

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN F2 „PASTOR-KERSTEN-STRASSE“

IN DER ORTSCHAFT FLACHSMEER

BEGRÜNDUNG

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

<u>TEIL I – Begründung</u>	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Nutzungsstruktur	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	7
3.8 Belange der Wasserwirtschaft	7
3.8.1 Oberflächenentwässerung	7
3.8.2 Abwasserbeseitigung	7
3.9 Umweltbericht	7
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Öffentliche Verkehrsflächen	7
4.5 Hauptversorgungsleitungen	8
4.6 Grünflächen	8
4.6.1 Private Grünflächen	8
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
7 NACHRICHTLICHE HINWEISE	9
8 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
8.1 Rechtsgrundlagen	10
8.2 Verfahrensübersicht	11
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	11
8.2.2 Beteiligung der Bürger	11
8.2.3 Öffentliche Auslegung	11
8.2.4 Satzungsbeschluss	11
8.3 Planverfasser	11
Anlage: Lärmschutzberechnungen gem. DIN 18005	12-14
<u>TEIL II – Umweltbericht</u>	

TEIL I - Begründung

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der im Jahr 1963 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. F 2 „Pastor-Kersten-Straße“ umfasst in seinem Geltungsbereich den Siedlungsraum entlang der Pastor-Kersten-Straße von der Papenburger Straße als östliche Begrenzung, bis zum Grabenweg für die südliche Bebauung und bis zum Taubenweg für die nördliche Bebauung entlang der Pastor-Kersten-Straße. Aufgrund der veralteten Festsetzungen und der Planänderung beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan zu neu aufzustellen und somit den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F2 „Pastor-Kersten-Straße“ 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 2 „Pastor-Kersten-Straße“ umfasst in seinem Geltungsbereich den Siedlungsraum beidseitig entlang der Pastor-Kersten-Straße von der Papenburger Straße als östliche Begrenzung ausgenommen die Flurstücke 111/4, 113/13, 115/2, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer im Bereich des Alten Heerweges, bis zum Grabenweg für die südliche Bebauung und bis zum Taubenweg für die nördliche Bebauung entlang der Pastor-Kersten-Straße. Das Gebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 20,15 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F2 ist entsprechend der ländlichen Lage am westlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer geprägt. Die lineare Bebauungsstruktur, als regionaltypisches Siedlungsmuster, erstreckt sich beidseitig der Pastor-Kersten-Straße. 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. Nördlich und südlich 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) Niedersachsen (Novellierung 2008) 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 überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Nur im westlichen Bereich entlang der Pastor-Kersten-Straße, in einer Länge von ca. 280 m von der Papenburger Straße (K24), ist Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist rechtsverbindlich.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 2 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 2 „Pastor-Kersten-Straße“ aus dem Jahr 1963, dessen Geltungsbereich sich beidseitig der Pastor-Kersten-Straße von der Papenburger Straße (K 24) bis zum Grabenweg für die südliche Bebauung und zum Taubenweg für die nördliche Bebauung entlang der Pastor-Kersten-Straße auf einer Gesamtlänge von etwa 1,8 Kilometern erstreckt. Der Ursprungsplan beinhaltet 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 straßenseitig durch Baulinien bzw. Baugrenzen und rückwärtig durch Baugrenzen bestimmt.

