

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



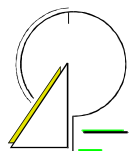
Landkreis Leer

---

## Bebauungsplan Nr. F 22 „Kreuzungsbereich Papenburger Straße / Pastor-Kersten-Straße“

Gem. § 13 a BauGB

## BEGRÜNDUNG



# INHALTSÜBERSICHT

<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	4
4.3 Belange des Denkmalschutzes	6
4.4 Abfallrechtliche / Bodenschutzrechtliche Belange, Altlasten	6
4.5 Belange des Immissionsschutzes	7
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	11
5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	11
5.6 Grünflächen	11
5.6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“	11
5.6.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“	11
5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.7.2 Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.8 Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz	12
5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	12
5.10 Sichtfelder gem. RASSt 06	13
<b>6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>13</b>
<b>7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>14</b>

8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Verfahrensübersicht	15
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
8.2.2	Satzungsbeschluss	15
8.3	Planverfasser	15

## BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den vorhandenen Siedlungsbereich im Ortsteil Flachsmeer städtebaulich neu zu beordnen, die Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke zu ermöglichen und das Dienstleistungsangebot vor Ort zu sichern bzw. zu stärken. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. F 22 „Kreuzungsbereiches Pastor-Kersten-Straße / Papenburger Straße (K 24)“ auf. Für Teilbereiche des Geltungsbereiches gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. F 2 sowie eine Satzung gem. § 34 (2) BBauG. Durch die Neuaufstellung des B-Planes Nr. F 22 werden diese Flächen überplant.

Innerhalb des Kreuzungsbereiches Pastor-Kersten-Straße / Papenburger Straße (K 24) ist eine Verlegung der Einmündung der Pastor-Kersten-Straße in Richtung Norden geplant, um die problematische Verkehrssituation in diesem Einmündungsbereich zukünftig sicher zu gestalten. Außerdem sind innerhalb des Mischgebietes (MI 5) im Zuge der geänderten Verkehrssituation auf der freiwerdenden Fläche neue Parkplätze der südlich an die Pastor-Kersten-Straße angrenzenden Raiffeisenbank geplant. Darüber hinaus wird innerhalb des Mischgebietes (MI 6) im rückwärtigen Bereich (nördlicher Teilbereich der vorhandenen Grünfläche mit einer Größe von ca. 1800 m<sup>2</sup>) die Möglichkeit für eine weitere Bebauung gegeben. Diese ermöglicht eine Nachverdichtung und bietet Entwicklungsspielraum für mögliche zukünftige Planungen, die einer weiteren Stärkung des Standortes der Raiffeisenbank Flachsmeer dienen würden. Ferner werden durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO und durch die Festsetzung der Mischgebiete (MI 1-4) gem. § 6 BauNVO die bereits vorhandenen baulichen Strukturen städtebaulich abgesichert. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, die über den aktuellen Gebäudebestand hinausgehen, wird ein angemessener Entwicklungsspielraum geschaffen und die Möglichkeit zur behutsamen Nachverdichtung gegeben.

Durch die Festsetzung der im Plangebiet befindlichen, öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“, ausschließlich des ca. 1800 m<sup>2</sup> großen, nördlichen Teilbereiches dieser Grünfläche, werden die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes weitestgehend gesichert. Zudem wird durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. durch die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB der Sicherung der umfangreichen Gehölzstrukturen Rechnung getragen.

