

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**13. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Pastor-Kersten-Straße /
Heidestraße"**

**BEGRÜNDUNG
(Teil 1)**

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

TEIL I:

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur und Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	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	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altlasten (Altablagerungen)	6
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DER 13. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	8
5.3	Grünfläche	8
5.4	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

TEIL I:

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Kindergartens sowie die Ausweisung eines Mischgebietes auf der Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebietes in der Ortschaft Steenfelderfehn. Zuvor war diese Fläche als Sondergebiet Freizeit zur Entwicklung einer Reitsportsportanlage dargestellt. Daher wird die Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" notwendig.

Mit der parallelen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung. Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 3,6 ha große Fläche in der Ortschaft Steenfelderfehn. Das Plangebiet wird westlich von der Heidestraße und südlich von der Pastor-Kersten-Straße begrenzt. Östlich grenzt der Geltungsbereich an der Wohnbebauung und nördlich endet der Geltungsbereich am Grenzgraben. Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung ist kleiner als der des Bebauungsplanes. Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, ist für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S14 wurde mit der 9. Flächennutzungsplanänderung, wirksam seit dem 15.11.2013, in einer etwa 4.400 m² Teilfläche nördlich der Pastor-Kersten-Straße die Darstellung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten geändert.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Kindergartens an der Pastor-Kersten-Straße planungsrechtlich auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. Die in der Gemeinde bereits vorhandenen Einrichtungen sind aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet. Die Gemeinde Westoverledingen ist durch ihre dezentrale Siedlungsstruktur geprägt. Beim Ausbau der Betreuungskapazitäten strebt die Gemeinde Westoverledingen eine wohnortnahe Versorgung in den einzelnen Ortsteilen an. Die vorliegende Erweiterung einer bestehenden Kinderkrippe bietet sich an, um die bestehende Infrastruktur zu nutzen und die derzeitige Brachfläche wiedernutzbar zu machen. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den bestehenden Kindergartenstandort um 4-5 Gruppen zu erweitern. Diese Gruppen werden zukünftig Familien aus Steenfelde sowie Völlenerfehn als wohnortnahe Einrichtung dienen. Für Bewohner der Siedlung Störtebeckerstraße in Völlenerfehn ist der neue Kindergartenstandort über den Fuß- und Radweg nach Steenfelde bequem und verkehrssicher zu erreichen.

Des Weiteren sollen die bisher als Grünland und Lagerhalle genutzten Flächen als Mischgebiet umgenutzt werden, um im Übergang zum Kindergarten und zum Wohngebiet Raum für verträgliche Erweiterung gewerblicher Nutzungen sowie der Wohnnutzung zu ermöglichen. Außerdem soll die Zweckbestimmung der im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Gemeinbedarfsfläche in die Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen geändert werden. Zur Umsetzung des Planungszieles wird folglich eine vergrößerte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Zudem werden westlich anschließend eine gemischte Baufläche sowie östlich angrenzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft auf einer Grünfläche dargestellt. Der bestehende Hundeübungsplatz wird als Sonderbaufläche mit der geänderten Zweckbestimmung Hundeübungsplatz ausgewiesen. Analog zur westlich angrenzenden Fläche wird die östlich liegende Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Grünfläche dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind zudem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" verfasst und als Teil II in die Planung eingestellt wurde. Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung werden keine weiteren Umweltweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplanes Nr. S20 gilt daher gleichermaßen für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

In Verbindung mit der Einführung des rechtlichen Anspruches auf einen Betreuungsplatz, ist die Nachfrage in der Gemeinde Westoverledingen über das Angebot hinaus gestiegen. Der Standort nördlich der Pastor-Kersten-Straße bietet sich aufgrund der bereits vorhandenen Kinderkrippe als Standort zur Erweiterung der Betreuungsplatzkapazitäten in Westoverledingen an. Die direkte Nähe zu einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet bietet sich zudem an, da dort seitens der Bewohner und Arbeitnehmer eine Nachfragegruppe der neu entstehenden Kinderkrippenplätze zu erwarten ist. Aus den gleichen Gründen bietet sich die Darstellung von gemischten Bauflächen als weiterer Raum für Gewerbe- und Wohnnutzungen an.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 13. Flächennutzungsplanänderung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Aurich zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine etwa 3,6 ha große Fläche in der Ortschaft Steenfelderfehn. Das Plangebiet wird westlich von der Heidestraße und südlich von der Pastor-Kersten-Straße begrenzt. Östlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung und nördlich endet der Geltungsbereich am Grenzgraben. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur und Städtebauliche Situation

Die bisher im Plangebiet vorgesehene Reitsportanlage wurde nicht realisiert, sodass große Teile des Plangebietes als Grünland genutzt werden. An der Ecke Heidestraße/Pastor-Kersten-Straße befindet sich eine Lagerhalle. Außerdem gibt es im Plangebiet bereits eine Kinderkrippe. Im Osten ist ein Hundeübungsplatz.

Im Umfeld des Plangebietes schließt westlich ein Gewerbegebiet an. Südlich entlang der Pastor-Kersten-Straße befinden sich Wohngebäude. Nördlich sowie im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie vereinzelt Hofstellen und Wohngebäude.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, 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. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Weiterführend werden westlich des Plangebietes in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP-VO eine nordsüdlich verlaufende Hauptverkehrsstraße und eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Mit der Aufstellung der 13. Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine bessere Kinderbetreuung im ländlichen Gebiet geschaffen. Zugleich wird die Ausnutzung bestehender Infrastrukturen verbessert indem Flächen für lokale Gewerbetreibende sowie für die Wohnnutzung geschaffen werden. Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung der dargestellten Infrastrukturtrassen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms 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. Im RROP 2006 wird der Bereich des Plangebietes als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Das Gewerbegebiet Steenfelde ist neben dem Gewerbegebiet Ihrhove der einzige Standort in der Gemeinde Westoverledingen, der mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definiert wurde. Damit soll dort durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen gesorgt werden. Die Darstellung von gemischten Bauflächen ermöglicht eine verträgliche Erweiterung gewerblicher Nutzflächen sowie von Wohnflächen im Übergang zum Kindergarten und zur Wohnbebauung.

Zudem ist im Plangebiet und angrenzend ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie teilweise auf Grund des hohen,

natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Die dort vorhandenen Böden sind vor weiteren Inanspruchnahmen zu schützen. Durch die 13. Flächennutzungsplanänderung werden keine bisherigen Ackerflächen in Anspruch genommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist der Geltungsbereich bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit dargestellt. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, ist für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S14 wurde mit der 9. Flächennutzungsplanänderung, wirksam seit dem 15.11.2013, in einer etwa 4.400 m² Teilfläche nördlich der Pastor-Kersten-Straße die Darstellung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten geändert. Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung werden die Darstellungen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Westoverledingen angepasst. Die 9. Flächennutzungsplanänderung wird überplant, um für die Gemeinbedarfsfläche einheitlich die Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung auszuweisen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der seit 2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" vor. Dieser setzt im Wesentlichen die Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Reitsport, Hundeübungsplatz sowie Gelände für Landmaschinenvereine fest. Zudem weist der Ursprungsbebauungsplan eine Waldfläche, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie ein allgemeines Wohngebiet aus. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Teilbereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Reitsport überplant und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt, um den Bau eines Kindergartens zu ermöglichen.

Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). „Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden“ (§ 2 (4) Satz 5 BauGB). Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" umfassend beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung den Planunterlagen beigefügt. Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine anderen

Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum vorgenannten Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. S20 gelten daher gleichermaßen für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen, umfassenden Umweltprüfung verzichtet.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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).

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" erfolgte daher die Auseinandersetzung mit den Emissionen durch den Betrieb der geplanten Kinderkrippe. Der Lärm von spielenden Kindern ist als sozialadäquat anzusehen. Die zusätzlichen Emissionen des Zu- bzw. Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos sind mit den umliegenden Nutzungen verträglich. Im Beschluss des OVG Weimar vom 13.04.2011 (1 EO 560/10) stellen die Richter fest, dass die Lärmimmissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs unter Einbezug der verkehrlichen Vorbelastung betrachtet werden müssen. Insgesamt seien erhöhte Lärmimmissionen im Wohngebiet im Hinblick auf das Interesse der Allgemeinheit am Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen verträglich.

