GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/ Rotdornstraße"

gem. § 13a BauGB

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 2.1 2.2 2.3	RAHMENBEDINGUNGEN Kartenmaterial Räumlicher Geltungsbereich Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	1 1 1
3.0 3.1 3.2 3.3 3.4	PLANERISCHE VORGABEN Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen Regionales Raumordnungsprogramm Vorbereitende Bauleitplanung Verbindliche Bauleitplanung	2 2 2 2 3
4.0 4.1 4.2 4.3 4.3.1 4.4 4.5 4.6 4.7 4.8	ÖFFENTLICHE BELANGE Belange von Natur und Landschaft Belange der Wasserwirtschaft Belange des Immissionsschutzes Betrieb einer Kinderkrippe Belange des Denkmalschutzes Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht Kampfmittel Belange des Abfallrechtes Belange der militärischen Sicherheit	3 3 15 15 15 17 17 17 17
5.0 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5	INHALTE DER 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. F 17 Fläche für den Gemeinbedarf Private Grünfläche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechtes (Wallhecken) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18 18 18 18 18
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	19
7.0 7.1 7.2	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE Rechtsgrundlagen Planverfasser	20 20 20

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die rechtsverbindliche 1. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 für den Bereich westlich der Ahornstraße sowie nördlich der Akazienstraße und südlich der Grundschule Flachsmeer an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und führt hierzu die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch.

Planerisch ist innerhalb des ca. 6.320 m² großen Plangebietes die Errichtung einer Kinderkrippe beabsichtigt. Mit der Errichtung einer solchen sozialen Einrichtung soll der Bedarf an Kinderkrippenplätzen gedeckt und zum anderem die Attraktivität der Ortschaft Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen für junge Familien gesteigert werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes bietet sich dieses ideal für das Planvorhaben an. Für die infrastrukturelle Anbindung der Einrichtung ist die Erschließung über die Ahornstraße und die Straße Am Denkmal sicherzustellen. Durch die Festsetzung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" wird dieser gemeindlichen Zielsetzung entsprochen.

Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich direkt in der Ortschaft Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen befindet, nimmt die Gemeinde Westoverledingen diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Errichtung einer Kinderkrippe zu ermöglichen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Dirk Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterial im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" umfasst eine ca. 6.320 m² große Fläche westlich der Ahornstraße sowie nördlich der Akazienstraße und südlich der Grundschule Flachsmeer. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut, lediglich im östlichen Bereich ist ein Gebäude für den Spielmannszug Flachsmeer vorhanden, welches jedoch für das Bauvorhaben abgebrochen wird. Für den Abriss des Gebäudes für den Spielmannszug erfolgt ein Ersatzbau innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F8 "Papenburger Straße / Grenzweg".

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist östlich, südlich und westlich überwiegend durch Wohngebiete, die durch Einfamilienhäuser geprägt sind, gestaltet. Nördlich

des Plangebietes befindet sich die Grundschule Flachsmeer sowie ein Kindergarten. Des Weiteren verläuft westlich entlang des Plangebietes eine Wallhecke.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017, liegt die Gemeinde Westoverledingen außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können.

Das mit der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" verfolgte Planungsziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kinderkrippe entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor.

Die Gemeinde Westoverledingen wird mit der Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Für das Plangebiet selber werden keine Aussagen getroffen.

Die Erweiterung des sozialen Angebotes in der Ortschaft Flachsmeer der Gemeinde Westoverledingen steht im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung gem. § 1 (4) BauGB.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird der Geltungsbereich als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Jahr 2014 erfolgte die 10. Flächennutzungsplanänderung. In dieser Änderung wird der östliche Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Zukünftig soll der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen werden, sodass die Inhalte der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Bereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit die rechtskräftige 1. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17. Hierin wird der nordöstliche Bereich des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und der südöstliche Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Der westliche Bereich des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Ferner wird die im westlichen Bereich vorhandene Wallhecke planungsrechtlich gesichert.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Ursprungsplan F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Der Grünordnungsplan bleibt verbindlicher Bestandteil der Begründung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17.

