

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



**Bebauungsplan Nr. F25
"Feuerwehr Flachsmeer"**

BEGRÜNDUNG

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Feuerwehrbetrieb)	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. F25	8
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	8
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken	9
5.6	Private Grünflächen	9
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
5.8	Erhalt von Einzelbäumen	9
5.9	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	11

ANLAGE 1: IEL GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrgutachtens in Flachsmeer (Gemeinde Westoverledingen) an der „Königstraße (K60)“, 30. April 2020

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den Standort der Stützpunktfeuerwehr Flachsmeer zu verlagern, um für diese ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F25.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Norden der Ortschaft Flachsmeer, westlich der Königsstraße (K 60). Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet in einem etwa 40 m breiten Streifen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Funktionsbereitschaft der Stützpunktfeuerwehr Flachsmeer langfristig zu sichern und die Standortverlegung planungsrechtlich vorzubereiten. An ihrem bisherigen Standort weiter südlich der Königstraße hat die Feuerwehr keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten, damit die Gebäude der DIN 14092 Feuerwachen und Feuerwehrgerätehäuser entsprechen können. Daher soll die Feuerwehr zukünftig etwa 120 m weiter nördlich der Königstraße ansässig sein. Einer der wichtigsten Faktoren für einen Feuerwehrstandort ist die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzgebiete. Geeignete Standorte innerhalb von bestehenden Gewerbegebieten sind in der Ortschaft nicht verfügbar. Die Standortverlagerung bietet sich an, da die Einsatzgebiete der Stützpunktfeuerwehr weiterhin in guter Erreichbarkeit liegen.

Bei der Standortwahl wurden zudem die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Im Vorfeld der Planung wurde daher durch die IEL GmbH ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich des Betriebes der Feuerwehr und der damit verbundenen Schallimmissionen in der Nachbarschaft erstellt. Unter Einhaltung der in den Gutachten beschriebenen Bedingungen werden die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohngebäuden eingehalten, sodass der Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet ist.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer". Die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan F25 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes in der Gemarkung Völlen auf den Flurstücken 21/297 und 21/317, Flur 15, der Gemeinde Westoverledingen umgesetzt. Der Verlust der Einzelbäume an der Königstraße wird in der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 10 auf dem Flurstück 111/71 kompensiert. Es werden 17 standortgeeignete Laubbäume gepflanzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F25 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Flachsmeer und umfasst etwa 0,69 ha. Das Plangebiet umfasst den östlich angrenzenden Abschnitt der Königsstraße (K 60). Südlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Feuerwehrstandort befindet an der Königsstraße (K 60). Neben der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nahbereich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der vorhandenen Restriktionen bei der Wahl eines Feuerwehrstandortes und des geringen Umfangs des Plangebietes ist eine Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar (§ 1a (2) BauGB).

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F25, 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-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. 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. Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge ist ein wichtiger Baustein zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit in ländlichen Regionen. Die Verlegung eines Feuerwehrstandortes zum Zweck der bedarfsgerechten Erweiterung ist daher mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

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.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes wird die östlich angrenzende Königsstraße im RROP 2006 als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teilbereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzliche sollen diese Gebiete der Landwirtschaft vorbehalten werden. Sie sind jedoch auch

der Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen zugänglich. An dieser Stelle wird aufgrund der nur geringen Inanspruchnahme des Vorsorgegebietes sowie der Vorprägung des Standortes durch Wohnbebauung der Gewährleistung eines ausreichenden Feuerwehristandortes Vorrang gegeben. Im RROP 2006 wird zudem auch genannt, dass die Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung ein wichtiger Baustein zur Entwicklung ländlicher Räume im Landkreis Leer sind. Die geplante Verlegung des Feuerwehristandortes der Ortswehr dient dieser langfristigen Sicherung einer zentralen Gemeinschaftseinrichtung. Die Planung ist daher mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet in einem etwa 40 m breiten Streifen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB wird das Plangebiet im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet derzeit noch nicht vor. Die geplante Verlegung der Feuerwehr Flachsmeer wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. F25 planungsrechtlich abgesichert.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 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 (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer".

Die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan F25 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes in der Gemarkung Völlen auf den Flurstücken 21/297 und 21/317, Flur 15, der Gemeinde Westoverledingen (Anteilig für 4.212 Wertpunkte) umgesetzt. Der Verlust der Einzelbäume an der Königstraße wird in der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 10 auf dem Flurstück 111/71 kompensiert. Es werden 17 standortgeeignete Laubbäume gepflanzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Feuerwehrbetrieb)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Durch die Einsatzfahrten und den Regelbetrieb einer Feuerwehr wirken Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Die IEL GmbH hat ein schalltechnisches Gutachten¹ zur Beurteilung der Verträglichkeit des Feuerwehrbetriebes mit den angrenzenden Wohnnutzungen erstellt.

Hinsichtlich der vom Betrieb der Feuerwehr ausgehenden Emissionen wurden die maßgeblichen Immissionsorte an den Wohnhäusern an der Königstraße berücksichtigt. Die einschlägigen Normen enthalten keine strikten Angaben zur Beurteilung von Schallimmissionen einer Feuerwehr. Die Beurteilung erfolgte daher, auch vor dem Hintergrund des Urteiles vom VG Würzburg vom 27. März 2014 (Az. W 5 K 12.1029), in Anlehnung an die TA Lärm. Der Betrieb eines Feuerwehrhauses und insbesondere der damit verbundene Einsatz von Martinshörnern sind gemäß diesem Urteil als sozialadäquat anzusehen und von der Nachbarschaft hinzunehmen. Aus Sicht des Schallschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Feuerwehrbetrieb an diesem Standort, da sowohl tags- als auch nachts die Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Berücksichtigt wurden dabei die nach Angaben der Gemeinde üblicherweise vorkommenden Ereignisse auf dem Gelände (u.a. An- und Abfahrten zu Übungen und Einsätzen, die Einsatzfahrten, Übungen). Durch die Erhöhung der Verkehrsmengen auf der Königstraße kommt es nach Einschätzung der Gutachter ebenfalls nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung. Zu kurzzeitigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt es nur bei Einsatz des Martinshorns. Dieses wird allerdings nur in Notfällen eingeschaltet und ist als sozialadäquat anzusehen. Wann das Martinshorn eingesetzt wird kann nicht über die verbindliche Bauleitplanung, sondern nur durch Dienstanweisungen reguliert werden. Das Baufenster für das Feuerwehrhaus wird aufgrund der einzuhaltenden Baubeschränkungszone etwas anders festgesetzt als in der dem Gutachten zugrundeliegenden Konzeptskizze. Bei der im Gutachten betrachteten Planung werden alle Immissionsrichtwerte sowohl Tag als auch Nacht an den maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten. Mit einer Verschiebung des Baukörpers und der Zu- und Abfahrten werden auch die Isolinien entsprechend nach Süden verschoben. Es ist daraus abzuleiten, dass sich im Bereich des am stärksten belasteten Immissionspunktes 1 die Isolinien tags nur in den hellgelben Bereich (45-50 dB), das heißt innerhalb der Grenzwerte, ändern und nachts ebenfalls innerhalb der Grenzwerte für seltene Ereignisse bewegen. Anzumerken ist zudem, dass es sich bei dem Immissionspunkt 1 um einen angenommenen Immissionspunkt anhand einer potenziell weitergedachten Baugrenze handelt. Derzeit gibt es nördlich des Immissionspunktes 2 keine weitere Bebauung und das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Da anders als im ursprünglichen Konzept keine Zu- oder Abfahrt mehr im Süden des Geltungsbereiches vorgesehen ist, verbessert sich dadurch voraussichtlich die Lärmbelastung für die umliegenden Immissionspunkte.

Den Belangen des Immissionsschutzes wird damit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprochen.

¹ IEL GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrgutachtens in Flachsmeer (Gemeinde Westoverledingen) an der „Königstraße (K60)“, 30. April 2020

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadloسة Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Für den Bebauungsplan Nr. F 25 wurde von der Kremer-Klärgesellschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird in Form eines Grabens an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entlanglaufen. Das Oberflächenwasser wird zunächst in diesem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt über einen neu herzustellenden Durchlass DN 300, der die Kreisstraße 60 quert, in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) 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. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Dem Landkreis Leer sind zudem keine Altstandorte bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auch auf historischen Karten sind nur landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet verzeichnet. Nach Aussage eines langjährigen Anwohners des Drosselweg 22 ist das Plangebiet in den letzten knapp 70 Jahren nicht bebaut gewesen. Erst war die Fläche Grünland, heute wird sie landwirtschaftlich bestellt. Hinweise auf Bodenbelastungen gibt es in diesem Bereich daher nicht. Zudem wird die Fläche zukünftig aufgrund der erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen zum großen Teil versiegelt werden müssen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG-Server 2019) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) von Podsol eingenommen. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zum sachgerechten Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). 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).

Nach derzeitigem Stand der Ausführungsplanung soll das Bodenmaterial, das für die Reifmachung des Baugebietes ausgehoben wird, vor Ort verbleiben und für Auffüllungen genutzt werden.

