 m ab.

Die geplante Bebauung soll als 2-geschossige Wohnbebauung errichtet werden.

4. Hauptgeräuschquellen

4.1 Vorbemerkung

Grundlegend für die Berechnung von BEURTEILUNGSPEGELN (Immissionspegeln) sind die Emissionskennwerte der einzelnen Geräuschereignisse. Im Folgenden wird der A-bewertete SCHALL-LEISTUNGSPEGEL (L_{WA}) für jeweils ein betrachtetes Ereignis angegeben.

Der SCHALL-LEISTUNGS-BEURTEILUNGSPEGEL $L_{WA,r}$ beinhaltet dagegen eine Korrektur bezüglich der Anzahl „n“ bzw. der Einwirkzeit „ t_E “ der Ereignisse innerhalb der jeweils maßgebenden Beurteilungszeit „ D_r “ (*tags 6.00 – 22.00 Uhr, nachts 22.00 – 6.00 Uhr, ggf. Ruhezeiten, lauteste Nachtstunde*). Der SCHALL-LEISTUNGS-BEURTEILUNGSPEGEL $L_{WA,r}$ einer Geräuschquelle im Freien errechnet sich nach:

$$L_{WA,r} = L_{WA} + 10 \cdot \lg t_E/t_0.$$

Dabei ist t_E die Einwirkzeit, in der der SCHALL-LEISTUNGSPEGEL auftritt und t_0 der Bezugszeitraum in gleichen Zeiteinheiten.

Nach den Regelungen der TA Lärm ist für Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines *allgemeinen Wohngebietes* oder höher (WA, WR,...) für die Zeit von 6.00 bis 7.00 Uhr bzw. 20.00 bis 22.00 Uhr ein sogen. „Pegelzuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ zu berücksichtigen. Dieser „Ruhezeitenzuschlag“ wird nachfolgend in Ansatz gebracht.

4.2 Emissionskennwerte Freibad

Für die schalltechnisch relevanten Bereiche von **Freibädern** und **Spaßbädern** sind gem. VDI-Richtlinie 3770^{vii} die folgenden *flächenbezogenen Schall-Leistungspegel*^{viii} in Ansatz zu bringen:

Tabelle 1: Emissionskennwerte von Freibädern

Emissionsbereich, Quelle	L _{WA} “ in dB(A)
Kinderbecken	80
„Spaßbecken“ (Wellenbad usw.)	80
Sprungbecken	74
Erwachsenen-Schwimmerbecken	65
Liegewiese	62

In den vorgenannten Emissionskennwerten ist eine eventuelle *Impulshaltigkeit* der Geräusche (Rufen, Schreien) bereits enthalten. Die genannten Emissionskennwerte gelten darüber hinaus für eine intensive Nutzung der Anlage an besucherstarken Tagen z.B. an heißen Sommer-Wochenenden. An Tagen mit weniger intensiver Nutzung bzw. kühlerer Witterung sind je nach Belegung der Anlage um ca. 5 – 10 dB(A) niedrigere Emissionspegel maßgebend. Auch anhand eigener schalltechnischer Messungen ergibt sich in Abhängigkeit von der Zahl und dem Alter der Besucher eine erhebliche Streubreite der Emissionskennwerte.

Unter Beachtung der Ergebnisse der schalltechnischen Messungen, die auf dem südlich an das Freibadgelände angrenzenden Grundstück des ehemaligen Internats durchgeführt wurden (vgl. Anlage 1, „Messort“), beträgt die Immissionsbelastung an der Südgrenze des Freibadgeländes rd. 63 dB(A). In diesem Pegelwert ist eine *Impulshaltigkeit* der Geräuschimmissionen enthalten, da die Messungen nach dem *Takt-Maximalpegel-Verfahren* durchgeführt wurden.

Pegelbestimmend sind dabei die Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Nichtschwimmerbeckens sowie des Sprungbeckens.

Unter Beachtung der vorliegenden Betriebsangaben ist am ungünstigsten Wochentag eine Öffnungszeit von 6.00 bis 20.30 Uhr zu beachten. In diesem Fall ergibt sich für den in Anlage 1 dargestellten Messort – einschließlich eines zeitanteiligen Ruhezeitenzuschlags - ein Beurteilungspegel von:

$$L_r = 64,5 \text{ dB(A)}.$$

Zur Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bereich der geplanten Baugrundstücke werden für die einzelnen Anlagenteile des Freibades - unter

Berücksichtigung der in Tabelle 1 angegebenen typischen Emissionswerte – Flächenschalleleistungspegel abgeschätzt, mit denen der vorgenannte Beurteilungspegel im untersuchten Messort erreicht wird. Dabei wurden im Einzelnen folgende flächenbezogenen Schalleleistungspegel angesetzt.

Tabelle 2: Freibädern

Emissionsbereich, Quelle	L_{WA} in dB(A)
Nichtschwimmer	85,5
Sprungbecken	87,5
Schwimmerbecken	71,5
Liegewiese 1	71,5
Liegewiese 2	68,5

Darüber hinaus wird für die Nutzung eines Kleinspielfeldes (Volleyball etc.) ein typischer Schalleleistungspegel von

$$L_{WA} = 99 \text{ dB(A)}.$$

angesetzt. Es wird i.S. einer konservativen Annahme davon ausgegangen, dass eine durchgehende Nutzung des Spielfeldes erfolgt.

4.3 Emissionskennwerte Fußballplätze

Bei einem Fußballtrainings- bzw. -punktspielbetrieb sind gem. VDI-3770^{ix} folgende Geräuschereignisse maßgebend:

Schiedsrichterpfiffe (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$$L_{WA,T} = \left(\begin{array}{l} 73,0 \text{ dB} + 20 \lg(1 + n) \text{ für } n \leq 30 \\ 98,5 \text{ dB} + 3 \lg(1 + n) \text{ für } n > 30 \end{array} \right) \text{ dB(A)} \quad (3)$$

Dabei ist „n“ die Anzahl der Zuschauer

Der mittlere Spitzen-Schalleleistungspegel von **Schiedsrichterpiffen** beträgt

$$L_{WA \max} = 118 \text{ dB(A)} \quad (4)$$

Spieler (auf das gesamte Spielfeld verteilt)

$$L_{WA,T} = 94 \text{ dB(A)} \quad (5)$$

Zuschauer (auf den gesamten Sitz- oder Stehplatzbereich verteilt)

$$L_{WA,T} = 80 \text{ dB} + 10 \lg(n) \text{ dB(A)} \quad (6)$$

Zur Berechnung der Sportlärmimmissionen wurde ein Punktspielbetrieb mit rd. 200 Zuschauern in der sonntäglichen Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr (gem.