Zur Berücksichtigung der Schutzansprüche im Hinblick auf den von der Papenburger Straße (K 24) ausgehenden Verkehrslärm werden auf der Grundlage einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Eine Innenkoordination der akustischen Belange wird durch die Aufnahme von Lärmpegelbereichen mit den entsprechend zugeordneten Maßnahmen zum passiven Lärmschutz am Gebäude durchgeführt.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Umweltbelange einschließlich der Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Angesichts der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. F 22 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Schutzgutfunktionen zu erwarten. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans gem. § 13a (2) Nr. 1 und Nr. 4 BauGB abgesehen (vgl. Kap.4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 22 „Kreuzungsbereich Papenburger Straße / Pastor-Kersten-Straße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 22 „Kreuzungsbereich Papenburger Straße / Pastor-Kersten-Straße“ umfasst eine ca. 4,23 ha große Fläche östlich der Papenburger Straße (K 24) sowie nördlich und südlich der Pastor-Kersten-Straße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 22 weist derzeit im nördlichen Teilbereich eine Nutzungsstruktur auf, die dem Wohnen sowie dem Dienstleistungsgewerbe dient. Der zentrale Bereich ist durch die Kirche, einschließlich der Kirche zugehörigen Gebäude (z.B. Trauerhalle und Pfarrheim, sowie durch den Friedhof geprägt. Zudem befindet sich südlich der Kirche ein Einzelhandelsgeschäft. Südlich dieses Einzelhandelsgeschäftes ist ein Kreditinstitut mit einer südlich anschließenden Grünfläche vorhanden. Im südlichen Teilbereich dieser Grünfläche befinden sich junge Obstbäume. Westlich dieses Bereiches befinden sich gemischte Strukturen. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist durch Wohnstrukturen geprägt.

Das städtebauliche Umfeld ist, entsprechend der Lage im Ortsteil Flachsmeer, nördlich und östlich durch gemischte Strukturen, und südlich durch Wohnstrukturen geprägt. Der Bereich westlich des Plangebietes ist überwiegend durch Grünlandstrukturen und teilweise durch gemischte Strukturen gekennzeichnet. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 22 einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008, fortgeschrieben 2012, werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 22 verfolgten Planungsziele der städtebaulichen Beordnung sowie der behutsamen Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches sowie der Stärkung bzw. der Sicherung des Dienstleistungsangebotes entsprechen damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Der zeichnerischen Darstellung zufolge werden Teile des Plangebietes sowie die Umgebung im Ortsteil Flachsmeer als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie aufgrund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Grundsätzlich sind zukunftsweisende Umstrukturierungen in verträglicher Form zu unterstützen. Darüber hinaus sind die ländlichen Ortschaften bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die für den Bebauungsplan Nr. F 22 verfolgten Planungsziele der städtebaulichen Beordnung sowie der behutsamen Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches sowie der Stärkung bzw. der Sicherung des Dienstleistungsangebotes sind mit den Vorgaben der Raumordnung vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 22 überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Rahmen der Entwicklung des rückwärtigen Bereiches des festgesetzten Mischgebietes (MI 6) wird zukünftig eine ca. 1800 m<sup>2</sup> große, im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der abweichenden Flächenentwicklung innerhalb dieses Teilbereiches werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. F 22 nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 22 überlagert teilweise den seit 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. F 2. Für das Plangebiet liegt darüber hinaus eine Satzung gem. § 34 (2) BBauG für den Bereich entlang der Papenburger Straße vom 02.06.1978 vor.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 22 treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend des Ursprungsplanes sowie der Satzung außer Kraft.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 22 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 m<sup>2</sup>

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 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 42. 343 m<sup>2</sup> und besitzt eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 19. 113 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Stadt / 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.

### **Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend ist ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht wahrscheinlich. Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme werden in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG ggf. notwendige Gehölzfällungen außerhalb der Quartier- und Reproduktionszeit von Fledermäusen berücksichtigt, wobei an dieser Stelle darauf hingewiesen wird, dass sämtliche prägende Gehölzstrukturen berücksichtigt und erhalten werden. Sollten Gehölzbeseitigungen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende November erforderlich sein, so sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,5 m vorab auf Vorkommen von potenziellen Fledermausquartieren zu untersuchen.

### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen und der umgebenden Strukturen (Hausgärten, befestigte Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Siedlungs- und Gehölzstrukturen am wahrscheinlichsten. Sollte wiedererwartend im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sollten Gehölzbeseitigungen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, so sind Bäume ab einem Stammdurchmesser von 0,5 m vorab auf Vorkommen von Brutstätten zu untersuchen. Sämtliche potenziell vorkommenden Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und sind deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich begrenzt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Nutzung nicht vollständig vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitats in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren.



sieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

#### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal, das den Auflagen bzw. dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unterliegt. Das denkmalgeschützte Gebäude ist in der Planzeichnung als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, kenntlich gemacht (siehe Kap. 5.8). Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde für den Umgebungsschutz ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.

Nach § 10 (1) Nr. 4 NDSchG bedürfen die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Ferner dürfen nach § 8 NDSchG in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Die denkmalrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude / Anlagen erfolgt im Bauantrags- oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie für sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen gem. § 62 NBauO ist daher für die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Denkmäler sowie für Bauvorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals (§ 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NdsDSchG) eine denkmalrechtlich Zulässigkeit eines Bauvorhabens (gem. § 10 NdsDSchG) separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen bezüglich des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes können in diesem Fall auch enger als die örtlichen Bauvorschriften gefasst sein.

### **4.4 Abfallrechtliche / Bodenschutzrechtliche Belange, Altlasten**

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen 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 § 4 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 Z0 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.

#### **4.5 Belange des Immissionsschutzes**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen des Papenburger Straße (K 24) ein. In diesem Zusammenhang sind im Rahmen dieser Bauleitplanung die Schutzansprüche der geplanten Wohn- und Arbeitsnutzung gemäß der anzuwendenden Regelwerke (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) zu ermitteln und zu bewerten. Im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen wurde daher eine entsprechende Berechnung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen vorgenommen<sup>1</sup>.

Gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in den festgesetzten Mischgebieten (MI) im Tag- und Nachtzeitraum (55dB(A)/ 45 dB(A) bzw. 60 dB(A) / 50 (A)) überschritten.

Zur Koordinierung der Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der schalltechnischen Berechnung die Lärmpegelbereiche für die geplanten Nutzungen ermittelt. Das Plangebiet befindet sich hiernach innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis V.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die betroffenen Lärmpegelbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (siehe Kap. 5.9).

<sup>1</sup> ZECH Ingenieurgesellschaft mbH : Schalltechnischer Bericht Nr. LL 10875.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Plangebietes Nr. F 22 in der Ortschaft Flachsmeer

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der aktuellen Nutzungsstruktur bzw. i. S. d. städtebaulichen Beordnung werden im nördlichen, im zentralen sowie im südwestlichen Bereich des Plangebietes Mischgebiete (MI 1 bis MI 6) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Ferner wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Ferner sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und BauNVO (Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des örtlich bereits vorhandenen Siedlungsbestandes. Zudem würden diese Nutzungen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der städtebaulichen Beordnung stehen und hätten negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Siedlungscharakter.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer zulässigen Grundfläche gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und über die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der im Plangebiet selbst sowie umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Ferner wird durch diese Festsetzung die Möglichkeit zu einer behutsamen Nachverdichtung gegeben.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 1) werden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit zu einer behutsamen Nachverdichtung gegeben.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt, um eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen.