Die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung ergibt sich schon daraus, dass Kinderbetreuungseinrichtungen auch in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Die Verträglichkeit dieser Emissionen mit dem angrenzenden Wohngebiet ändert sich auch dadurch nicht, dass die Kinderbetreuungseinrichtung auf einer Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden soll. Der Kindergarten wird eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die Ortschaften Steenfelde und Völlenerfehn haben. Der gewählte Standort bietet sich aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit zur in den vergangenen Jahren erschlossen und sich noch teilweise in Entwicklung befindlichen Störtebekersiedlung mit einer großen Nachfragegruppe nach Kinderbetreuungsplätzen an. Zum anderen werden durch die Standortwahl die Synergieeffekte zur bestehenden Kinderkrippe genutzt. Das durch diese Bebauungsplanung vorbereitete Vorhaben ist als Erweiterung dieser anzusehen. Zudem ist die Pastor-Kersten-Straße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine reine Anliegerstraße, sondern durch erhöhte Verkehrsbewegungen geprägt und als verkehrswichtige innerörtliche Straße im Verkehrsentwicklungsplan eingestuft. Die zusätzlichen Verkehre des Zu- bzw. Abgangsverkehrs und des Parkens bei der Kinderkrippe entstehen lediglich temporär im Tagzeitraum zwischen 7:00 und 17:00. Durch die Häufung der Stellplatzverkehre zu den Hauptbring- und Holzzeiten kann es beim Betrieb der Kinderkrippe temporär zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet kommen. Zu den Ruhezeiten und an Feiertagen ist eine Überschreitung wegen der Betriebszeiten der Kinderbetreuungseinrichtung ausgeschlossen.

In der Gesamtbetrachtung der bestehenden verkehrlichen Vorbelastung der Pastor-Kersten-Straße, der lediglich temporär möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte tagsüber sowie der Standortvorteile für einen zusätzlichen Kindergarten mit wohnortnaher Versorgungsfunktion für die Ortschaften Steenfelde und Völlenerfehn wird der Standort der Kinderbetreuungseinrichtung als geeignet angesehen.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche ist mit den umliegenden Nutzungen verträglich. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“ wurden bereits flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Im Zuge der Realisierung der gemischten Baufläche kann es an dieser Stelle unter Umständen trotzdem zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB je m² und nachts 45 dB je m² kommen. Daraus folgend kann es durch die Anordnung des schutzwürdigeren Mischgebietes im Nahbereich des Gewerbegebietes zu Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes kommen, falls die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten werden. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe hält die Gemeinde Westoverledingen den Standort aber für geeignet zur Ausweisung einer gemischten Baufläche. Die durch eine Nutzung der Sonderbaufläche „Hundeübungsplatz“ zu erwartenden Emissionen werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. S20 beachtet.

4.3 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.“

4.4 Altlasten (Altablagerungen)

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 im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. 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.

Die historische Recherche hat ergeben, dass die im Plangebiet befindlichen Gebäude zu ihrem Entstehungszeitpunkt die erstmalige Bebauung des Plangebietes darstellten. Zuvor waren diese Flächen, ebenso wie die bisher unbebauten Bereiche, Grünland.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Übergang vom Bodentyp Gleye aus Talsanden (tiefere Bereiche der Talsandniederung); auf flachen Erhebungen Gley-Podsole aus Flugsanden über Talsanden; z.T. Pseudogleye aus Talsanden über Geschiebelehmen zum Bodentyp Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher 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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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.

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“).

5.0 INHALT DER 13. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung gemischter Bauflächen gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO östlich der Heidestraße. Dadurch wird eine Erweiterungsmöglichkeit der westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der südlich gelegenen Wohnnutzungen an einem regionalplanerisch für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten vorgesehenem Standort planungsrechtlich vorbereitet.

Der bestehende Hundeübungsplatz wird als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird in Hundeübungsplatz geändert. Damit wird diese Nutzung langfristig an diesem Standort gesichert.

5.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Entsprechend des Planungszieles die Kinder-Betreuungskapazitäten in der Gemeinde Westoverledingen zu erweitern und dies planungsrechtlich vorzubereiten, wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 5 (2) Nr. 2 a) BauGB dargestellt. Mit dieser Darstellung wird vorausschauend sichergestellt, dass die Gemeinbedarfsfläche auch bei einer Änderung des Betreuungsplatzbedarfes zugunsten des Gemeinbedarfes genutzt werden kann.

5.3 Grünfläche

Zur Sicherstellung, dass die Flächen nördlich des Waldes und westlich sowie östlich des Hundeübungsplatzes als Ausgleich gegenüber den zusätzlichen Versiegelungen unversiegelt bleibt, werden dort Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Überlagernd mit dieser Darstellung wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

5.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche westlich und östlich des Hundeübungsplatzes werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Damit werden diese Flächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes für naturnahe Maßnahmen gesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Heidestraße sowie die südlich angrenzende Pastor-Kersten-Straße.

• ÖPNV

Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle "Steenfelderfehn, Am Pad" in etwa 800 m Entfernung an der Großwolder Straße (B 70) und der dort verkehrenden Buslinie 622 zwischen Papenburg und Ihrhove erschlossen.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

• Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

• Wasserversorgung

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

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

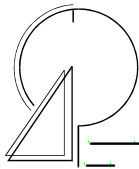
Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017)
- **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 der 13. Flächennutzungsplanänderung 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*