18. *BlmSchV*) betrachtet. In diesem Fall errechnet sich für das Hauptspielfeld ein Schalleistungs-Beurteilungspegel von:

Fußballpunktspiel sonntags „innerhalb Ruhezeit“
(13.00 – 15.00Uhr)

[S]-Hauptspielfeld: 2 h Fußballpunktspiel: **L_{WA,r} = 107,6dB(A)**

5. Berechnung der Beurteilungspegel

5.1 Rechenverfahren

Alle für die Ausbreitungsrechnung wesentlichen Parameter wurden digitalisiert.

Dabei wurde für eine typische Immissionshöhe von

$$h_A = 3,0 \text{ m über Geländehöhe}$$

für den EG-Bereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt. Für Freiflächenbereiche wurde eine Immissionshöhe von:

$$2,0 \text{ m}$$

berücksichtigt.

Als Quellhöhen für die Anlagenteile des Freibades wird

$$h_O = 0,5 \text{ m (Schwimmbecken) bis } 1,8 \text{ m (Volleyballfeld) über Geländehöhe}$$

berücksichtigt.

Die genannten Rechenverfahren wurden im Rechenprogramm *SOUNDplan*^x programmiert. Das Rechenverfahren arbeitet nach dem sogenannten "Suchstrahlverfahren".

Die Berechnungen werden mit folgenden voreingestellten Rechenparametern durchgeführt:

<i>Winkelschrittweite:</i>	1°
<i>Reflexzahl:</i>	3
<i>Reflextiefe:</i>	1
<i>Seitenbeugung:</i>	ja
<i>Suchradius:</i>	2000 m

In Kenntnis der Ergebnisse der bisher durchgeführten schalltechnischen Berechnungen erfolgen die schalltechnischen Berechnungen unter Berücksichtigung aktiver Schallschutzmaßnahmen. Dabei wird eine Lärmschutzwand auf der westlichen Grenze der geplanten Grundstücke mit einer maßgebliche Schirmkantenhöhe von

$$H_w = 2,0 \text{ m (über Oberkante anstehendem Gelände)}$$

untersucht.

Bei der Herstellung dieser Lärmschutzmaßnahmen ist zu beachten, dass der Übergang - „Wand-Boden“ fugendicht geschlossen wird. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Außenbauteile ein Flächengewicht $\geq 15 \text{ kg/m}^2$ aufweisen (Schalldämm-Maß: $R'_{w} \geq 20 \text{ dB}$), so dass eine nennenswerte Schallabstrahlung über dieses Bauteil ausgeschlossen werden kann.

5.2 Rechenergebnisse

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen für den Freiflächenbereich der geplanten Baugrundstücke bzw. die geplanten Wohnhäuser sind der Anlage 2, Blatt 1 ff zu entnehmen. Dabei sind die Rechenergebnisse für die Freiflächen im Erdgeschoss flächenhaft in Form einer Lärmkarte (=> Anlage 2, Blatt 1) und die Immissionsbelastungen für die Fassaden Baukörper in Abhängigkeit von der untersuchten Stockwerkshöhe in Form sogenannter Gebäudelärmkarten dargestellt (=> Anlage 2, Blatt 2 und 3).

Anlage 3, Blatt 1 bzw. 2 zeigen die Geräuschbelastungen durch die Freibadnutzung im Bereich der geplanten Bauflächen bzw. den benachbarten Grundstücken für die derzeitige Ausbreitungssituation (=>ohne Lärmschutzwand bzw. geplante Baukörper), Anlage 3 Blatt 3 und 4 die Geräuschsituation für die zukünftige Ausbreitungssituation (=>mit Lärmschutzwand bzw. geplanter Bebauung).

Blatt 5 dieser Anlage ist die Immissionssituation im 1. Obergeschoss der betrachteten Bauflächen unter Beachtung der der o.g. Sportplatznutzung In Blatt 6 ist die Gesamt-Immissionsbelastung (Sportplatz zzgl. Freibad) im Bereich des 1. OG dargestellt.

6. Beurteilung

6.1 Grundlagen

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden als **Anhaltswerte für die städtebauliche Planung** u.a. die folgenden ORIENTIERUNGSWERTE genannt:

bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

<i>tags</i>	<i>55 dB(A)</i>
<i>nachts</i>	<i>45 bzw. 40 dB(A)</i>

bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)

<i>tags</i>	<i>65 dB(A)</i>
<i>nachts</i>	<i>55 dB(A) bzw. 50 dB(A)</i>

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

■ **Ende des Zitates.**

Die Regelungen der FREIZEITLÄRMRICHTLINIE stimmen weitgehend mit den Regelungen der TA Lärm überein. Danach sind die IMMISSIONSRICHTWERTE nach Nr. 6.1 zu beachten; diese betragen u.a.:

d) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten

<i>tags</i>	<i>55 dB(A)</i>
<i>nachts</i>	<i>40 dB(A)</i>

Nach Nr. 6.5 der TA Lärm sind Zuschläge für **Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit** wie folgt zu berücksichtigen

Für folgende Zeiten ist in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben d bis f bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen:

<i>an Werktagen</i>	<i>06.00 - 07.00 Uhr</i>
	<i>20.00 - 22.00 Uhr</i>

an Sonn- und Feiertagen 06.00 - 09.00 Uhr
 13.00 - 15.00 Uhr
 20.00 - 22.00 Uhr

Der Zuschlag beträgt 6 dB.

