

GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



**BEBAUUNGSPLAN F 21
„STEINWEG / PASTOR-KERSTEN-
STRAÙE
IN DER ORTSCHAFT FLACHSMEER**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Inhaltsverzeichnis

<u>Begründung Teil I</u>	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebaulich Situation und Nutzungsstruktur	4
3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	5
4 ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1 Belange des Denkmalschutzes	5
4.2 Belange von Natur und Landschaft	5
4.2.1 Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3 Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange	6
4.4 Belange des Immissionsschutzes	6
4.4.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	6
4.4.2 Lärmmissionen	7
4.5 Belange der Landwirtschaft	7
5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Fläche für Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	8
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen	8
5.6 Grünflächen	8
5.6.1 Private Grünflächen	8
5.6.2 Öffentliche Grünflächen	8
5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	9
5.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
5.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern, Erhaltung von Einzelbäumen	9
6 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
8 NACHRICHTLICHE HINWEISE	12
9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	14
9.1 Rechtsgrundlagen	14
9.2 Verfahrensübersicht	14
9.2.1 Aufstellungsbeschluss	14
9.2.2 Beteiligung der Bürger	14
9.2.3 Öffentliche Auslegung	14
9.2.4 Satzungsbeschluss	14
9.3 Planverfasser	14

Begründung Teil II**UMWELTBERICHT**

Begründung

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortschaft Flachmeer im westlichen Anschluss an den bestehenden Ortskern städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan F 21 „Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Flachsmeer zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern.

Um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen wurde in der Gemeinde Westoverledingen eine Arbeitsgruppe für Ortskernentwicklung gebildet, welche sich mit der Erschließung von Baupotentialen auf bereits bebauten Grundstücken, Verkleinerungen von Grundstücksgrößen und der dazugehörigen Erschließungsstraßen beschäftigt. Somit soll unnötiger Landverbrauch und nicht notwendige Oberflächenversiegelungen vermieden werden.

Das Bauflächenkataster der Gemeinde Westoverledingen weist für den Ortsteil Flachsmeer 98 freie private Bauplätze im Innenbereich aus. Davon werden jedoch nur ca. 12 Bauplätze innerhalb der nächsten 5 Jahre einer Bebauung zugeführt.

Brachflächen in der Form von aufgegebenen Gewerbestandorten und militärische Konversionsflächen sind in der Ortschaft Flachsmeer nicht vorhanden.

Der Standort im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungskern erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan F 21 konkret allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von $GH \leq 9,00$ m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Pastor-Kersten-Straße im Süden. Eine Fuß- und Radweganbindung erfolgt im Norden vom Steinweg, sowie im Osten von der Straße „Alter Weg“.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes F 21 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG Und NNatG bilanziert und bewertet. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des nächsten Verfahrensschrittes eingestellt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F 21 „Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 21 befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 13,2 ha große Fläche südlich des Steinwegs, westlich

der Straßen „Alter Weg“ und „Alter Heerweg“ sowie nördlich der Pastor-Kersten-Straße. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit bis auf eine Bauzeile entlang des Steinwegs kaum bebaut. Vereinzelt stehen Wohngebäude mit Nebenanlagen und entsprechendem Siedlungsgrün in Alleinlage. Die Geltungsbereichsfläche ist überwiegend durch Grünland und vereinzelt Ackerflächen geprägt. Die vorhandene Gemeinbedarfsfläche der katholischen Kirche im östlichen Bereich ist durch Gehölze und Sträucher eingefasst und unterteilt. Westlich entlang der Gemeinbedarfsfläche und in Verlängerung verläuft eine Wallhecke.

Das städtebauliche Umfeld ist, entsprechend der Lage am Ortsrand von Flachsmeer, dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen geprägt. Im nördlichen Bereich befinden sich Wohnbaustrukturen, in den östlich und südlich angrenzenden Bereichen befinden sich Wohn- und Mischbaustrukturen. Im Westen werden die Flächen durch Grünland gekennzeichnet.

3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, Änderungsverordnung 2012, werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraums getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist seit dem 03.07.2006 rechtskräftig.

Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Im RROP des Landkreises Leer von 2006 ist Ihrhove als Grundzentrum festgelegt worden. Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Ortschaften Flachsmeer und Völlen bevölkerungsmäßig stark entwickelt. Flachsmeer liegt einwohnermäßig mit 4436 Einwohnern über die Einwohnerzahl der Ortschaft Ihrhove mit 3460 Einwohnern.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass der überwiegende Großteil der bislang von der Gemeinde verkauften Grundstücke an Einwohner aus der Gemeinde Westoverledingen, und speziell aus der jeweiligen Ortschaft verkauft worden ist. Eine Vielzahl von den außerhalb der Gemeinde stammenden Käufern hat darüber hinaus früher bereits in der Gemeinde Westoverledingen gewohnt.