Im Jahr 1982 erfolgte die 1. Bebauungsplanänderung. Sie umfasste die Umwandlung der Baulinien in Baugrenzen und die Änderung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet sowie die Änderung der baulichen Nutzung von Kleinsiedlungsgebiet (WS) in Mischgebiet (MI) einschl. der Geschoß- und Grundflächenzahl im Bereich von der Papenburger Straße bis zur östlichen Flurstückgrenze der Flurstücke 158/6, 141/6, 141/4, 140/2 und 140/4 teilw. Desweiteren wurden die Sichtdreiecke nach Rast-E geändert, auf die Ausweisung der Mindestgrundstücksgröße wurde verzichtet und es erfolgte die Ausweisung der erforderlichen Spielplätze gem. Nds. Spielplatzgesetz.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden diese Planinhalte, bis auf die Ausweisung des Spielplatzes, eingearbeitet. Die Ausweisung eines Spielplatzes erfolgt mit der Planung eines neuen Wohngebietes im Bereich Pastor-Kersten-Straße / Steinweg / Alter Weg.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Nördlich angrenzend am Geltungsbereich befindet sich ein Baudenkmal, das in das Verzeichnis der Kulturdenkmale gem. § 4 NDSchG aufgenommen wurde. Hierbei handelt es sich um das Gebäude Pastor-Kersten-Straße 92. Dies wird in der Planzeichnung entsprechen gekennzeichnet, da im Rahmen von Baumaßnahmen in der Umgebung von Baudenkmalen die entsprechenden Vorschriften gem. NDSchG zu berücksichtigen sind. In der Umgebung eines Baudenkmales dürfen nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild eines Baudenkmales beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Ferner sind Maßnahmen wie die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmales, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG genehmigungspflichtig.

Zudem wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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)

Aufgrund der von der östlich des Plangebietes verlaufenden Papenburger Straße (K24) ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplanes F2 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Aussagen der erstellten Lärmschutzberechnungen wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum in einem Abstand von ca. 18,00 m zur Verkehrsflächengrenze der Papenburger Straße als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III (gem. DIN 4109) in einem Abstand bis ca. 18,00 m zur Verkehrsflächengrenze der Papenburger Straße beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB (A) für Wohn – und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB (A) für Büroräume.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB (A) der Schallschutzanspruch auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

3.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden in den folgenden Punkten vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach dargestellt:

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 15 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 15 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Natur-

haushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (vgl. § 15 (2) BNatSchG).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 2 „Pastor-Kersten-Straße“ erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen des Ursprungsplanes Nr. F 2 mit Rechtskraft aus dem Jahr 1963 werden erneut und den geänderten kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst. Im neuen Bebauungsplan Nr. F 2 erfolgt zwar eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von ehemals 0,2 auf 0,3 bzw. 0,4, aber ein zusätzlicher Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft liegt dadurch nicht vor. Dies begründet sich aus den unterschiedlichen Regelungen der jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen (BauNVO) hinsichtlich der potentiell zulässigen Bauflächenversiegelung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. F 2 „Pastor-Kersten-Straße“ erlangte im Jahr 1963 auf Grundlage der BauNVO von 1962 seine Rechtskraft. Die damals geltende Baunutzungsverordnung von 1962 besagte laut § 19 (4) BauNVO, dass die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 19 (4) BauNVO 1962). In planungsrechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass auf Grundlage der Regelung der BauNVO von 1962 bislang eine komplette Flächenversiegelung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. F 2 zulässig war.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 2 „Pastor-Kersten-Straße“ erfolgt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Mit der Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 wurde unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten eine Neuregelung zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen eingeführt. Der geänderte und derzeit geltende § 19 (4) BauNVO besagt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nur noch bis zu 50 % durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf. Hiervon abweichende Regelungen sind nur insofern zulässig, als sie geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechend dieser veränderten Rechtssituation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 2 „Pastor-Kersten-Straße“ innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Bodenversiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) ist bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine Bodenversiegelung von bis zu 60 % der Grundstücksfläche zulässig. Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird dadurch unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt. Ein Eingriffstatbestand im Sinne der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB liegt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den bereits beplanten Siedlungsbereich daher nicht vor.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. F2 bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung

geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F2.

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 die Regenwasserkanalisation an der Pastor-Kersten-Straße. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in das Gewässer II. Ordnung Nr. 37 (Steenfelderfehner – Flachsmeerer Zugschloot) und Nr. 38 (Steenfelderfehner Zugschloot) der Muhder Sielacht.

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für die Mischgebietsausweisung (MI) aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes F2 wird übernommen.