Die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 hat eine Größe von ca. 6.320 m². Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Allerdings wird eine im Ursprungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 festgesetzte Wallhecke einschließlich Wallheckenschutzstreifen anteilig überplant. Der überplante Abschnitt der ursprünglich festgesetzten Wallhecke (im Ursprungsplan als degradierte Baum-Wallhecke bzw. Baum-Strauch-Wallhecke kartiert worden) beläuft sich auf 45 m, die extern zu kompensieren ist. Aufgrund des seinerzeit schon festgestellten degradierten Zustands dieser Wallhecke wird von Seiten der Gemeinde eine flächengleiche Kompensation auf externer Fläche umgesetzt. Hierfür steht das Flurstück 30/3, Flur 9, Gemarkung Großwolde zur Verfügung. Rechtzeitig vor der Beseitigung der Wallhecken wird bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Beeinträchtigung/Beseitigung von Wallhecken gem. § 22 Absatz 3 Satz 6 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes (NAGBNatSchG) zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt.

Ferner wird ein in der Ursprungsplanung festgesetzter Wallheckenschutzstreifen (Entwicklung von artenreichen, extensiv genutzten Krautsäumen) auf einer Fläche von

rd. 170 m² nicht übernommen. Da es sich hierbei um eine seinerzeit angerechnete Ausgleichsmaßnahme handelt, ist auch hierfür eine Kompensation auf gleicher Fläche extern zu realisieren. Hierfür stehen die Flurstücke 6/2 und 6/3, Flur 11, Gemarkung Großwolde zur Verfügung.

Auch durch die Überplanung einer in der Ursprungsplanung einschließlich 1. Änderung festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf einer Gesamtfläche von 1.860 m² und der damit verbundenen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten werden für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen prognostiziert, die unter Zugrundelegung einer Grundflächenzahl von 0,8 einer tatsächlichen Mehrversiegelung von rd. 1.490 m² entspricht. Unter Anwendung des Faktors von 0,5 ergibt sich dadurch ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 745 m² für das Schutzgut Boden. Hierfür werden ebenfalls die Flurstücke 6/2 und 6/3, Flur 11, Gemarkung Großwolde herangezogen.

Die o. g. Kompensationsflächen sind Bestandteil des mit dem Landkreis Leer abgestimmten Biotopentwicklungskonzeptes potenzieller Kompensationsflächen in der Gemeinde Westoverledingen mit Stand von April 2016.

Die Wallheckenkompensation erfolgt auf der Fläche 1. Die übrige o. g. Kompensationsverpflichtung wird auf der Fläche 2 des Biotopentwicklungskonzeptes eingestellt (s. Abb. 1). Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Westoverledingen.

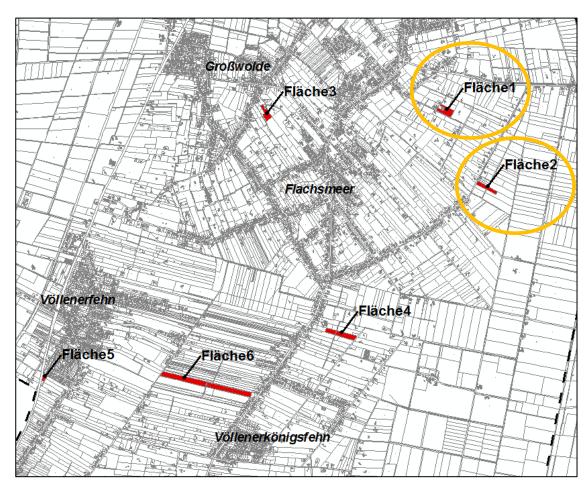


Abb. 1: Flächen des Biotopentwicklungskonzeptes der Gemeinde Westoverledingen, gelb markiert: die hier zu verwendende Fläche 1 und 5 (anteilig).