Die Nachfrage resultiert somit vorrangig aus der Eigenentwicklung.

Im Bereich der Ortschaft Flachsmeer ist aufgrund der starken Nachfrage die Ausweisung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Kirche, großflächiger Einzelhandel) vorgesehen.

Nach den Angaben des statistischen Landesverwaltungsamtes, unabhängig von den Prognosen des Demografieberichtes bzw. der Bevölkerungsprognose, steigen die Einwohnerzahlen der Gemeinde Westoverledingen seit 2011 wieder an. Nach den eigenen Ermittlungen beträgt der Zuwachs seit 2011 ca. 2,9 %. Diese Entwicklung sollte aus Sicht der Gemeinde weiterhin durch die Ausweisung von Bauland begleitet werden.

3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes F 21 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche der katholischen Kirche im Osten des Plangebietes, ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

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.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes F 21 „Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege 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 ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes F 21.

4.2.1 Artenschutzrechtliche Belange

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten grundsätzlich außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

4.3 Bodenschutz- und abfallrechtliche Belange

Altanlagen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altanlagen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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 54 BBodSchG). Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenaushub sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter* Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwall usw.) uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. *(Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 -Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen"- eingehalten werden).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

4.4.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt in etwa 1000 m Entfernung zur östlichen Grenze des Plangebietes.

Es ist daher davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Wohnnutzung kommen wird.

4.4.2 Lärmimmissionen

Nördlich der Gemeinbedarfsfläche liegt im Bebauungsplangebiet F 14 eine gewerblich genutzte Fläche. Diese Fläche wird als Lagerfläche des angrenzenden Gewerbebetriebes genutzt. Hier wurde im damaligen Aufstellungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Lärmimmissionen, die sich aus der geplanten Nutzung als Lagerplatz für Baumaterialien und aus der Nutzung durch den bereits vorhandenen Betrieb ergibt, erstellt worden. Demnach bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Lagerplatz in unmittelbarer Nachbarschaft künftiger Wohnbauflächen, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Hierzu wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel für die betroffene Mischgebietsfläche festgesetzt.

4.5 Belange der Landwirtschaft

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Produktionsflächen an. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes F 21 „Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Die Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird als Höchstmaß eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Gebäude auf $\leq 9,00\text{m}$ festgesetzt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Firstkante.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird, wie im allgemeinem Wohngebiet, als Höchstmaß eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich wird für die Gemeinbedarfsfläche die zulässige Grundfläche GR auf $\leq 500\text{ m}^2$ begrenzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der Planstraßen ist ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der Abstand der Baugrenze, angrenzend der im mittleren Bereich des Plangebietes liegenden privaten Grünfläche, wird einheitlich auf 8,00 m festgesetzt.

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht.

5.4 Fläche für Gemeinbedarf: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Östlich des Plangebietes, an der Straße „Alter Heerweg“ befindet sich die Gemeinbedarfsfläche, welche im Eigentum der katholischen Kirche als Grünfläche genutzt wird.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird als Höchstmaß eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Zusätzlich wird die zulässige Grundfläche GR auf $\leq 500 \text{ m}^2$ begrenzt.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes F 21 erfolgt über neu anzulegende Planstraßen als Stichstraßen mit einer Anbindung zur südlich gelegenen Pastor-Kersten-Straße. Über Fuß- und Radwege soll eine Anbindung an den Steinweg bzw. an die Straße „Alter Weg“ geschaffen werden. Notwendige Müllsammelplätze für die Stichstraßen ohne ausreichend großen Wendeplatz, werden in der Verkehrsfläche integriert. Der genaue Standort wird im Zuge des Straßenendausbaus festgelegt.

Im Bebauungsplan F 21 werden alle Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden dabei lediglich in ihren Gesamtbreiten bestimmt, es werden keine planerischen Vorgaben für den Ausbau getroffen.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Private Grünflächen

Im mittleren Bereich des Planungsgebietes, zum Wohnhaus Pastor-Kersten-Str. 16 zugehörend, befindet sich eine mit heimischen Siedlungsgehölzen bepflanzte Fläche mit drei zu erhaltenden Einzelbäumen. Diese Fläche wird als private Grünfläche dargestellt und als Erhaltungsfläche von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert.

5.6.2 Öffentliche Grünflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung eines ruhigen Wohngebietes angestrebt, welches eine hohe Wohnqualität insbesondere auch für junge Familien mit Kindern aufweisen soll. In diesem Zusammenhang werden zur Berücksichtigung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der dort wohnenden Kinder eine Fläche hierfür bereitgestellt und als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der Schaffung einer entsprechend gestalteter Freifläche innerhalb des Plangebietes wird sowohl für Kinder als auch Eltern ein Treffpunkt und Kommunikationsort geschaffen, der wesentlich zur Attraktivität des Siedlungs-

gebietes beiträgt. Der Randbereich wird zur gestalterischen Abgrenzung gegenüber der umgebenden Bebauung mit einer Anpflanzfläche mit heimischen Laubgehölzen abgegrenzt.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan F 21 verschiedene Maßnahmen getroffen. Folglich werden zum Schutz der vorhandenen Wallhecken unmittelbar angrenzend an diese, 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.8 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Entsprechend dem für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Durch die angeführten grünordnerischen Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Ersatzflächen zu decken. Im Rahmen des Umweltberichtes zur vorliegenden Bauleitplanung werden die Standorte und die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen ausführlich dargestellt.

5.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung des Plangebietes wird im westlichen Randbereich der gemeindeeigenen Flächen ein 3,00 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Neben seiner gestaltenden Funktion hat der festgesetzte Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Zur Realisierung dieses Planungsziels sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan F21 anzulegen.

Darüber hinaus ist zur Durchgrünung des Plangebietes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan F21 zu pflanzen. Für die Bepflanzungen der o. g. Flächen sind die in der jeweiligen textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern, Erhaltung von Einzelbäumen

Die innerhalb des Bebauungsplanes F21 befindlichen, erhaltenswerten Gehölzstrukturen wurden zur Erhaltung der orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand aufgenommen und entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Diese sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. In einem Umkreis von

5,00m, ausgehend von der Stammmitte der festgesetzten Einzelbäume, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

6 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pastor-Kersten-Straße im Süden. Die Pastor-Kersten-Straße ist an die Papenburger Straße (K24) im Osten und an die Großwolder Straße (B70) im Westen angeschlossen. Eine Fuß- und Radwegearbeitung erfolgt im Norden über den Steinweg und im Westen über die Straße „Alter Weg“.
- **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 Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die zentrale Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet wird über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation für die Straßen- und Grundstücksentwässerung zu fassen und über eine ebenfalls neu zu verlegende Oberflächenentwässerungsleitung aus dem Bebauungsplangebiet heraus, dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken südlich des Drosselweg zugeleitet.
Aus diesem vorh. Regenwasserrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt über die Regenwasserkanalisation in der Heidestraße der weiteren Hauptvorflut, dem Königswegschloot, zugeleitet.
Der wasserrechtliche Genehmigungsentwurf auf Einleitung des anfallenden Oberflächenwasser aus dem Bebauungsplangebiet F 21 in das vorh. Regenwasserrückhaltebecken südlich des Drosselweg wird zeitnah bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer eingereicht.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150m nicht unterschreiten.

7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO unzulässig
2. Innerhalb des Plangebietes gelten für baulich Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (OKG) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14 BauNVO nicht zulässig.
4. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan F21 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind sechs Hochstämme in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle

Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang

Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

5. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene Gehölz dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan F 21 zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
6. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Birke

Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer Ostfriesischer Striebling

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 – 10 cm

7. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen.

Pflanzenarten:

Bäume: Birke, Eberesche, Stieleiche

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
9. Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
10. Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 30/3 (Gesamtgröße: ca. 14.385 m² (40.086 WP), anteilig werden 29.628 WP benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F21. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 umgesetzt.

8 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
2. 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 54 BBodSchG). Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenaushub sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter* Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwall usw.) uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei gegebenenfalls genehmigungs-rechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. *(Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte ZO der LAGA M 20 -Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen"- eingehalten werden).

3. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.
4. 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 oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32, unverzüglich gemeldet werden. 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.
5. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes F21 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
6. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes F21 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
7. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten durchgeführt werden, die im Einklang mit den Regelungen dieses Bebauungsplanes sowie im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtliche Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um ein artenschutzrechtliches Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z.B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926 1444 zu benachrichtigen.

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen.

Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

8. Auf den nachstehend angegebenen Flächen außerhalb der Gemeinde Westoverledingen, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F21 umgesetzt:
 - Flurstück 98, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 2.435 m²),
 - Flurstück 99, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 2.356 m²)
 - Flurstück 104/4, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 29.027 m²),
 - Flurstück 111/4, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 2.360 m²)
 - Flurstück 114/2, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 5.966 m²),
 - Flurstück 113/1, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 85 m²)
 - Flurstück 113/3, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 6.184 m²),
 - Flurstück 111/7, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 7.442 m²)
 - Flurstück 235/95, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 3.267 m²),
 - Flurstück 94, Flur 6, Gemarkung Holtermoor (Gesamtgröße: 2.453 m²,
anteilig: 878 m²)

9. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)) anzuwenden.

9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

9.1 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),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

9.2 Verfahrensübersicht

9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes F 21 „ein Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ gefasst.

9.2.2 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 09.10.2014. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 01.10.2014 durch die Tagespresse.

9.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.02.2016 bis 22.03.2016 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

9.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.06.2016 den Bebauungsplan F 21 „ein Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

Der Bürgermeister
Eberhard Lüpkes

9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes F 21 „ein Steinweg / Pastor-Kersten-Straße“ erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.