Um die durch das Kirchengebäude geprägte, besondere städtebauliche Situation, die durch die Stellung als Baudenkmal (siehe Kap. 5.8) unterstrichen wird, einschließlich der umgebenden Strukturen zu sichern, wird innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 3) im Bereich der Kirche ein Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von  $\leq 400\text{m}^2$  festgesetzt, um den baulichen Bestand zu sichern.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt. Hierdurch wird die Möglichkeit zu einer behutsamen Nachverdichtung gegeben.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 5) werden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt. Diese über die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinausgehenden Festsetzungen erfolgten, um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die Anlage zusätzlicher Parkplätze sowie für die Möglichkeit der Nachverdichtung sicherzustellen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 6) werden die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 entsprechend des Ursprungsplanes festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird eine Nachverdichtung, insbesondere im aktuell unbebauten rückwärtigen Bereich, ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird in Anlehnung an die örtlich vorherrschende Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete (MI) wird in Anlehnung an die örtlich vorherrschende Bauhöhe eine ein- (MI 2, MI 4) bzw. zweigeschossige Bebauung (MI 1, MI 5 u. MI 6) festgesetzt. Insgesamt wird hierdurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen hinsichtlich der geplanten Nutzungen gewährleistet.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes werden entsprechende Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie der Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 6) werden entsprechend der örtlich vorherrschenden Bauhöhen die zulässige Traufhöhe auf  $TH \leq 4,50$  m bzw. die zulässige Firsthöhe auf  $FH \leq 9,50$  m festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (MI 4) wird entsprechend der örtlich vorherrschenden Bauhöhe eine Gebäudehöhe  $GH \leq 7,00$  m festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (MI 5) wird eine Gebäudehöhe  $GH \leq 11,00$  m festgesetzt, um einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu geben.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe bzw. der Trauf- und Firsthöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Darüber hinaus werden drei verschiedene obere Bezugspunkte herangezogen. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudeoberkante. Für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut als oberer Bezugspunkt heranzuziehen. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

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

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie innerhalb der Mischgebiete (MI 1, MI 2, MI 4 u. MI 6) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung die örtlich vorherrschende, aufgelockerte Bebauungsstruktur übernimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Um der vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung zu tragen wird innerhalb des Mischgebietes (MI 5) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 60,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F 22 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Dies erfolgt mit dem Ziel der Gewährleistung eines ausreichend großen Entwicklungsspielraums bei einer neuen Bebauung unter gleichzeitiger Bewahrung des örtlich bestehenden Charakters des Plangebietes.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die Baugrenze in 8,00 m Abstand zur Papenburger Straße (K 24) sowie in 5,00 m Abstand zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Abstand zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur öffentlichen Grünfläche beträgt 3,00 m.

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 u. MI 2) wird die Baugrenze in 8,00 m Abstand zur Papenburger Straße (K 24) festgesetzt. Lediglich entlang des bereits bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück 119/4 wird die Baugrenze an den Bestand angepasst. Somit wird in diesem Bereich der Abstand von 8,00 m geringfügig unterschritten. Die Baugrenze zum westlich der Papenburger Straße (K 24) gelegenen, zu erhaltenden Einzelbaum wird auf 5,00 m festgesetzt. Des Weiteren verläuft die Baugrenze entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 11/4 bzw. in 3,00 m Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Abstand der Baugrenze zur westlich des Flurstückes 119/4 befindlichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird auf 5,00 m festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze östlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (auf Höhe des Friedhofes) beträgt 6,00 m. Der Abstand zur nördlich des Kirchengebäudes verlaufenden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen beträgt 1,00 m, wobei das Baufenster in diesem Bereich in 31,00 m Breite festgesetzt wird. Im östlichen Bereich der vorgenannten Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI 3) wird um das Kirchengebäude ein 19,00 m mal 29,00 m großes Baufenster festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes (MI 4) wird die Baugrenze in 8,00 m Abstand zur Papenburger Straße (K 24) festgesetzt. Lediglich entlang des bereits bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück 115/2 wird die Baugrenze an den Bestand angepasst. Somit wird in diesem Bereich der Abstand von 8,00 m geringfügig unterschritten. Darüber hinaus wird die Baugrenze südlich des Bestandsgebäudes in 3,00 m Abstand zu diesem festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenze zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wird in 2,00 m Abstand festgesetzt. Westlich verläuft die Baugrenze entlang des Bestandsgebäudes bzw. in 2,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 5 u. MI 6) beträgt der Abstand der Baugrenze zur Papenburger Straße (K 24) 8,00 m. Des Weiteren wird die Baugrenze in 5,00 m Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, zur privaten Grünfläche sowie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, entlang der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet (WA), wird in 3,00 m Abstand festgesetzt.