Beschreibung der Fläche 1 (Flurstück 30/3)

Die Fläche mit der Gesamtgröße von 14.385 m² befindet sich am Buchenweg an der Abzweigung des Sandwegs. Es umschließt ein Hausgrundstück, das an den Sandweg angrenzt.

Hydrologische und pedologische Gegebenheiten

Der Großteil der potentiellen Kompensationsfläche befindet sich im Bereich des Gley-Podsols und deutet somit aufgrund der Kennzeichnung als Grundwasserboden auf eine geogen bedingte, permanente Sättigung des Bodens mit Wasser hin (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2015). Der Gley-Podsol gilt als weit verbreitet in der grundwassernahen Geest. Im südlichen Teilbereich kommt gemäß dem LBEG zudem der Bodentyp Hochmoor mit Deckkulturbodenauflage vor.

In der Bodenschätzungskarte (BSK) des LBEG wird die Verteilung der Bodenarten räumliche detaillierter dargestellt. Die gemäß der BSK auf dem Flurstück vorkommenden Bodenarten stimmen überwiegend mit den dargestellten Bodentypen überein. So ist vor allem im nördlichen Bereich des Flurstücks, in dem ausschließlich Gley-Podsol vorkommt, Sand als Bodenart dargestellt, während im südlichen Bereich (Bodentyp: tlw. Hochmoor mit Deckkulturauflage) gemäß der BSK Sand auf Hochmoor dargestellt ist.

Entsprechend des LBEG-Servers liegt die Grundwasseroberfläche zwischen 1 m und 5 m unterhalb der Geländeoberkante und ist damit relativ oberflächennah (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2015).

Aktueller Zustand der Biotoptypen

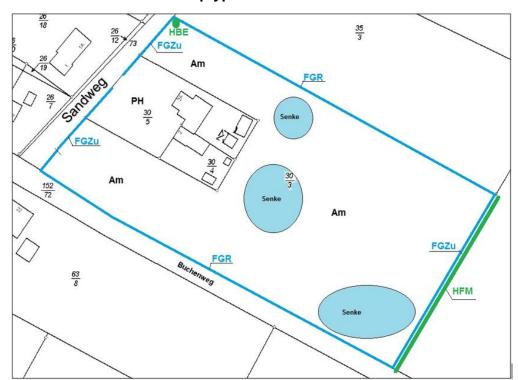


Abb. 2: Kartenskizze (ohne Maßstab) des Bestandes der Biotoptypen auf dem Flurstück 30/3, Gemarkung Großwolde, hellblau gekennzeichnet sind Senken, die nach Niederschlägen überstaut sind.

Biotoptypen:

Maisacker (Am); Nährstoffreicher Graben (FGR); Sonstiger Graben mit unbeständiger Wasserführung (FGZu); Einzelbaum, hier Eiche (Quercus robur) (HBE) Angrenzend: Hausgarten (PH), Baum-Strauch-Feldhecke (HFM)

Diese Fläche wird gegenwärtig flächendeckend mit Mais (Am) bewirtschaftet und ist randlich von Gräben und teilweise Hecken umgeben (vgl. Abb 1).

Das Relief ist insgesamt leicht bewegt mit Höhenunterschieden von etwa einem halben Meter. Dadurch ergeben sich auf der Fläche auch unterschiedliche Feuchtigkeitsverhältnisse, die in Teilbereichen zu Überstauungen nach Regenfällen führen. Im Norden und Süden grenzen nährstoffreiche Gräben (FGR) an die Fläche an. Sie haben eine Tiefe von 0,6 - 0,7 m, sind ca. 1,5 m breit und zeigten zum Erfassungszeitpunkt einen Wasserstand von etwa 0,2 m. Die Gräben weisen eine geringe Vegetation mit Grünland- und Röhrichtarten auf, darunter Flatterbinse (Juncus effusus), Flutender Schwaden (Glyceria fluitans) und Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea). Abschnittsweise sind die Gräben mit Brombeergestrüpp verbuscht.

