

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



---

## BEBAUUNGSPLAN F5 1. ÄNDERUNG „STEINWEG / ALTER WEG“

IN DER ORTSCHAFT FLACHSMEER

## BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

<u>Begründung</u>	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Nutzungsstruktur	3
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1 Belange der Raumordnung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
3.4 Belange des Denkmalschutzes	4
3.5 Belange des Immissionsschutzes	4
3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	4
3.6 Belange von Natur und Landschaft	5
3.6.1 Belange des Artenschutzes	6
3.7 Altablagerungen	6
3.8 Abfallrechtliche / Bodenschutzrechtliche Belange	6
3.9 Belange der Wasserwirtschaft	7
3.9.1 Oberflächenentwässerung	7
3.9.2 Abwasserbeseitigung	7
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Öffentliche Verkehrsflächen	7
4.5 Hauptversorgungsleitungen	7
5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
7 NACHRICHTLICHE HINWEISE	9
8 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
8.1 Rechtsgrundlagen	10
8.2 Verfahrensübersicht	10
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	10
8.2.2 Öffentliche Auslegung	10
8.2.3 Satzungsbeschluss	10
8.3 Planverfasser	10

## Anlage

Stellungnahme des Ing.-Büro itap GmbH, Oldenburg, zur verkehrsbedingten Geräuschbelastung einschl. Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten

## **Begründung**

### **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. F5 „Steinweg / Alter Weg“ in der Ortschaft Flachsmeer zu ändern und die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1993 aufgestellt. Ziel ist es nun eine Bebauung der innenliegenden Grundstücksflächen zu ermöglichen und eine Verdichtung des Ortskernes anzustreben.

Neben dem o. g. Änderungsbereich beinhaltet der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung die gesamte Fläche des Ursprungsplanes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung des o. g. Vorhabens geschaffen, es erfolgt zudem eine Aktualisierung der bisherigen Planungsinhalte des Ursprungsplans und der Plangrundlage. Demnach werden innerhalb der Flächen außerhalb des Änderungsbereiches die bisher gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

Eine Teilfläche des nördlichen Geltungsbereiches wurde mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 überplant und somit im Bebauungsplan F5 planungsrechtlich aufgehoben. Der Geltungsbereich wird im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 angepasst.

### **2 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F5 „Steinweg / Alter Weg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 5 „Steinweg / Alter Weg“ umfasst den Siedlungsraum westlich der „Papenburger Straße“ (K 24) bis einschließlich der Straße „Alter Weg“ entlang des Steinweges.

Das Gebiet befindet sich im Ortskern der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 2,0 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2.3 Nutzungsstruktur**

Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist größtenteils durch Wohnnutzung in freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Auf dem südlich liegenden Flurstück 124/13 sind Reihenhäuser als Altenwohnungen errichtet worden. Entlang des Steinweges sind zudem mehrere Arztpraxen, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, einer Apotheke und ein Verkaufsgeschäft für Gebrauchsgüter.

Die gesamte Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist eingeschossig in offener Bauweise.

### **3 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **3.1 Belange der Raumordnung**

##### **3.1.1 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.

### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

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

Lt. RROP werden für den Planbereich in der Ortschaft Flachsmeer keine konkreten Aussagen formuliert.

Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen.

### **3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Nur im nordwestlichen Bereich, entlang der Papenburger Straße (K24), ist Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist rechtsverbindlich.

### **3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 5 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 5 „Steinweg / Alter Weg“ aus dem Jahr 1993. Der Ursprungsplan beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in einer eingeschossigen Bauweise. Entlang der Papenburger Straße (K24) in einer Tiefe von etwa 50 m sind Mischgebietsflächen gem. § 6 BauNVO auch in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden diese Planinhalte eingearbeitet.

### **3.4 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 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.

### **3.5 Belange des Immissionsschutzes**

#### **3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)**

Aufgrund der von der östlich des Plangebietes verlaufenden Papenburger Straße (K24) ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F5 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage

der Aussagen des erstellten Gutachtens zum Bebauungsplan F 19 der ITAP GmbH in Oldenburg, wurden die Abstände der Lärmpegelbereiche zur Fahrbahnkante übertragen. Diese Abstände ergeben sich aus dem Gutachten Abb. 8.

Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird in einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (gem. DIN 4109) in einem Abstand bis ca. 40,00m bzw. 16,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

#### Lärmpegelbereich III:

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

#### Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$  dB (A) für Wohn – und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$  dB (A) für Büroräume.

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

Bis zu einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K24) sind die der Lärmquelle zugewandten Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen (z. B. Wohnräume und Schlafräume) bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

Darüber hinaus sind bis zu einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

### **3.6 Belange von Natur und Landschaft**

Die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. F5 wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000$  m<sup>2</sup> sind 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aktualisierung und Vereinfachung der Planzeichnung sowie zur Vermeidung planungsrechtlicher Unsicherheiten aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2,0 ha.

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Bereich des Mischgebietes kommt es zu einer weiteren Versiegelung des Bodens durch die Bebauung und somit zu Beein-

trächtigungen des Naturhaushaltes. Der Umfang der Änderungsmaßnahmen ist allerdings so gering, dass keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wurde mit dem Bebauungsplan F 14 überplant und dort der ausgewiesenen Ersatzfläche wieder zugeschlagen.