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

## **5.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Innerhalb des Kreuzungsbereiches Pastor-Kersten-Straße / Papenburger Straße (K 24) ist eine Verlegung der Einmündung der Pastor-Kersten-Straße in Richtung Norden geplant, um die problematische Verkehrssituation in diesem Kreuzungsbereich zukünftig sicher zu gestalten.

Der Teilbereich der Pastor-Kersten-Straße, der sich innerhalb des Plangebietes befindet, wird entsprechend der geänderten Verkehrsführung als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Ferner wird der Teilbereich des alten Heerweges, welcher sich im Plangebiet befindet, ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## **5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich Pastor-Kersten-Straße / Papenburger Straße (K 24) dürfen durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bzw. durch die geänderte Straßenführung nicht beeinträchtigt werden. Daher erfolgt im südlichen Kreuzungsbereich der Pastor-Kersten-Straße sowie der Papenburger Straße (K 24) die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

## **5.6 Grünflächen**

### **5.6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“**

Der westlich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Friedhof wird zur Sicherung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### **5.6.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“**

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine Grünfläche die im südlichen Bereich teilweise mit Obstbäumen bepflanzt ist. Im Zuge von Pflanzaktionen ist eine weitere Bepflanzung durch den Flächeneigentümer, die Raiffeisenbank Flachsmeer, geplant. Um den durchgrünten Charakter des Plangebietes zu sichern und um den auf dieser Fläche bereits vorhandenen Obstbäumen sowie der geplanten Anpflanzung weiterer Obstbäume Rechnung zu tragen, wird die vorgenannte Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

### **5.7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, um dem umfangreichen Baumbestand Rechnung zu tragen und diesen zu sichern.

### 5.7.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. F 22 werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 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.

### 5.8 Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 22 befindet sich ein Baudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG (Papenburger Straße 130, katholische Kirche St. Bernhard). Das denkmalgeschützte Gebäude wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

### 5.9 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  einzuhalten

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

An den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o.g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseite zu gewährleisten.

Im dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf

den der Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der Din 18005 tags sichergestellt werden kann.

### **5.10 Sichtfelder gem. RAST 06**

Im Einmündungsbereich der Pastor-Kersten-Straße in die Papenburger Straße (K 24) werden Sichtfelder gem. RAST 06 gekennzeichnet, um eine verkehrssichere Anbindung zu gewährleisten. Um die Annäherungssicht für wartepflichtige Kraftfahrer einzuhalten, ist ein Sichtfeld freizuhalten, dessen Schenkellänge 70 m beträgt. Diese Länge ergibt sich aus der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Bereiche der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. F 22 gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO umfasst die im Bebauungsplan Nr. F 22 festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2 u. MI 6) und das allgemeine Wohngebiet (WA).

Aufgrund der hohen Qualität des Siedlungsbildes innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1, MI 2 u. MI 6) sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist es notwendig, die bauliche Gestaltung der künftigen Gebäude dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten baulichen Anlagen in diesem Bereich verträglich in den Siedlungsraum einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

1. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1 u. MI 6) und des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von 35° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
2. Innerhalb des Mischgebietes (MI 2) sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.



## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Papenburger Straße (K 24) über die Gemeindestraßen „Pastor-Kersten-Straße“ und „alter Heerweg“.
- **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 erfolgt über die Einleitung in das vorhandene Abwassersystem.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation bzw. über Verrieselung.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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.

## 8.0 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),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

## 8.2 Verfahrensübersicht

### 8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 22 mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 29.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 05.08.2015 bis zum 07.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister

### 8.2.2 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat dem Bebauungsplan Nr. 22 „Kreuzungsbereich Papenburger Straße / Pastor-Kersten-Straße“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 10.12.2015 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister

## 8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F 22 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40*

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)