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Danach ergeben sich die folgenden zulässigen Maximalpegel:

tags (6-22 Uhr) 85 dB(A), nachts (22-6 Uhr) 60 dB(A)

Nach Nr. 7.2 der TA Lärm sind für **seltene Ereignisse** die folgenden IMMISSIONS-
RICHTWERTE zu beachten:

... außerhalb von Gebäuden in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben b bis f
tags 70 dB(A), nachts 55 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte

- in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe b am Tage um nicht mehr als 25 dB(A)
und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB(A),
- in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe c bis f am Tage um nicht mehr als
20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A)
überschreiten.

In Nr. 6.7 der TA Lärm ist bezüglich der schalltechnischen Beurteilung sogenannter
Gemengelagen folgendes ausgeführt:

Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, daß der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Für die Höhe des Zwischenwerte nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Ergänzend zu den Bestimmungen der TA Lärm sind nach der FREIZEITLÄMRICHT-
LINIE folgende Regelungen zu beachten:

„... dass die Ruhezeiten-Zuschläge nach Nr. 6.5 der TA Lärm an Sonn- und Feiertagen auch in Gebieten nach Nr. 6.1, Buchst. c gelten“

(dies betrifft die Beurteilung von MI-, MD- und MK-Gebieten)

„Darüber hinaus wird abweichend zu Nr. 7.2 der TA Lärm entsprechend der 18.BImSchV

die Anzahl der Tage oder Nächte an denen die Richtwerte für „seltene Ereignisse“ herangezogen werden können, auf max. 18 begrenzt.“

Die Schallimmissionen von Sportanlagen sind nach der 18. BImSchV^{xi} zu beurteilen. Diese Verordnung gilt für die Errichtung, *die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht bedürfen.*

In § 2 (1) der 18.BImSchV sind Immissionsrichtwerte genannt, die unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen in schutzwürdiger Wohnbebauung außerhalb von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen; sie betragen u.a.:

2. *in Kerngebieten, Dorfgebieten und Kleinsiedlungsgebieten*

<i>tags</i>	<i>außerhalb der Ruhezeiten</i>	60 dB(A),
<i>tags</i>	<i>innerhalb der Ruhezeiten</i>	55 dB(A),
<i>nachts</i>		45 dB(A).

3. *in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten*

<i>tags</i>	<i>außerhalb der Ruhezeiten</i>	55 dB(A),
<i>tags</i>	<i>innerhalb der Ruhezeiten</i>	50 dB(A),
<i>nachts</i>		40 dB(A).

Neben den absoluten Skalen von RICHTWERTEN bzw. ORIENTIERUNGSWERTEN, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden⁴ Begriffsdefinitionen verwendet (vgl. u.a. *Sälzer*^{xii}):

„**messbar**“ (nicht messbar“):

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

„**wesentlich**“ (nicht wesentlich):

Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. BImSchV - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A)^{xiii} definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeit - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird. Insofern kann eine Überschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE um bis zu 3 dB(A) ggf. als „geringfügig“ angesehen werden und wäre dem gemäß abwägungsfähig.

„**Verdoppelung**“:

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

6.2 Beurteilung der Geräuschsituation

6.2.1 Vorbemerkung

Durch das geplante Bauvorhaben - Errichtung der Wohngebäude bzw. der geplanten Lärmschutzwand - ergibt sich für die benachbarten Wohngrundstücke im Hinblick auf die einwirkenden Geräusche der betrachteten Freibadnutzung keine relevante Änderung gegenüber der derzeitigen Immissionsbelastung. Es ist davon auszugehen, dass durch die geplante Lärmschutzmaßnahme auch für die benachbarten Grundstücke z.T. eine Pegelminderung zu erwarten ist (vgl. Anlage 3, Blatt 1 bis 4).

Unabhängig hiervon ist festzustellen, dass durch die betrachtete Nutzung des Sportplatzes der für *Allgemeine Wohngebiete* gemäß 18. BImSchV maßgebliche IMMISSIONSRICHTWERT innerhalb der Ruhezeiten im Bereich der geplanten Baugrundstücke deutlich unterschritten wird. Darüber hinaus unterschreiten die Beurteilungspegel der Sportlärmimmissionen hier die Beurteilungspegel der Freibadnutzung um mehr als 10 dB(A). Damit sind die Geräuschimmissionen durch die Nutzung des Freibads im Bereich des Plangebiets pegelbestimmend; eine messbare Erhöhung dieser Immissionsbelastung durch Sportlärmimmissionen kann sicher ausgeschlossen werden.

6.2.2 Beurteilung geplante Wohnbebauung

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass der für *Allgemeine Wohngebiete* maßgebliche ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERT im Bereich der Freiflächen bzw. dem Erdgeschossbereich der geplanten Wohnbebauung unter Beachtung der Pegelminderung durch die betrachtete Lärmschutzwand an der westlichen Grenze der Baugrundstücke eingehalten bzw. unterschritten wird (vgl. Anlage 2, Blatt 1 bzw. 2).

Im ausgebauten Dachgeschoss ist demgegenüber von einer Überschreitung des WA-ORIENTIERUNGS- bzw. -IMMISSIONSRICHTWERTS auszugehen. Dabei errechnet sich bei Umsetzung einer 2,0 hohen Lärmschutzwand auf der westlichen Grenze der betrachteten Wohngrundstücke eine Überschreitung des o.g. Bezugspegels um bis zu rd. 5 dB(A) (vgl. Anlage 2, Blatt 3). Damit kann der für *Mischgebiete* maßgebliche Bezugspegel gerade erreicht werden.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Architektenpläne sind im betrachteten Obergeschoss im Wesentlichen Fenster „nicht schutzwürdiger Räume“ (Bäder,

Treppenhaus, etc.) von einer Überschreitung des ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONS- RICHTWERTS betroffen. Für die verbleibenden Fenster schutzwürdiger Räume ergeben sich die nachfolgenden Überlegungen:

Anders als nach allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten (Beiblatt 1 zu DIN 18005) sind bei der Beurteilung von „Anlagengeräuschen“ nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm und damit ggf. auch der FREIZEITLÄRMRICHTLINIE „strengere“ Maßstäbe zu berücksichtigen, da die Einhaltung der in Ziffer 6.1 der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte grundsätzlich keiner „Abwägung“ zugänglich ist. Diesem Gesichtspunkt kommt insbesondere deshalb Bedeutung zu, da es sich bei den geplanten Wohnnutzungen um eine – bezogen auf das Freibad – „heranrückende Wohnbebauung“ handelt. Bei einer solchen Neuplanung sind – anders als bei bestehenden Nachbarschaftssituationen – die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 als Obergrenzen des Abwägungsspielraums zu verstehen. Dabei ist nach den uns vorliegenden Informationen der in der TA Lärm definierte „maßgebliche Immissionsort“ beurteilungsrelevant (vgl. hierzu z. B. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2012, **BVerw G 4 BN 6.12**).