Die Gräben im Osten und Westen sind nur grüppenartig ausgeprägt (FGZu) mit einer Tiefe von 0,3 bis 0,4 m. An den östlichen Graben schließt sich eine Baum-Strauch-Feldhecke (HFM) mit Birken (Betula pubescens), Ebereschen (Sorbus aucuparia) und Eichen mit Stammdurchmessern bis 0,6 m an.

In der Verlängerung der Ostgrenze des Hausgrundstücks befindet sich eine leichte Verwallung von bis zu 0,5 m Höhe zwischen zwei Teilflächen des Maisackers.



Abb. 3: Nach Niederschlägen überstaute Teilfläche



Abb. 4: Teilweise verbuschter Graben (FGR) an der Nordgrenze des Flurstücks



Abb. 5: Grüppe (FGZu) und Feldhecke (HFM) an der Ostgrenze des Flurstücks

Beschreibung der Fläche 2 (Flurstücke 6/2 und 6/3)

Die Flächen mit einer Größe von 4.944 m² (Flurstück 6/2) und 4.839 m² (Flurstück 6/3) befinden sich an der Birkenstraße etwa 300 m nördlich der Einmündung des Kiefernweges. Sie wird als Grünland vorwiegend zur Mahd genutzt. Flurstück 6/2 grenzt an ein Hausgrundstück an, während sich an Flurstück 6/3 zu beiden Seiten weitere Grünlandflächen anschließen.

Hydrologische und pedologische Gegebenheiten

Die beiden Flurstücke liegen entsprechend des LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE 2015 in einem Bereich mit Erd-Hochmoor, und stellen somit ein antrophogen verändertes, entwässertes Hochmoor dar. Die Lage der Grundwasseroberfläche befindet sich in einer Tiefe von 1 - 5 m unterhalb der Geländeoberfläche (LANDESAMTES FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE 2015). Während gemäß der BSK das Moor auf dem Flurstück 6/2 lediglich eine geringe bis sehr geringe Leistungsfähigkeit aufweist, ist der Leistungsfähigkeit des Moores auf dem Flurstück 6/3 eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit zugeordnet worden.

Aktueller Zustand der Biotoptypen

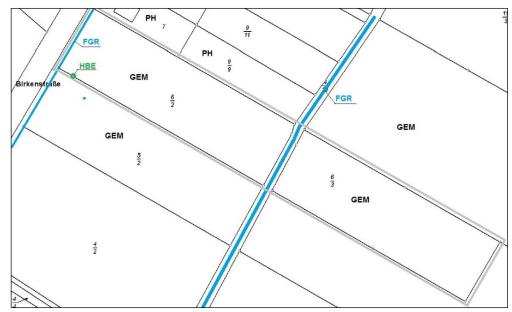


Abb. 6: Kartenskizze (ohne Maßstab) des Bestandes der Biotoptypen auf den Flurstücken 6/2 und 6/3

Biotoptypen

Artenarmes Extensivgrünland auf Moorböden (GEM), Nährstoffreicher Graben (FGR), Einzelbaum, Birke (*Betula pubescens*) (HBE)

Angrenzend: Hausgrundstück (PH)

Die Flurstücke werden von extensiv genutztem Grünland eingenommen. Es ist dem artenarmen Extensivgrünland auf Moorböden (GEM) zuzuordnen. Vorherrschende Art ist das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), begleitet von Flatterbinse (*Juncus effusus*) und Gewöhnlichem Rispengras (*Poa trivialis*). Arten des Wirtschaftsgrünlandes wie Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) kommen nur vereinzelt in den Flächen vor. Außerdem treten stellenweise das Rote Straußgras (*Agrostis capillaris*) und der Rotschwingel (*Festuca rubra*) auf. Begleitende Krautarten sind Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor.

In einer kleinen grüppenartigen Senke am Südrand von Flurstück 6/2 kommen auch weitere Arten des mesophilen Grünlandes wie Wiesensegge (*Carex nigra*), Hain-Simse (*Luzula campestre*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) Vor.

Zwischen den beiden Flurstücken verläuft ein Entwässerungsgraben, der als Haupt-Vorfluter des Gebietes in nördlicher Richtung entwässert. Er ist etwa 3 m breit und führt nach starken Regenfällen einen Wasserstand von ca. 1 m. Der Uferbereich ist von Arten des Extensivgrünlandes geprägt. Der Graben an der Birkenstraße dient vorwiegend der Entwässerung des Straßenkörpers und führt deutlich weniger Wasser.

Aufgrund unterschiedlich intensiver Abtorfung liegt das Flurstück 6/3 etwa 1,2 m höher als das Flurstück 6/2. Auch die angrenzenden Flurstücke liegen in etwa gleicher Höhenlage. Dadurch ist dieser Bereich etwas trockener als der westlich anschließende.



Abb. 7: Flurstück 6/3 liegt ca. 1 m höher, als Flurstück 6/2



Abb. 8: Ein Entwässerungsgraben (FGR) verläuft zwischen den beiden Flurstücken. Nach starken Niederschlägen fließt er schnell und hat hohe Wasserstände



Abb. 9: Am Südrand von Flurstück 6/2 treten Arten des mesophilen Grünlandes auf

Entwicklungsziele und Maßnahmen

Fläche 1 (Flurstück 30/3)

Anlage von Baum-Strauch-Wallhecken

Die Fläche 1 befinden sich entsprechend des Landschaftsplanes der Gemeinde Westoverledingen (1996) auf der Oberledinger Geest im Bereich der frischen bis trockenen Geest. Hier stellen Wallhecken ein landschaftstypisches Element da. Aus diesem Grund werden hier Wallhecken mit standortgerechten Gehölzen angelegt.

Zum Aufbau der Wallhecke kann der in der in der Fläche anfallende Bodenaushub der Senken und dem Kleingewässer genutzt werden. Die Anlage sowie die Pflege soll dabei entsprechend des vom Landkreis Leer (o.J.) herausgegebenen Informationsblattes "Wallhecken- Neuanlage, Bepflanzung, Instandsetzung und Pflege" erfolgen. Abbildung 10 zeigt den schematischen Schnitt einer Wallhecke.

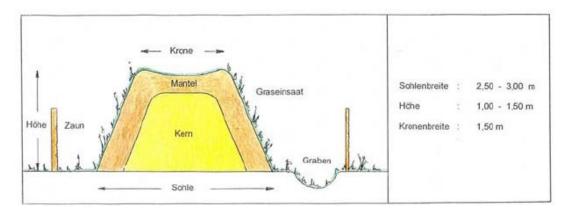


Abb. 10: Schematischer Schnitt einer angelegten Wallhecke (Landkreis Leer, o.J.).

Grundsätzlich gilt, je vielfältiger die Bepflanzung ist, um so ökologisch wertvoller ist die Wallhecke. Darum werden auf der Wallhecke sowohl Bäume als auch Sträucher angepflanzt.

Besonders eine ausgeprägte Strauchschicht bietet der Vogelwelt und anderen Lebenswesen zahlreiche Kleinlebensräume. Dornenbewehrte Sträucher wie Schlehe, Weißdorn, Rose und Brombeere wirken besiedlungsfördernd auf die Vogelwelt und sollten deshalb bevorzugt angepflanzt werden. Weiterhin werden standortgerechte, heimische Baumarten wie Stieleiche, Sandbirke oder, an feuchteren Standorten, Schwarzerle und Esche gepflanzt.

Die Bepflanzung erfolgt im Spätherbst oder im Frühjahr, im Abstand von 1,00 m in der Reihe ausschließlich auf der Krone des Walles. Zur besseren Platzausnutzung sind Sträucher 2-reihig gegeneinander ("auf Lücke") zu versetzen. Die Bäume werden mit einem Mindestabstand von 10 m in je 2-3 er Gruppen gepflanzt.

Um eine Konkurrenzwirkung der schnellwüchsigen Kräuter und Gräser zu verhindern, müssen in den ersten zwei Jahren nach dem Pflanzen die Gehölze je zweimal – im späten Frühjahr und Sommer – freigemäht werden. Die Gehölze sind weiterhin alle 8-10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zusetzen.

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze wird eine neue Baum-Strauch-Wallhecke auf einer Gesamtlänge von 170 m angelegt. Für die Bebauungspläne G 16 und S18 waren bereits 67 m als Wallheckenkompensation nachzuweisen, so dass hier noch 103 m zur

Verfügung stehen. Das o. g. Kompensationsflächendefizit von 45 m kann somit hier vollständig ausgeglichen werden. Es verbleiben 58 m, die weiterhin zu Kompensationszwecken in Ansatz gebracht werden können.

Fläche 2 (Flurstücke 6/2 und 6/3)

Die **Fläche 2** besteht aus zwei Flurstücken unterschiedlicher Höhenlage. Da sowohl in der Fläche als auch in der näheren Umgebung Arten des mesophilen Grünlandes vorhanden sind, kann sich bei extensiver Nutzung des höher gelegenen Flurstücks 6/3 sowie der Entfernung möglicherweise vorhandener Drainagen ein mesophiles Grünland (GMS) entwickeln. Das tiefer gelegene Flurstück 6/2 kann aufgrund der vorherrschenden Feuchtigkeitsverhältnisse ein Feuchtwiesenbiotop (GN/GFS) entwickeln. In einigen Bereichen soll durch einen geringfügigen Abtrag von Oberboden eine flächenhafte Vernässung herbeigeführt werden, die eine Entwicklung von Nassgrünland und Flutrasen ermöglicht.

Es sind die im Folgenden aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen einzuhalten, um eine dauerhafte extensive Nutzung mit Aushagerungseffekten zu erzielen:

- Die Flächen sind jährlich als Mähwiese zu bewirtschaften.
- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen. Umbruch und Neuansaaten sind nicht zulässig.
- Bei einer Nutzung als reine Mähwiese dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. In der mehrjährigen Aushagerungsphase sind auch bis zu 3 Schnitte pro Kalenderjahr zulässig.
- In der Zeit vom 01. März bis zum 20. Juli eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Im gleichen Zeitraum darf auch keine andere maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen) erfolgen.
- Eine Absenkung der Grundwasserstände z. B. durch Drainage ist nicht zulässig.
- Die Beseitigung von Geländeunebenheiten (Senken usw.) ist nicht zulässig.
- Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen durchgeführt werden.
- Ertragssteigernde Düngemaßnahmen oder eine Kalkung der Flächen ist unzulässig.
- Geringfügige Erhaltungsdüngungen zur Aufrechterhaltung der floristischen Vielfalt sind nach fachlicher Begutachtung der Flächen und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde erlaubt.
- In der Zeit vom 01. März bis 20. Juli eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf der Fläche unzulässig.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Ausnahmen nur im Einzelfall nach Rücksprache und mit Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde (z.B. bei dem Vorkommen invasiver Arten)
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten auf der Fläche sind unzulässig.

Die Flurstücke 6/2 und 6/3 weisen eine Gesamtfläche von 9.783 m² auf. Vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft wurden hier noch nicht kompensiert, so dass noch die gesamte Fläche zur Verfügung steht. Abzüglich der 170 m² des ursprünglich festgesetzten Wallheckenschutzstreifens und dem Kompensationsflächendefizit von 745 m² für das Schutzgut Boden, verbleibt demnach eine Fläche von 8.868 m².

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem

Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG) (vgl. Kap. 4.5).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden (vgl. Kap. 4.7).



Abb. 11: Karte aus dem Biotopentwicklungskonzept (Fläche 1) (DIEKMANN & MOSEBACH 2016).

