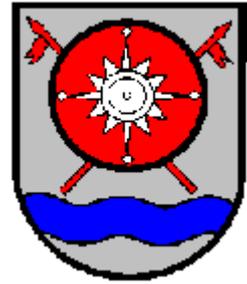


# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



---

## NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN F1 „MÜHLENSTRASSE“ – TEILBEREICH MITTE

IN DER ORTSCHAFT FLACHSMEER

### BEGRÜNDUNG

### Umweltbericht

**Inhaltsverzeichnis**

<b><u>TEIL I – Begründung</u></b>	<b>3</b>
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation	3
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1 Belange der Raumordnung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
3.4 Belange des Denkmalschutzes	4
3.5 Belange des Immissionsschutzes	5
3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	5
3.6 Belange von Natur und Landschaft	5
3.7 Altablagerungen	5
3.8 Belange der Wasserwirtschaft	5
3.8.1 Oberflächenentwässerung	5
3.8.2 Abwasserbeseitigung	5
3.9 Umweltbericht	5
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
4.4 Öffentliche Verkehrsflächen	5
4.5 Hauptversorgungsleitungen	6
4.6 Grünflächen	6
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
8 NACHRICHTLICHER HINWEIS	8
9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
10 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	8
10.1 Rechtsgrundlagen	8
10.2 Verfahrensübersicht	8
10.2.1 Aufstellungsbeschluss	8
10.2.2 Beteiligung der Bürger	8
10.2.3 Öffentliche Auslegung	8
10.2.4 Satzungsbeschluss	9
10.3 Planverfasser	9
Anlage – Darstellung der Kompensationsflächen im Bebauungsplan F1 - Mitte	10

## **TEIL I - Begründung**

### **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der im Jahr 1963 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenweg“ umfasst in seinem Geltungsbereich den gesamten Siedlungsraum entlang der Mühlenstraße von der Papenburger Straße im Ortsteil Flachsmeer bis zur Königsstraße in Steenfelde. Aufgrund der veralteten Festsetzungen und der zahlreichen Planänderungen wurde bereits 2005 der Bebauungsplan F1 im Teilbereich Süd erneuert, um ihn den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Nun beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, auch die anderen beiden Teilbereiche des ehemaligen Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße“ zu aktualisieren. **Hier wird der Teilbereich Mitte behandelt.**

### **2 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Mitte wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße“ - Teilbereich Mitte befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 14,87 ha große Fläche, die sich beidseitig der Mühlenstraße von der Heidestraße im Norden bis zur Pastor-Kersten-Straße im Süden erstreckt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2.3 Nutzungsstruktur**

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 - Mitte ist entsprechend der ländlichen Lage am westlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer geprägt. Die lineare Bebauungsstruktur, als regionaltypisches Siedlungsmuster, erstreckt sich beidseitig der Mühlenstraße. In einzelnen Fällen ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen erkennbar. Die Nutzungsstruktur ist schwerpunktmäßig durch dörfliche Wohnbauformen gekennzeichnet. Ortstypische Einfamilienhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise, aufgegebene Höfe und vereinzelt Handwerksbetriebe bestimmen das vorherrschende Siedlungsbild. Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vereinzelt sind kleine Wohngebäude und Resthöfe in Form von Streusiedlungen anzutreffen.

### **3 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **3.1 Belange der Raumordnung**

##### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Die Gemeinde Westoverledingen wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994, mit Ergänzungen von 1998, 2002 und 2006) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet.

##### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist seit dem 3.07.2006 rechtskräftig.

Die Gemeinde Westoverledingen, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Grundzentrum bestimmt und dient somit

zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

### **3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist rechtsverbindlich.

### **3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 1 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenweg“ aus dem Jahr 1963, dessen Geltungsbereich sich beidseitig der Mühlenstraße von der Papenburger Straße (K 24) und der Königsstraße (K 60) auf einer Gesamtlänge von etwa 3 Kilometern erstreckt. Bezüglich des südlichen Teilabschnittes, dem Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes, beinhaltet der Ursprungsplan die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes gem. § 2 BauNVO in einer offenen und eingeschossigen Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im straßenseitigen Raum durch Baulinien und auf den rückwärtigen Bauflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Im Rahmen von 6 Änderungsverfahren wurde der Bebauungsplan F1 mehrfach modifiziert, wobei die 3.-5. und 6. Planänderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ betreffen. Im Zuge der 3. vereinfachten Änderung im Jahr 1984 erfolgte die Aufhebung der Baulinie auf der nordöstlichen Seite der Mühlenstraße im Abschnitt zwischen dem Heerweg und der Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan F2 „Pastor-Kersten-Straße“ und Festsetzung einer Baugrenze zur Schaffung flexiblerer Baumöglichkeiten. Mit der 5. Bebauungsplanänderung im Jahr 1994 wurde im Bereich des Flurstücks 107/6 zur Baulückenschließung am Heerweg eine überbaubare Fläche mit einer Bautiefe von 30m festgesetzt. Die 6. vereinfachte Bebauungsplanänderung, die 1998 durchgeführt wurde, umfasst in ihrem Geltungsbereich die Flächen des Handwerksbetriebes südwestlich der Mühlenstraße im Bereich der Flurstücke 87/13, 87/12 und 87/4. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im straßenseitigen Bereich erfolgte eine städtebauliche Verdichtung der Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Zum Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf einer privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zudem wurden als Kompensationsmaßnahme Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung im Teilbereich Süd sind bereits die Planinhalte der o. g. Bebauungsplanänderungen berücksichtigt worden. Auch in den anderen Teilbereichen, wie hier der Teilbereich Mitte, werden diese Planinhalte sinngemäß eingearbeitet.

### **3.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **3.5 Belange des Immissionsschutzes**

#### **3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)**

Im Plangebiet sind keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, da westlich und östlich angrenzend unbepannter Außenbereich existiert und in dem Bereich im und um den Geltungsbereich nur Gemeindestraßen mit innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzungen vorherrschen.

### **3.6 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft werden in dem anliegenden Grünordnungsplan des Planungsbüros Diekmann & Mosebach dargestellt.

### **3.7 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA, jetzt NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

### **3.8 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **3.8.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Gräben. Die Ableitung des Oberflächenwasser erfolgt in den Vorfluter 38 (Steenfelder Zugschloot mit Nebengraben) der Muhder Sielacht.

Die Oberflächenentwässerung der ehemaligen Gemeinbedarfsfläche an der Kreuzung Mühlenstraße, Heidestraße erfolgt über eine noch herzustellende Regenwasserkanalisation mit Zulauf zu dem Rückhaltebecken am Drosselweg. Die Planung für die Oberflächenentwässerung wird für diesen Bereich zur Zeit erstellt.

#### **3.8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Westoverledingen.

### **3.9 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist im Teil 2 der Begründung enthalten.

## **4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Die 3 Teilbereiche des Bebauungsplanes F1 sollen sinngemäß identisch sein. Der Bebauungsplan F1 – Mitte wird dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan F1 – Teilbereich Süd angepasst:

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan F 1 war 1963 im südöstlichen Bereich der Kreuzung Mühlenstraße, Heidestraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckstimmung Schule und Sportplatz ausgewiesen worden. Die ehemalige Schule Steenfelderfeld wurde Anfang der Siebziger Jahre aufgegeben. Die Schüler aus diesem Bereich gehen seitdem zur GS Flachsmeer.

Die Gemeinbedarfsfläche ist mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2004 in eine Wohnbaufläche (W) umgewandelt worden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F 1 Mitte wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant.

In diesem Bereich ist ein Kinderspielplatz mit vorgesehen. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Heidestraße über den Fasanenweg.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird vom Bebauungsplan F1 – Süd übernommen und auf den gesamten Geltungsbereich angewendet.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auch die Grundflächenzahl von 0,3 wird entsprechend dem Bebauungsplan F1 – Süd festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

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

Des weiteren wird wie im Bebauungsplan F1 – Süd die offene Bauweise (o) bestimmt.

#### **4.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt von Norden über die Königstraße (K60) und im Süden über die Papenburger Straße (K24) . Außerdem wird die Mühlenstraße von der Heidestraße und der Pastor-Kersten-Straße gekreuzt, die als innerörtliche Gemeindestraßen die Anbindung westlich zur B70 und östlich zur Papenburger Straße bieten.

Innerhalb des Bebauungsplanes F1 - Mitte ist die „Mühlenstraße“, die den Bebauungsplan durchquert, der „Fasanenweg“, Teilbereiche des „Steinweges“ und „Kreuzweges“ und eine geplante Stichstraße am „Fasanenweg“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### **4.5 Hauptversorgungsleitungen**

wie Strom, Wasser, Gas und Telefon sind bereits vorhanden.

#### **4.6 Grünflächen**

An der Ecke Mühlenstraße – Kreuzweg befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Des weiteren ist an der geplanten Stichstraße am „Fasanenweg“ eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz ausgewiesen.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan F1 – Teilbereich Mitte ist zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes F1 - Mitte verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 1,5ha großen Fläche im Flurstück 261 der Flur 14 der Gemarkung Völlen (Gesamtgröße ca. 6,1ha) vorgehalten worden. Die Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Mitte.

Des weiteren wird eine Wallheckenkompensation in der Gemarkung Folmhusen, Flur 19, Flurstück 44 umgesetzt.

## 5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die „Königstraße“ (K60) und Papenburger Straße (K24).
- Gas- und Stromversorgung  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutzwasserentsorgung  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung  
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die vorhandenen Regenwasser-Kanalisation in der Mühlenstraße. Der Ablauf erfolgt über Vorfluter 38 der Muhder Sielacht.
- Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
3. Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze adäquat zum Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan F1 - Teilbereich Süd anzulegen.  

Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide.

Gehölzqualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-80cm
4. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen, gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten u. -qualitäten sind der Textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.

5. Die als Wallheckenschutzstreifen bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan als Extensivwiese (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln.
6. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
7. Eine ca. 2,1 ha große Fläche in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 mit einer Gesamtgröße von ca. 6,1 ha ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Mitte. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Mitte realisiert.
8. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Mitte ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Mitte.

## **7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Mitte - gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

## **8 NACHRICHTLICHER HINWEIS**

1. "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0441-7992120) anzuzeigen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

## **9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97, u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Mitte.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

## **10 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**

### **10.1 Rechtsgrundlagen**

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungs-Verordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### **10.2 Verfahrensübersicht**

#### **10.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.11.2005 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes F1 – Teilbereich Mitte gefasst.

#### **10.2.2 Beteiligung der Bürger**

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 19.07.2007. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 7.07.2007 durch die Tagespresse.

#### **10.2.3 Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2.10. – 2.11.2007 zusammen mit der Planzeichnung und dem Umweltbericht öffentlich ausgelegt.

#### **10.2.4 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 den Bebauungsplan F1 – Teilbereich Mitte einschl. Begründung und Umweltbericht beschlossen.

Westoverledingen, den 18.12.2007

---

Der Bürgermeister

### **10.3 Planverfasser**

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans F1 "Mühlenstraße" – Teilbereich Mitte" in der Gemarkung Flachsmeer erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

**Darstellung der Kompensationsflächen im Bebauungsplan F1 – Teilbereich Mitte:**

Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261

Gesamtgröße ca. 6,1 ha (anteilig werden ca. 2,1 ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)



Die Kompensation von 45m Wallhecken wird in der Gemarkung Folmhusen, Flur 19, Flurstück 44 umgesetzt:

