

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -

---



## BEBAUUNGSPLAN F6 2. ÄNDERUNG „MITTELWEG / HOHE HEIDE“

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	4
3.1 Belange der Raumordnung	4
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
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	5
3.5 Belange des Immissionsschutzes	5
3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	5
3.6 Belange von Natur und Landschaft	5
3.6.1 Belange des Artenschutzes	6
3.7 Abfallrechtliche /Bodenschutzrechtliche Belange	6
3.8 Belange der Wasserwirtschaft	7
3.8.1 Oberflächenentwässerung	7
3.8.2 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	8
4.4 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	8
4.5 Öffentliche Verkehrsflächen	8
4.6 Hauptversorgungsleitungen	8
4.7 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	8
4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen	8
4.9 Erhaltung von Einzelbäumen	8
5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
7 NACHRICHTLICHE HINWEISE	10
8 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
8.1 Rechtsgrundlagen	10
8.2 Verfahrensübersicht	11
8.2.1 Aufstellungsbeschluss	11
8.2.2 Öffentliche Auslegung	11
8.2.3 Satzungsbeschluss	11
8.3 Planverfasser	11

## Anlage

Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büro itap GmbH, Oldenburg

## **Begründung**

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

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. F6 „Mittelweg / Hohe Heide“ in der Ortschaft Flachsmeer zu ändern und die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1993 aufgestellt. Die 1. vereinfachte Änderung erfolgte 1994.

Anlass der Planung ist die einstige Vergrößerung des Kindergartens und die dadurch notwendige Vergrößerung der Freifläche. Der angrenzende öffentliche Spielplatz wird entsprechend verkleinert.

Des Weiteren wurde die Planzeichnung der heutigen Realnutzung angepasst.

- Festsetzung weiterer erhaltenswerter Bäume,
- Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes,
- Berichtigung der ausgewiesenen Verkehrsfläche des Verbindungsweges der Straße „Am Denkmal“ und der Straße „Hohe Heide“ mit dem Zusatz besondere Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg.

Neben dem o. g. Änderungsbereich beinhaltet der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung die gesamte Fläche des Ursprungsplanes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung des o. g. Vorhaben geschaffen, es erfolgt zudem eine Zusammenfassung der bisherigen Planungsinhalte des Ursprungsplans mit der 1. Änderung sowie eine Aktualisierung der Plangrundlage. Demnach werden innerhalb der Flächen außerhalb der Änderungsbereiche die bisher gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen. In mehreren Teilbereichen erfolgt zudem eine Anpassung an die Realnutzung.

Eine Teilfläche des südlichen Geltungsbereiches wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes F12 überplant und somit im Bebauungsplan F6 planungsrechtlich aufgehoben. Der Geltungsbereich wird im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes F6 angepasst.

### **2 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F6 „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. F6 „Mittelweg / Hohe Heide“ umfasst den Siedlungsraum östlich angrenzend an der „Papenburger Straße“ (K 24) zwischen der Straße „Am Denkmal“ im Norden und der Straße „Hohe Heide“ im Süden.

Das Gebiet befindet sich im Ortskern der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 7,04 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2.3 Nutzungsstruktur**

Die Fläche des Bebauungsplanes F6 ist vollständig bebaut und erschlossen. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist größtenteils durch Wohnnutzung in freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Entlang der Papenburger Straße (K24) befinden sich

innerhalb des Mischgebietes, neben weiteren Wohngebäuden, zwei Handwerksbetriebe mit angegliederter Verkaufsstätte sowie ein Versicherungsbüro und ein Grill-Imbiss.

Südlich der Straße „Am Denkmal“, von der Papenburger Straße aus, befindet sich der Friedhof mit angegliederter Kirche und Gemeindehaus. Im weiteren Verlauf nach der Einmündung Mittelweg ist der Kindergarten angesiedelt.

### **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. Entlang der Papenburger Straße (K24), sind gemischte Bauflächen und im Norden des Geltungsbereiches sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Nordwestlich des Mittelweges im Einmündungsbereich der Straße Am Denkmal ist eine Fläche für Gemeinbedarf für die Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Südöstlich des Mittelweges im Einmündungsbereich der Straße Am Denkmal befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf des Kindergartens.

Der Flächennutzungsplan ist rechtsverbindlich.

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

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 6 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 6 „Mittelweg / Hohe Heide“ aus dem Jahr 1993. Der Ursprungsplan beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in einer eingeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,3 für Einzel- und Doppelhäuser. Entlang der Papenburger Straße (K24) ist die Bauzeile als Mischgebietsflächen gem. § 6 BauNVO in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0,8 ausgewiesen. Ein kleiner Teilbereich nördlich der Mischgebietsfläche an der Straße „Hohe Heide“ ist ebenfalls als Mischgebiet jedoch in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 festgesetzt. In den Wohn- und Mischgebietsflächen gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Südlich der Straße „Am Denkmal“ ab Einmündung der Papenburger Straße liegt der Friedhof als Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche und angrenzend im weiteren Verlauf der Straße „Am Denkmal“ ist die Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, die einen Abschluss mit der Einmündung „Mittelweg“ findet. Südlich der Straße „Am Denkmal“ und östlich des Mittelweges ist die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwe-

cken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hier grenzt südlich der Kinderspielplatz auf der öffentlichen Grünfläche an.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden diese Planinhalte, unter Einbezug der vorab angeführten Abweichungen durch die heutige reale Nutzung, übernommen.

### 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 westlich des Plangebietes verlaufenden Papenburger Straße (K24) ausgehenden Verkehrslärmemissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplanes F6 passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage der Aussagen des erstellten Gutachtens zum Bebauungsplan F 19 der ITAP GmbH in Oldenburg, wurden die Abstände zur Fahrbahnkante der Lärmpegelbereiche auf die vorderen Grundstücksgrenzen zur Papenburger Straße umgerechnet. Diese Abstände ergeben sich aus dem Gutachten Abb. 8 und sind entsprechend in die Planzeichnung übertragen worden.

Der lärmbeeinträchtigte Planungsraum wird in einem Abstand von ca. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur 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. 36,00 m bzw. 12,00 m der Grundstücksgrenze zur 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. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur 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. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur 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.

Die Abstandswerte wurden von der Fahrbahnkante auf die straßenseitigen Grundstücksgrenzen umgerechnet und in die Planzeichnung eingetragen. Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes F6 wird aufgrund des geringen Planungsumfanges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Da der Geltungsbereich bereits voll erschlossen und bebaut ist und auch keine freien Bauflächen vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes F6 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aktualisierung und Vereinfachung der Planzeichnung sowie zur Vermeidung planungsrechtlicher Unsicherheiten aus dem Ursprungsplan übernommen.

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

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

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.

Auch im Rahmen der Vorrecherche ist die Gemeinde Westoverledingen zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Altablagerungen bzw. Altstandorte zu erwarten sind, da vor Aufstellung des Bebauungsplanes F 6 die neu überplanten Flächen als landwirtschaftlich genutzte Grünflächen genutzt wurden. Analytische Untersuchungen werden daher als nicht erforderlich gehalten.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- Und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtliche Hin-weise im Bebauungsplan).

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. Anfallende Abfälle (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. 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.

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.

### **3.8 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **3.8.1 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken entlang der Papenburger Straße versickert. Das restliche Gebiet ist an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen.

#### **3.8.2 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 Ausweisung des allgemeinen Wohnbauflächen (WA) wird aus dem Ursprungsplan und der 1. Änderung übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Mischgebiete wird die Grundflächenzahl von 0,4, die Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. ohne Festsetzung sowie die Zahl der Vollgeschosse mit I bzw. II in die 2. Änderung übernommen. Ebenso für das allgemeine Wohngebiet wird die Grundflächenzahl von 0,3 sowie I Vollgeschoss aus dem Ursprungsplan übernommen.

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

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes F 6 wird die offene Bauweise (o) für die Mischgebiete und für die allgemeinen Wohngebiete übernommen. Weiterhin werden nur Einzel- und Doppelhäuser im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein. Die Baugrenzen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und in Einzelfällen geringfügig angepasst.

### **4.4 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“**

Südlich der Straße „Am Denkmal“ und südöstlich des „Mittelweges“ liegt die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens. Diese Fläche wird nach Südwesten hin erweitert.

Zur Zeit werden im Kindergarten Flachsmeer 108 Kinder betreut. Der Bedarf an Außen-spielmöglichkeiten für diese Kinder ist durch die Vergrößerung des Kindergartenspielplatzes um rd. 200 m<sup>2</sup> gerechtfertigt.

### **4.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Baugebiet wird im Nordosten über die Straße „Am Denkmal“ erschlossen und im Südwesten über die Einmündung „Hohe Heide“. Beide Straßen münden in die Papenburger Straße (K24) welche westlich an das Baugebiet angrenzt.

### **4.6 Hauptversorgungsleitungen**

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

### **4.7 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Der öffentliche Spielplatz nordöstlich des Mittelweges wird auf ca. 700 m<sup>2</sup> verkleinert, so dass nördlich die Freifläche des Kindergartens vergrößert werden kann. Nach dem früheren Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze wäre eine Mindestgröße von 418 m<sup>2</sup> für dieses Baugebiet notwendig. Somit ist die verbleibende Größe ausreichend groß bemessen. In einer Entfernung von rd. 500 m liegen zusätzlich die Spielplätze Kleines Gehölz und Hohe Heide, sodass die Bedürfnisse der Bevölkerung entsprechend berücksichtigt worden sind.

### **4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen**

Die innerhalb des Bebauungsplanes F6 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich mit heimische, standortgerechte Sträucher und Bäumen zu bepflanzen.

### **4.9 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die im Geltungsbereich erhaltenswerten Einzelbäume wurden in ihrem Bestand aufgenommen und entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Diese sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. In einem Umkreis von 5,00m, ausgehend von der Stammmitte der festgesetzten Einzelbäume, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.



## 5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die westlich gelegene Papenburger Straße (K24).
- 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 entlang der Papenburger Straße und im restlichen Geltungsbereich durch Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation.
- 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. Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
2. 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.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. 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 bis zu einem Abstand von ca. 36,00 m bzw. ca. 12,00 m der Grundstücksgrenze zur 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

Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bis zu einem Abstand von ca. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur 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.

Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. 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. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur Papenburger Straße (K 24) die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäude-seiten 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.

Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes F6 "Mittelweg / Hohe Heide" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen für die Bäume, welche nicht durch den Bebauungsplan abgesichert sind.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises Leer oder der Ostfriesischen Landschaft – Archäologischer Dienst – Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/179932 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978 Nds. GVBl. S. 517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (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: Baunutzungs-Verordnung),
- 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 21.03.2013 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes F6 "Mittelweg / Hohe Heide" gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.12.2013 durch die Tagespresse.

#### **8.2.2 Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.12.2013 bis 20.01.2014 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

#### **8.2.3 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes F6 "Mittelweg / Hohe Heide" einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

---

Der Bürgermeister  
Eberhard Lüpkes

### **8.3 Planverfasser**

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans F6 "Mittelweg / Hohe Heide" in der Gemarkung Flachsmeer erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

# Anlage:

- Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten des Ing.-Büro itap GmbH, Oldenburg