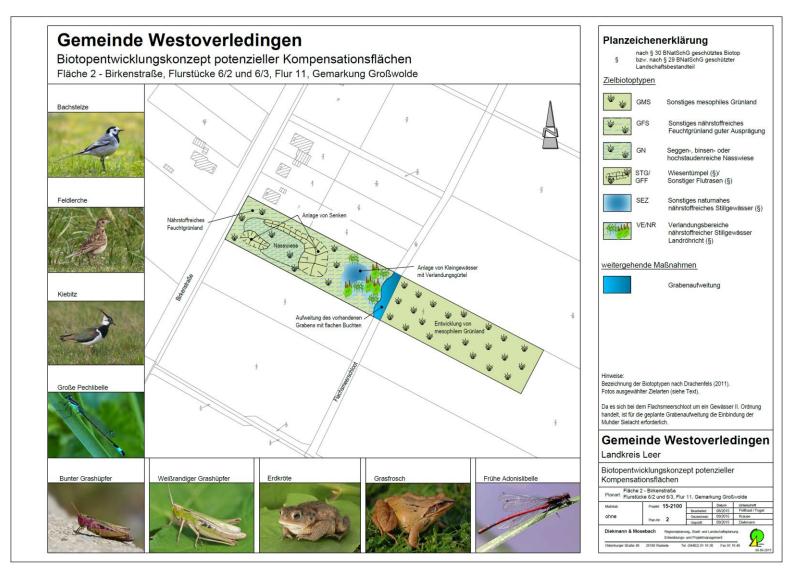


Abb. 12: Karte aus dem Biotopentwicklungskonzept (Fläche 2) (DIEKMANN & MOSEBACH 2016).

Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Überplanung der Wallheckenabschnitte können insgesamt neun Bäume (Birken, Ebereschen) gefällt werden.

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

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

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

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

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal, welcher zum weiter nördlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken führt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.3.1 Betrieb einer Kinderkrippe

Im Rahmen der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" erfolgt die Auseinandersetzung mit den entstehenden Lärmemissionen durch den Betrieb der geplanten Kinderkrippe.

Der Lärm von spielenden Kindern ist als sozialadäquat anzusehen. Die zusätzlichen Emissionen des Zu- bzw. Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos sind mit der

umliegenden Wohnbebauung verträglich, da Kinderbetreuungseinrichtungen auch in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Diese sich schon aus dem Verordnungstext ergebene Zulässigkeit wurde auch durch den Beschluss des OVG Weimar vom 13.04.2011 (1 EO 560/10) bekräftigt. Darin wird klargestellt: "Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche – sind ortsüblich und sozialadäquat; sie können eine allgemeine Akzeptanz in der (aufgeschlossenen) Bevölkerung für sich in Anspruch nehmen". Unweigerlich schließt die Benutzung einer Kinderbetreuungseinrichtung auch die Zu- und Abfahrt dieser ein. Im genannten Beschluss wird des Weiteren festgestellt, dass die Lärmemissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs unter Einbezug der verkehrlichen Vorbelastung betrachtet werden müssen. Insgesamt seien jedoch erhöhte Lärmimmissionen im Wohngebiet im Hinblick auf das Interesse der Allgemeinheit am Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen verträglich.

Die Verträglichkeit dieser Emissionen mit dem angrenzenden Wohngebiet ändert sich auch dadurch nicht, dass die Kinderbetreuungseinrichtungen auf einer Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden soll. Ferner befindet sich nördlich der zukünftigen Kinderkrippe neben der Grundschule Flachsmeer auch ein Kindergarten. Die Erschließung der zukünftigen Kinderkrippe für die 15 - 20 Mitarbeiter erfolgt über die Ahornstraße, die den Verkehr über den Anschluss an die Akazienstraße und Bürgermeister-Wever-Straße zur Papenburger Straße (K 24) leiten soll. Die Erschließung der zukünftigen Kinderkrippe für die jeweiligen Betreuungsplätze erfolgt über die Straße Am Denkmal, welche an die Papenburger Straße (K 24) angeschlossen ist. Da sowohl die Bürgermeister-Wever-Straße als auch die Straße Am Denkmal eine übergeordnete Erschließungsfunktion aufnehmen, wird hier von keiner unzumutbaren Belastung aller Anwohner ausgegangen. Die zusätzlichen Verkehre der Kinderkrippe entstehen lediglich temporär im Tagzeitraum zwischen 07:30 Uhr und 17:00 Uhr.

Die Errichtung der Kinderkrippe soll etwa 60 Betreuungsplätze schaffen. Durch die konservative Annahme, dass jedes Kind mit dem Auto zur Kinderkrippe gebracht und wieder abgeholt wird, entstünden 240 Bewegungen am Tag. Voraussichtlich werden insgesamt 36 Stellplätze errichtet, wodurch 7 Bewegungen pro Stellplatz pro Tag entstehen. Durch die Annahme der Öffnungszeiten zwischen 07:30 Uhr und 17:00 Uhr lässt sich hierdurch aufgerundet 1 Bewegung pro Stellplatz pro Stunde ermitteln. Die minimale Entfernung zwischen Stellplatz und Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 10 m. In ähnlichen aktuellen Planungen von Kinderkrippen angrenzend an allgemeine Wohngebiete sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete fachgutachterlich ermittelt worden. Ein Beispiel hierfür ist die Kinderkrippe an der Marderstraße (Bebauungsplan Nr. V27), für die eine schalltechnische Stellungnahme der itap GmbH erstellt wurde. In dem Gutachten wurden die Auswirkungen einer neuen Kinderkrippe mit 45 Kindern und 10 Stellplätzen bei einer minimalen Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort von 5 m betrachtet. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA Lärm werden um jeweils mindestens 9,1 dB(A) sowie 11,5 dB(A) unterschritten. Hieraus lässt sich ableiten, dass trotz geringer Erhöhung der Betreuungs- und Stellplätze die maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet an der Straße Am Denkmal und an der Ahornstraße unterschritten wird.

Durch die Häufung der Stellplatzverkehre zu den Hauptbring- und Holzeiten kann es temporär zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommen. Zu den Ruhezeiten und an Feiertagen ist eine Überschreitung wegen der Betriebszeiten der Kinderbetreuungseinrichtungen ausgeschlossen. Somit sind die Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos auf die umliegende Bebauung in der Gesamtbetrachtung als zumutbar zu bewerten.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach 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, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

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

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

Die historische Recherche, bestehend aus Zeitzeugenaussagen und Sichtung alter Flurkarten, hat ergeben, dass die Flächen nie bebaut waren und früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

4.6 Kampfmittel

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

4.7 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes

Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

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

4.8 Belange der militärischen Sicherheit

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" liegt im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Brockzetel.

5.0 INHALTE DER 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. F 17

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Mit der vorliegenden 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Kinderkrippe geschaffen werden. Daher wird der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ausgewiesen. Hiermit soll der bedarfsgerechten Erweiterung des Angebotes an sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden.

5.2 Private Grünfläche

Zur Durchgrünung des Plangebietes wird im südlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird zur Durchgrünung eine private Grünfläche überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Gehölzarten und –qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechtes (Wallhecken)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Diese wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzob-

jekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt wird unmittelbar angrenzend ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum künftigen Schutz der innerhalb des Plangebietes befindlichen Wallhecke wird unmittelbar angrenzend der Wallhecke eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Ahornstraße und die Straße Am Denkmal.

Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Overledingen gesichert.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal, welcher zum weiter nördlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken führt.

• Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt It. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Brandschutz

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / - VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

BauGB (Baugesetzbuch),

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-

nutzungsverordnung),

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die

Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),

NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-

schutzgesetz),

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),

• NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)

NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße/Rotdornstraße" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach

& Partner

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement

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