Der „maßgebliche Immissionsort“ wird im Anhang A.1.3 der TA Lärm wie folgt definiert.

A.1.3 Maßgeblicher Immissionsort

Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 liegen

- a) *bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989;*
- b) *bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;*

Ende des Zitats.

Für die verbleibenden, in den Lärm zugewandten Gebäudeseiten angeordneten Fenster schutzbedürftiger Räume wäre somit eine Festverglasung vorzusehen (vgl. BVerw G 4 BN 6.12). Dabei ist sicherzustellen, dass die von einer Überschreitung des IMMISSIONSRICTHWERTS betroffenen Außenfassaden ein resultierendes Schall- dämm-Maß (=> DIN 4109) von:

$$\mathbf{erf.R'_{w,res.} = 35 \text{ dB}}$$

erreichen. Eine ausreichende Belüftung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B.

Querlüftung über die dem Freibad abgewandten Gebäudeseiten) zu gewährleisten.

Es muss offen bleiben, ob die vorstehenden Regelungen auch auf die Beurteilung von Freizeitlärmimmissionen anzuwenden sind. In diesem Zusammenhang ist ggf. auch zu beachten, dass die Überschreitung des WA-IMMISSIONSRICHTWERTS lediglich an wenigen, besucherstarken Tagen z.B. an heißen Sommer-Wochenenden zu erwarten ist. An Tagen mit weniger intensiver Nutzung bzw. kühlerer Witterung sind je nach Belegung der Anlage um ca. 5 – 10 dB(A) niedrigere Emissionspegel maßgebend.

Ob unter Beachtung dieses Sachverhalts die festgestellte Überschreitung des WA-IMMISSIONSRICHTWERTS einer Abwägung zugänglich ist, ist ggf. unter verwaltungsrechtlichen Aspekten zu prüfen.

Für den Fall, dass die angesprochenen Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt werden sollen, wären folgende Formulierungen denkbar.:

- 1. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß $R'w \geq 20$ dB) mit einer Höhe von 2,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände am Fußweg des Helvesieker Weges zu errichten.*
- 2. Fenster schutzbedürftiger Räume auf den dem Freibad zugewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung sind im ausgebauten Dachgeschoss mit einer Festverglasung zu versehen.*

6.2.3 Zusammenfassung

- Durch das geplante Bauvorhaben ergibt sich für die benachbarten Wohngrundstücke im Hinblick auf die einwirkenden Geräusche der betrachteten Freibadnutzung keine relevante Änderung gegenüber der derzeitigen Immissionsbelastung.
- Durch die Nutzung des Sportplatzes wird der für *Allgemeine Wohngebiete* gemäß 18. BImSchV maßgebliche IMMISSIONSRICHTWERT auch innerhalb der Ruhezeiten im Bereich der geplanten Baugrundstücke deutlich unterschritten.
- Durch die Freibadnutzung wird der maßgebliche ORIENTIERUNGS- bzw. IMMISSIONSRICHTWERT im Bereich der Freiflächen bzw. dem Erdgeschossbereich der geplanten Wohnbebauung unter Beachtung der Pegelminderung durch

die betrachtete Lärmschutzwand eingehalten bzw. unterschritten. Im ausgebauten Dachgeschoss ergibt sich eine Überschreitung des WA-ORIENTIERUNGS- bzw. -IMMISSIONSRICHTWERTS um bis zu rd. 5 dB(A).

- Zusätzlich zur Errichtung der Lärmschutzwand ist im Dachgeschoss der geplanten Baukörper ggf. die Festverglasung von Fenstern schutzwürdiger Räume festzusetzen.

(Dipl.-Geogr. W. Meyer)

Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke

dB(A): Kurzzeichen für Dezibel, dessen Wert mit der Frequenzbewertung "A" ermittelt wurde. Für die im Rahmen dieser Untersuchung behandelten Pegelbereiche ist die A-Bewertung als "gehörriichtig" anzunehmen.

Emissionspegel: Bezugspegel zur Beschreibung der Schallabstrahlung einer Geräuschquelle. Bei Verkehrswegen üblw. der Pegelwert $L_{m,E}$ in (25 m-Pegel), bei „Anlagen-geräuschen“ i.d.R. der **Schalleistungs-Beurteilungspegel** L_{wAr} .

Mittelungspegel " L_m " in dB(A): äquivalenter Mittelwert der Geräuschimmissionen; üblw. zwei Zahlenangaben, getrennt für die Beurteilungszeiten "tags" (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und "nachts" (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr). I.d.R. unter Einbeziehung der Schallausbreitungsbedingungen; d.h. unter Beachtung von Ausbreitungsdämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen.

Beurteilungspegel in dB(A): Mittelungspegel von Geräuschimmissionen; ggf. korrigiert um Pegelzu- oder -abschläge. Z.B. *Schienenbonus* für Schienenverkehrsgeräusche bei durchgehenden Bahnstrecken; Zuschlag für *Tonhaltigkeit*...

Immissionsgrenzwert (IGW): Grenzwert für Verkehrslärmimmissionen nach § 2 der 16. BImSchV (vgl. Abschnitt 6)

Orientierungswert (OW): Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (vgl. Abschnitt 6)

Immissionsrichtwert (IRW): Richtwert für den Einfluss von Gewerbelärm oder vergleichbaren Geräuschimmissionen (Freizeitlärm usw.); vgl. z.B. T.A.Lärm.

Ruhezeiten → vgl. *Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit* nach Nr. 6.5 der TA Lärm

Immissionshöhe (HA), ggf. "Aufpunkthöhe": Höhe des jeweiligen Immissionsortes (Berechnungspunkt, Messpunkt) über Geländehöhe in [m].

Quellhöhe (HQ), ggf. "Quellpunkthöhe": Höhe der fraglichen Geräuschquelle über Geländehöhe in [m]. Bei Straßenverkehrsgeräuschen ist richtliniengerecht $HQ = 0,5$ m über StrOb, bei Schienenverkehrsgeräuschen $HQ =$ Schienenoberkante.

Wallhöhe, Wandhöhe (H_w): Höhe einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles in [m]. Die Höhe der Lärmschutzanlage wird üblw. auf die Gradientenhöhe des Verkehrsweges bezogen; andernfalls erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Quellen, Richtlinien, Verordnungen

-
- i "Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung" - Runderlaß des Niedersächsischen Sozialministers vom 10.02.1983
- ii DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin
- iii Gem. Runderlass des MU, des MI, des ML und des MW vom 8.1.2001 -305-40502/2.2 veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 23/2012 (S. 500).
- iv Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff; rechtsverbindlich seit dem 1.November 1998
- v Gem. Runderlass des MU, d. MI, d. ML und des MW vom 25.05.2012 -40502/7.0 veröffentlicht im Nds. MBl. Nr. 23/2012 (S. 500).
- vi Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (*Sportanlagenlärmschutzverordnung* - 18. BImSchV) vom 18.07.1991, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1991, Teil 1, Nr. 45.
- vii VDI-Richtlinie 3770 *Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen* (Entwurf August 1999) Beuth Verlag GmbH, Berlin
- viii Der flächenbezogene Schall-Leistungspegel L_W " ergibt sich aus der Summe der Schall-Leistungspegel ΣL_{WA} aller Geräuschquellen auf einer Fläche der Größe "S" gemäß:
$$L_W" := \Sigma L_{WA} - 10 \cdot \lg S / 1 \text{ m}^2$$
- ix VDI-Richtlinie 3770 *Emissionskennwerte von Schallquellen - Sport- und Freizeitanlagen* (September 2012), Hrsg.: Verein Deutscher Ingenieure, Düsseldorf), Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- x Ingenieurgemeinschaft Braunstein & Berndt, Leutenbach; Programmversion 7.3
- xi Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (*Sportanlagenlärmschutzverordnung* - 18. BImSchV) vom 18.07.1991, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1991, Teil 1, Nr. 45.
- xii Sälzer, Elmar: Städtebaulicher Schallschutz. 1982 Bauverlag GmbH " Wiesbaden und Berlin
Bruckmayer, S. und Lang, J.: "Störung der Bevölkerung durch Verkehrslärm. Österreichische Ingenieur-Zeitschrift 112 (1967)
Gösele, K. und Schupp, G.: Straßenverkehrslärm und Störung von Baugebieten. FBW-Blätter, Folge 3, 1971
Gösele, K. und Koch, S.: Die Störfähigkeit von Geräuschen verschiedener Frequenzbandbreite. *Acustica* 20 (1968)
Kastka, J. und Buchta, E.: Zur Messung und Bewertung von Verkehrslärmbelastungsreaktionen. Ergebnisse einer Felduntersuchung, 9. ICA, Madrid, 1977
- xiii entsprechend den Regelungen der 16.BImSchV sind Mittelungspegel und Pegeländerungen auf ganze dB(A) aufzurunden; in diesem Sinne wird eine "wesentliche Änderung" bereits bei einer rechnerischen Erhöhung des Mittelungspegels um 2,1 dB(A) erreicht.