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

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. F25

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Westlich der Königstraße (K 60) wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Damit wird das Plangebiet planungsrechtlich für die notwendige Verlagerung der Stützpunktfeuerwehr Flachsmeer vorbereitet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um der Feuerwehr Flachsmeer eine dem Bedarf entsprechende Bebauungsmöglichkeit zu geben, gleichzeitig aber einer unangemessenen Höhenentwicklung vorzubeugen, wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) auf maximal 10,00 m beschränkt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, technische Signalanlagen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Da sich das Plangebiet größtenteils außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befindet, muss mit dem Gebäude die Bauverbotszone eingehalten werden. In einem Abstand von 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, von 3,00 m zum Wallheckenschutzstreifen sowie von 20,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße wird daher eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Baufenster hat längs der Geltungsbereichsgrenze eine Tiefe von 36,00 m und verläuft dann orthogonal Richtung Königstraße. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichend großer Bereich für den Bau eines Feuerwehrhauses definiert, gleichzeitig wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass das Gebäude im Nordwesten des Plangebietes errichtet wird und die damit verbundenen emittierenden Nutzungen in möglichst weiter Entfernung zu den Immissionsorten liegen.

Das Plangebiet ist damit überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Neben dem Hauptgebäude mit den Fahrzeuggaragen sind für den Betrieb einer Feuerwache auch getrennte Zu- und Abfahrten für die Mitglieder der Feuerwehr sowie für die Einsatzfahrzeuge, ein entsprechender Mitgliederparkplatz, ein Fahrzeughof sowie eine Übungsgrünfläche erforderlich. Stellplätze und Zufahrten gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen daher zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO), diese insbesondere für Feuerwehrfahrzeuge großen Baukörper sollen sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf die überbaubaren Flächen konzentrieren. Zur weiteren Steuerung der Bebauung wird die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt 50 m² begrenzt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO). Dadurch wird die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb des Baufensters auf ein Mindestmaß begrenzt.

5.4 Verkehrsflächen

Der an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende Abschnitt der Königstraße (K 60) wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Da der Großteil des Plangebietes außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, wird entlang der Königstraße überwiegend ein Verbot der Zu- und Abfahrt festgesetzt. Für die Feuerwehr ist ein etwas höherer Erschließungsaufwand notwendig, da die Zu- und Abfahrten

für die Feuerwehrfahrzeuge und die Mitglieder aus Gründen der Verkehrssicherheit getrennt angelegt werden. Im Norden wird ein 6,00 m breiter Bereich für eine Einfahrt des Mitgliederparkplatzes festgesetzt. Die Festsetzung der Einzelbäume erfolgte in Abstimmung mit den für die geplanten Zufahrten zur K60 erforderlichen Sichtfelder. Die Genehmigung der Zu- und Abfahrten ist im Weiteren mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird in Form eines Grabens an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entlanglaufen. Die dafür notwendige Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Fläche für die Regenrückhaltung, gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

5.6 Private Grünflächen

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine überlagernd mit der Wallhecke als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes sowie des Wallheckenschutzstreifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

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

Angrenzend an die im Plangebiet befindliche Wallhecke wird ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind das Befahren mit schwerem Gerät, Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.8 Erhalt von Einzelbäumen

Ein Großteil der im Bereich der Königstraße vorhandenen Einzelbäume wird zum Erhalt festgesetzt. Diejenigen Einzelbäume im Sichtfeld gem. RAS 06 einer geplanten Zufahrt zur Königstraße vom Plangebiet stehen, werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind das Befahren mit schwerem Gerät, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausnahmen sind notwendige Versiegelungen im für die öffentliche Verkehrsfläche. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu beachten.

5.9 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Die Wallhecke ist gem. § 9 (6) BauGB als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Die auf den

Wallhecken befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß § 22 (3) NAG-BNatSchG zu pflegen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufeldfreimachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Bei eventuellen unvermeidbaren Eingriffen in die Wallhecke, wozu auch eine Schädigung (z.B. Bodenverdichtung) des Wallheckenschutzstreifens zählt, ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Beeinträchtigung/Beseitigung von Wallhecken gem. § 22 Absatz 3 Satz 6 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes (NAGBNatSchG) zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu stellen ist. Der Antrag ist einzureichen beim: Landkreis Leer, Amt für Planung und Naturschutz, Postfach 16 40, 26787 Leer.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Königstraße (K 60).

- **ÖPNV**

In 500 m Entfernung liegt die Bushaltestelle „Steenfelderfeld, Heidestraße/Königstraße“.

- **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 bestehende Kanalisation. Der Schmutzwasserkanal liegt bis Königstraße 104 (Flurstück 66/7) und wird bis zum Feuerwehrgrundstück verlängert.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Hümmling.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes. Dort wird das Regenwasser gesammelt und gedrosselt über einen neu herzustellenden Durchlass DN 300, der die Kreisstraße 60 quert, in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene 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.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F25 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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