Die Ausweisung des gesamten Kleinsiedlungsgebietes (WS) wird in dieser Planänderung in allgemeine Wohnbauflächen (WA) geändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschosflächenzahl von 0,8 für das Mischgebiet (MI) wird aus der 1. Bebauungsplanänderung übernommen. Im allgemeinen Wohngebiet wird auf die Grundflächenzahl auf 0,3 abgeändert. Die Geschosflächenzahl entfällt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II für das Mischgebiet (MI), sowie I für das allgemeine Wohngebiet (WA).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Des Weiteren bleibt für die gesamte überbaubare Fläche des Bebauungsplanes F2 die offene Bauweise (o) bestehen.

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt von Westen über die Verlängerung der Pastor-Kersten-Straße und anschließend von der Großwolder Straße (B 70) im Nord-Süd-Verlauf. Im Osten erfolgt die Anbindung über die Papenburger Straße (K 24).

Außerdem wird die Pastor-Kersten-Straße von der Mühlenstraße gekreuzt, die als innerörtliche Gemeindestraßen die Anbindung nordwestlich zur Königstraße (K60) und südöstlich zur Papenburger Straße (K24) bietet.

Innerhalb des Bebauungsplanes F2 sind die „Pastor-Kersten-Straße“, die den Bebauungsplan durchquert, und die Straßen „Taubenweg“, „Grabenweg“, „Torfweg“, „Burenweg“ und „Mühlenstraße“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Weiterhin ist vorgesehen, dass Gebiet zwischen Pastor-Kersten-Straße / Steinweg / Alter Weg als Wohnbauflächen auszuweisen. Zwischen den Hausnummern 22 und 28 der Pastor-Kersten-Straße wird daher für die Erschließung dieses Gebietes eine Strichstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit ausgewiesen.

4.5 Hauptversorgungsleitungen

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

4.6 Grünflächen

4.6.1 Private Grünflächen

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gewässers II. Ordnung „Steenfelderfehner Zugschloot“ wird beidseitig ein 5 m breiter Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um bei Bedarf auch den Einsatz von Maschinen zur Aufreinigung zu ermöglichen.

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

Entsprechend dem Umweltbericht zum Bebauungsplan F2 werden aufgrund der städtebaulichen Vorprägung des Gebietes und der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es sind folglich keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Großwolder Straße (B70) und Papenburger Straße (K24).
- Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch 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. 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 Versickerung auf den Grundstücken bzw. Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Der Ablauf erfolgt über das Gewässer II. Ordnung Nr. 37 (Steenfelderfehner – Flachsmeerer Zugschloot) und Nr. 38 (Steenfelderfehner Zugschloot) 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. 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.
4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von Ca. 18,00 m zur Verkehrsflächengrenze der Papenburger Straße (K24) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,res} = 35$ dB (A) für Wohn – und Aufenthaltsräume,
 $R'_{w,res} = 30$ dB (A) für Büroräume.

7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, 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).
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.
 5. Abfälle sind vorrangig stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Nicht verwertbare Abfälle sind der ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen (gem. der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer). Verwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
 6. Bei Abfällen, die im Rahmen einer Baumaßnahme anfallen (z. B. Bauschutt, Bodenaushub usw.), ist zunächst anhand einer Vorerkundung zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden.
 7. Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial 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 Abfällen“, Technische Regeln, Stand 05.11.2004).
 8. Innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässerräumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung („Steenfelderfehner Zugschloot“) Nr. 38 sind gemäß der Satzung der Muhder Sielacht von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Der Räumstreifen des Gewässers III. Ordnung ist ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten.
 9. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation). Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.

8 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.11.2005 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" gefasst.

8.2.2 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 28.04.2011. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.04.2011 durch die Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2011 bis 23.12.2011 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

8.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 den Bebauungsplan F2 "Pastor-Kersten-Straße" einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

Der Bürgermeister
Eberhard Lüpkes

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans F2 "Pastor-Kersten-Straße" in der Gemarkung Flachsmeer erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.