Geräuschsituation Freibad

Übersichtsplan

Maßstab 1:1500

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80
m**Legende**

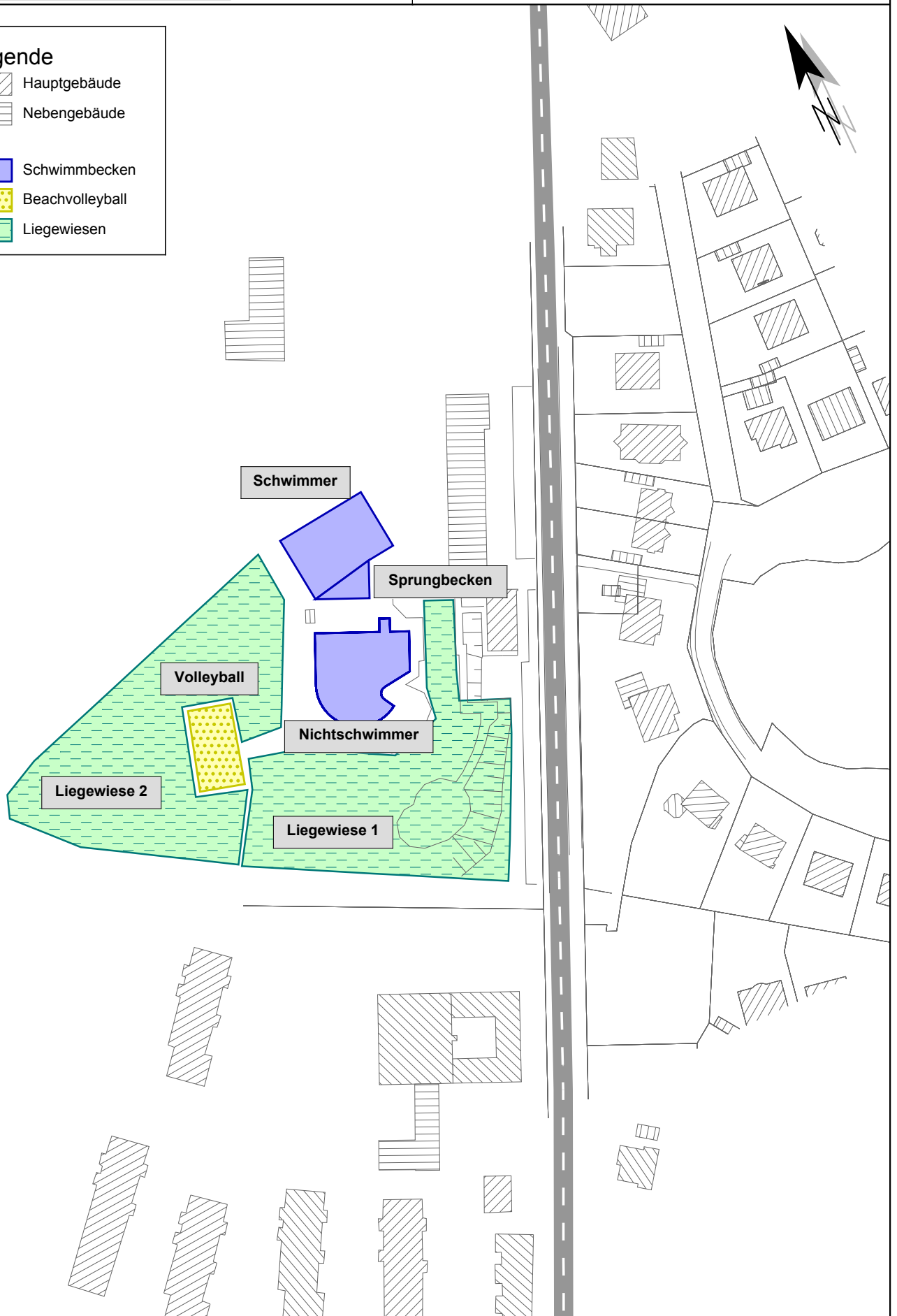
Hauptgebäude

Nebengebäude

Schwimmbecken

Beachvolleyball

Liegewiesen

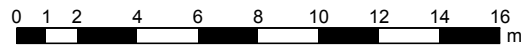


Geräuschsituation Freibad

Freifläche EG

"Mit Lärmschutzwand, Hw = 2,0 m ü. GOK"

Maßstab 1:250


**Pegelwerte
LrT
in dB(A)**

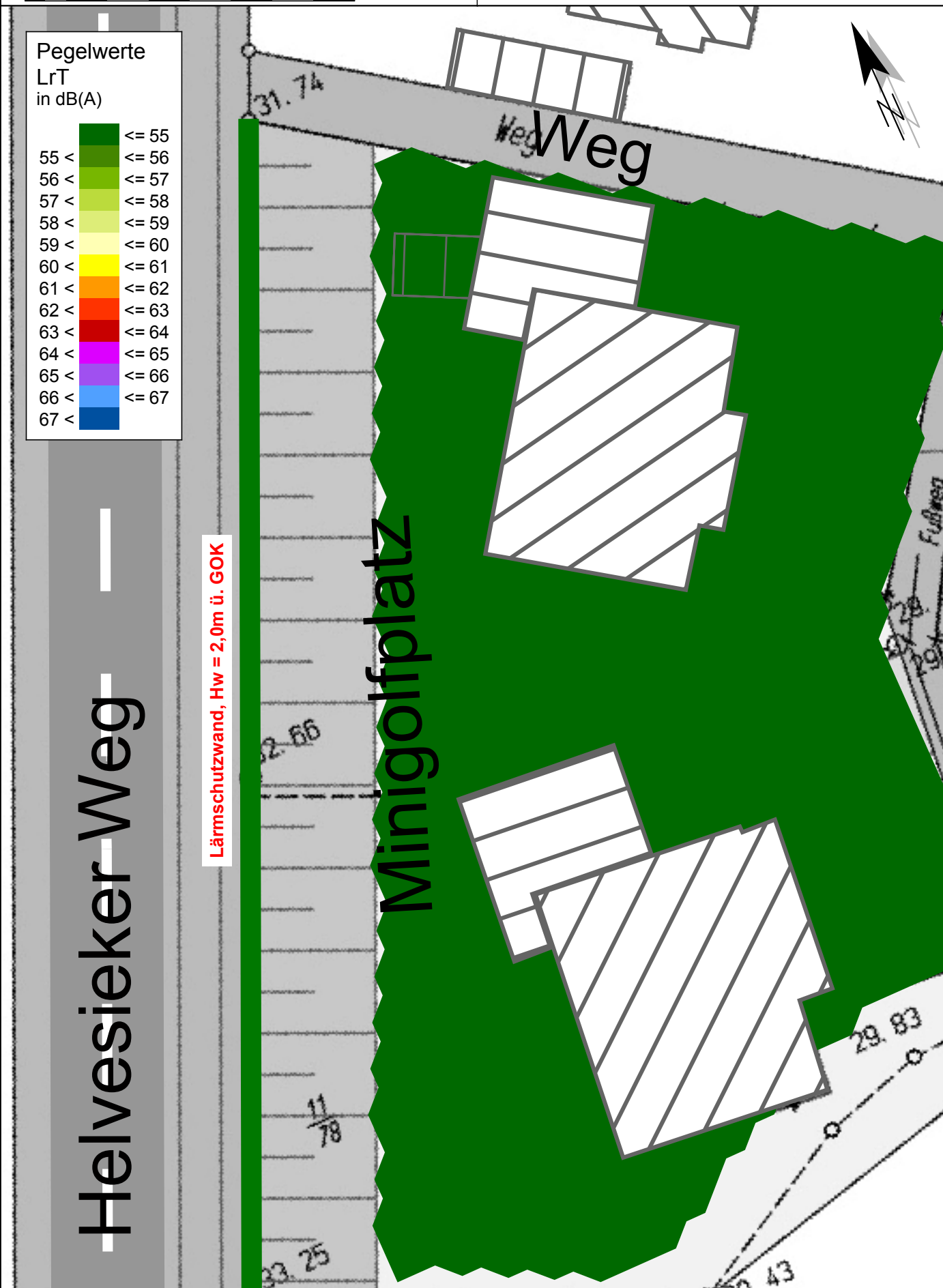
	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <

Helvesieker Weg

Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK

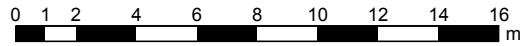
Minigolfplatz

Weg



Geräuschsituation FreibadGebäudelärmkarte Erdgeschoss
"Mit Lärmschutzwand, Hw = 2,0 m ü. GOK"

Maßstab 1:250

Pegelwerte
LrT
in dB(A)

	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 < <= 68

Helvesieker Weg

Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK

Minigolfplatz

Weg



31.74

5.50

30.30/11/77

*3.50

30.50

9.50

32.66

6.00

30.60

29.60

10.00

29.83

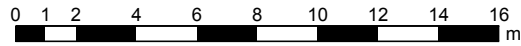
11/78

33.25

30.43

Geräuschsituation FreibadGebäudelärmkarte 1. Obergeschoss
"Mit Lärmschutzwand, Hw = 2,0 m ü. GOK"

Maßstab 1:250

Pegelwerte
LrT
in dB(A)

	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <

Helvesieker Weg

Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK

Minigolfplatz

Weg



31.74

5.50

30.30/11/77

*3.50

30.50

9.50

32.66

6.00

30.60

29.60

10.00

29.83

11/78

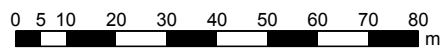
33.25

30.43

Geräuschsituation Freibad

"Ohne Lärmschutzwand u. geplante Bebauung"
Erdgeschoss

Maßstab 1:1500



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schwimmbecken
- Beachvolleyball
- Liegewiesen



Pegelwerte

LrT
in dB(A)

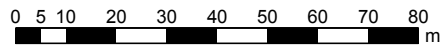
	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <

Geräuschsituation Freibad

"Ohne Lärmschutzwand u. geplante Bebauung"

1. Obergeschoss

Maßstab 1:1500



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Schwimmbecken
- Beachvolleyball
- Liegewiesen



Pegelwerte

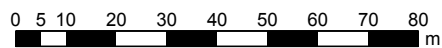
LrT
in dB(A)

	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <

Geräuschsituation Freibad

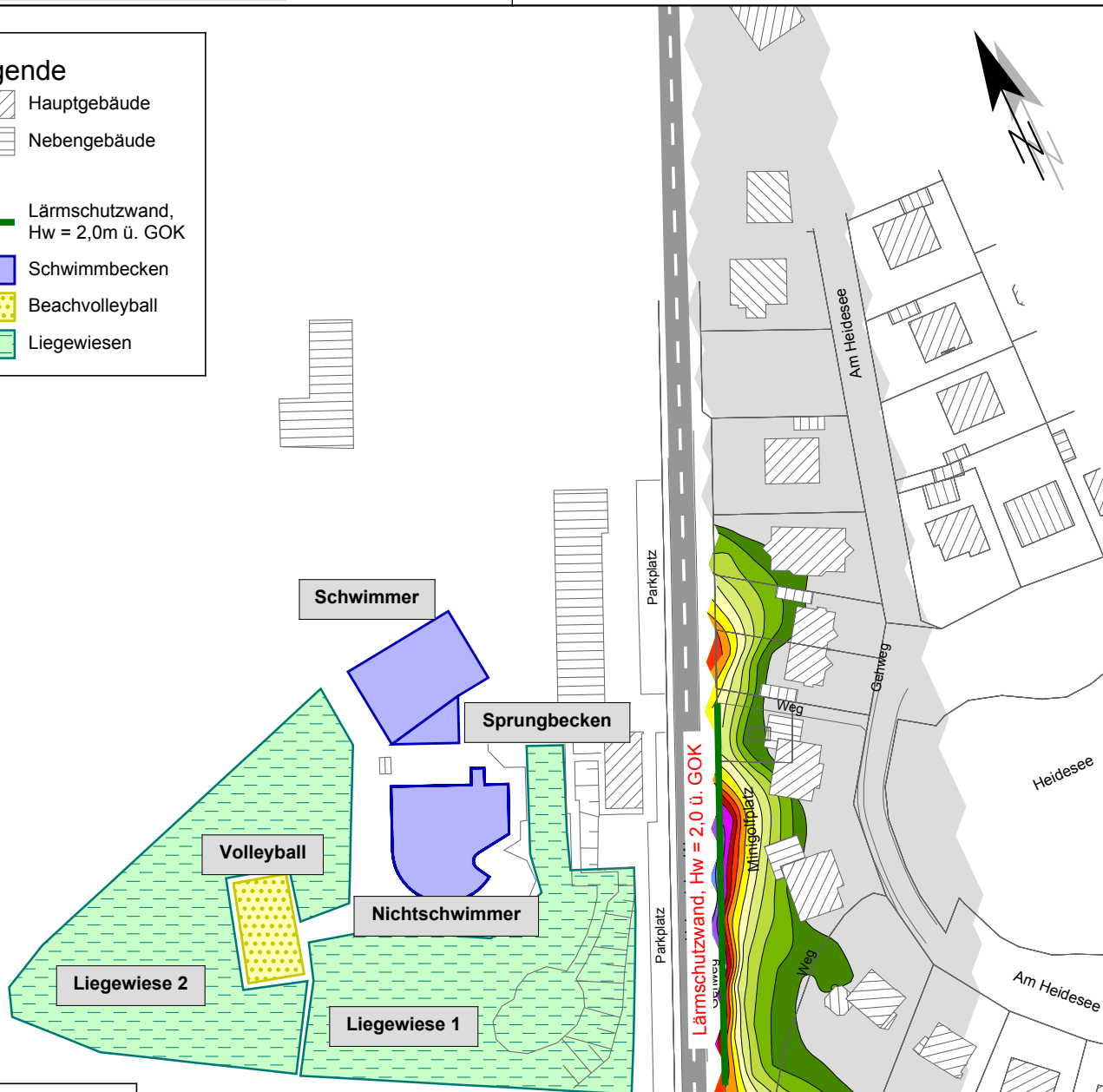
"Mit Lärmschutzwand Hw = 2,0 m u. gepl. Bebauung Erdgeschoss

Maßstab 1:1500



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK
- Schwimmbecken
- Beachvolleyball
- Liegewiesen



Pegelwerte

LrT
in dB(A)

	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <

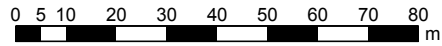
Lärmschutzwand, Hw = 2,0 ü. GOK



Geräuschsituation Freibad

"Mit Lärmschutzwand Hw = 2,0 m.u. geplanter Bebauung"
1. Obergeschoss

Maßstab 1:1500



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK
- Schwimmbecken
- Beachvolleyball
- Liegewiesen

Pegelwerte

LrT
in dB(A)

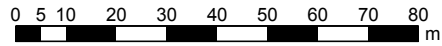
	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <



Geräuschsituation Sportplatz

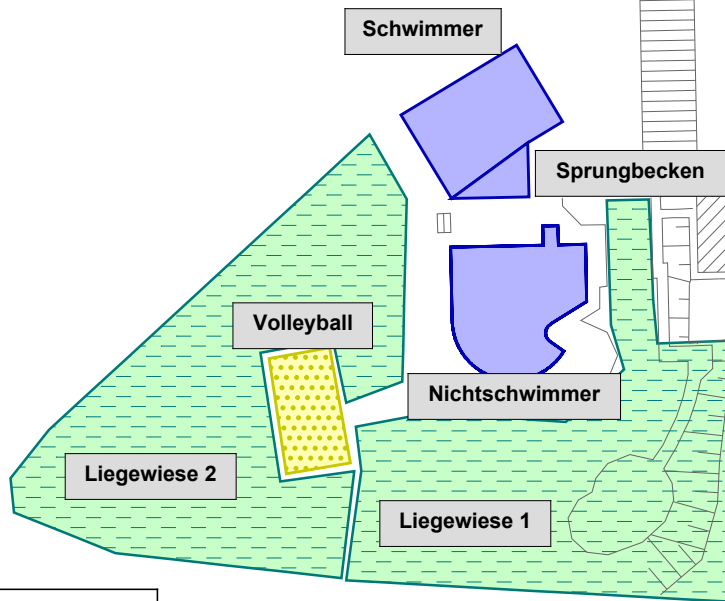
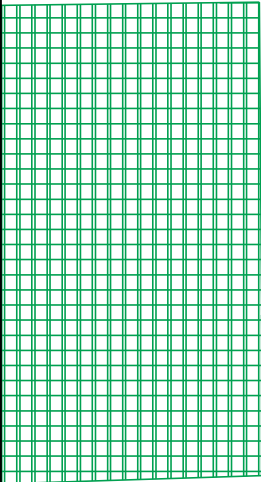
Punktspiel 200 Zuschauer innerhalb Ruhezeit
"Mit Lärmschutzwand Hw = 2,0 m"
1. Obergeschoss

Maßstab 1:1500



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK
- Schwimmbecken
- Beachvolleyball
- Liegewiesen
- Straße
- Wand
- Sportplatz



Pegelwerte LrT in dB(A)

	<= 45
	45 < <= 46
	46 < <= 47
	47 < <= 48
	48 < <= 49
	49 < <= 50
	50 < <= 51
	51 < <= 52
	52 < <= 53
	53 < <= 54
	54 < <= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57



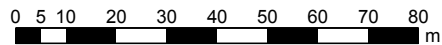
Geräuschsituation Freibad zzgl. Sportplatz

Punktspiel 200 Zuschauer innerhalb Ruhezeit

"Mit Lärmschutzwand Hw = 2,0 m"

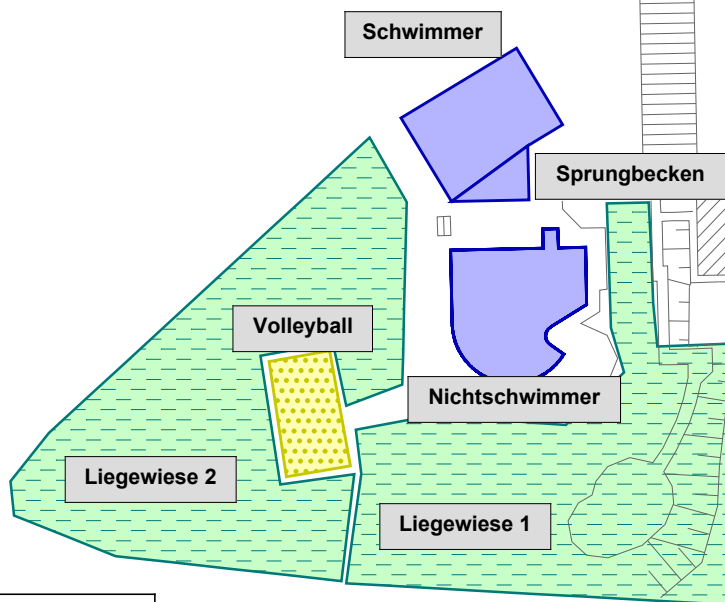
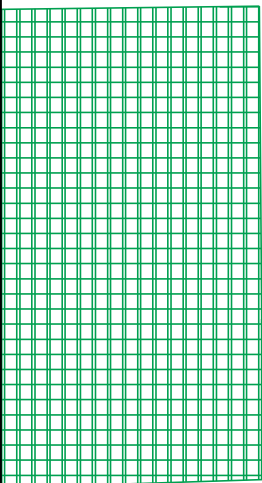
1. Obergeschoss

Maßstab 1:1500



Legende

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Lärmschutzwand, Hw = 2,0m ü. GOK
- Schwimmbecken
- Beachvolleyball
- Liegewiesen
- Straße
- Wand
- Sportplatz



Pegelwerte

LrT
in dB(A)

	<= 55
	55 < <= 56
	56 < <= 57
	57 < <= 58
	58 < <= 59
	59 < <= 60
	60 < <= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 <

Lärmschutzwand, Hw = 2,0 ü. GOK



Parkplatz

Am Heidensee

Heidensee

Am Heidensee

Weg

Mittelplatz

Weg