Der Pflanzstreifen parallel der privaten Straßenverkehrsfläche wurde auf 3,00m bzw. 2,00m Breite reduziert. Desweiteren werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches herausgenommen, da diese, auch wegen des hohen Parkplatzbedarfes, nicht umgesetzt wurden.

Als Ersatz wird eine Fläche von 1.644 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 84/9 und 85 aufgeforstet.

### **3.6.1 Belange des Artenschutzes**

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zu diesem § 13a BauGB Verfahren ergänzend geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen sind.

Von den potentiell vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten sind Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet zu erwarten. An Brutvögeln sind überwiegend Gehölzbrüter in den umgebenden Gehölzbeständen zu erwarten. Fledermausquartiere sind in alten Baumbeständen nicht auszuschließen.

Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden, sind diese nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (von 1. Okt. bis 28. Feb.), um eine Tötung von Tieren und die Zerstörungen von Gelegen zu vermeiden. Weiterhin wären zu entfernende Gehölze auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen (Fledermäuse), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen.

Für die zu erwartenden Brutvogelpopulationen liegt, durch den Lebensraumverlust, verursacht durch einzelne Gelölzentnahmen, kein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wovon hier auszugehen ist.

Aufgrund der Bestandssituation ist auch nicht von einer erheblichen Störung auszugehen, so dass insgesamt bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht zu erwarten ist.

### **3.7 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA, jetzt NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- Und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **3.8 Abfallrechtliche / Bodenschutzrechtliche Belange**

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 ab-

hängt. 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 ggfls. 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.

### **3.9 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **3.9.1 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser ist in die teilweise vorhandene Regenwasserkanalisation im der Straße „Alter Weg“ bzw. in das vorhandene offene Grabensystem einzuleiten.

Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Muldenstruktur (z. B. durch Verfüllung) ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind genehmigungspflichtige Grabenverrohrungen bzw. Muldenverfüllungen für notwendige Grundstückszufahrten.

#### **3.9.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Westoverledingen.

## **4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung für die Mischgebietsausweisung (MI) und für die Ausweitung des allgemeinen Wohnbauflächen (WA) wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

Lediglich der Mischgebietsanteil für das Flurstück 124/13 wird, wie das restliche Flurstück, in allgemeines Wohngebiet umgewandelt

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschoßflächenzahl von 0,5 sowie die Zahl der Vollgeschosse ( l ) für den gesamten Geltungsbereich wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

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

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 5 wird zusätzlich die offene Bauweise (o) für den gesamten Geltungsbereich ausgewiesen.

### **4.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt überwiegend von Westen über die Papenburger Straße (K24).

Über die Verlängerung des Steinweges der in die Mühlenstraße mündet kann aus östlicher Richtung das Plangebiet erschlossen werden.

#### 4.5 Hauptversorgungsleitungen

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

### 5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die östliche Verlängerung des Steinweges zur Papenburger Straße (K24) bzw. über die westliche Verlängerung des Steinweges zur Mühlenstraße.
- Gas- und Stromversorgung  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung  
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken bzw. Einleitung in das vorhandene Grabensystem.
- Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### 6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von ca. 40,00 m bzw. 16,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K24) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.

#### Lärmpegelbereich III:

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

Büroräume u. ä. erf.  $R'_{w,res}$  = 30 dB



Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 40 dB

Büroräume u. ä. erf. R`w,res = 35 dB

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen ( z. B. Wohnräume und Schlafräume) bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bis zu einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
6. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Gehölze vorzusehen.
7. Zur Sicherung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume wird gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB ein Erhaltungsgebot festgesetzt. 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.
8. Baumpflanzgebot: Auf den Grundstücken ist für jede zusätzlich angefangenen 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen; Stammumfang: 12-14 cm.
9. Die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist nur für die Anlage der Zuwegungen, der Terrassenbereiche und der Gartenwege zulässig.
10. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 84/9 und 85 (Gesamtgröße: ca. 3,1088 ha, anteilig werden 0,164 ha benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F5. 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 umgesetzt.

**7 NACHRICHTLICHE HINWEISE**

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 "Steinweg / Alter Weg" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde 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.

3. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden, Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.
5. Es ist die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) anzuwenden.

## **8 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**

### **8.1 Rechtsgrundlagen**

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

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

### **8.2 Verfahrensübersicht**

#### **8.2.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.03.2012 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 "Steinweg / Alter Weg" gefasst.

#### **8.2.2 Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.11.2013 bis 09.12.2013 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

#### **8.2.3 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 "Steinweg / Alter Weg" einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

---

Der Bürgermeister  
Eberhard Lüpkes

### **8.3 Planverfasser**

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans F5 "Steinweg / Alter Weg" in der Gemarkung Flachsmeer erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

# Anlage:

- Stellungnahme des Ing.-Büro itap GmbH, Oldenburg, zur verkehrsbedingten Geräuschbelastung einschl. Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten