

GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



**BEBAUUNGSPLAN G 16
„GEBIET AN DER KAPELLENSTRAÙE“
IN DER ORTSCHAFT GROÙWOLDE,
ORTSTEIL GROÙWOLDERFELD**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

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 Städtebaulich Situation und Nutzungsstruktur	3
3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
4 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1 Belange des Denkmalschutzes	4
4.2 Belange von Natur und Landschaft	5
4.3 Artenschutzrechtliche Belange	5
4.4 Altablagerungen	5
4.5 Belange des Immissionsschutzes	6
4.6 Belange der Landwirtschaft	6
5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	7
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4 Öffentliche Verkehrsflächen	7
5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	7
6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
7 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
9 NACHRICHTLICHE HINWEISE	10
10 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	11
10.1 Rechtsgrundlagen	11
10.2 Verfahrensübersicht	11
10.2.1 Aufstellungsbeschluss	11
10.2.2 Beteiligung der Bürger	11
10.2.3 Öffentliche Auslegung	11
10.2.4 Satzungsbeschluss	11
10.3 Planverfasser	12

Begründung

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Großwolderfeld städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“ auf, bei gleichzeitiger Teilaufhebung der Satzung „Kapellenstraße“ gem. § 34 BauGB

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Großwolde zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern.

Das Bauflächenkataster der Gemeinde Westoverledingen weist für den Ortsteil Großwolde 23 freie private Bauplätze im Innenbereich aus. Davon werden jedoch nur ca. 2 Bauplätze innerhalb der nächsten 5 Jahre einer Bebauung zugeführt (siehe anliegende Tabelle).

Brachflächen in der Form von aufgegebenen Gewerbestandorten und militärische Konversionsflächen sind in der Ortschaft Großwolde nicht vorhanden.

Der Standort im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Siedlungsstrukturen erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan G 16 konkret allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kapellenstraße im Südwesten.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes G 16 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG Und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird im Zuge des weiteren Verfahrens eingestellt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“ wurde unter Verwendung des vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur D. Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 16 befindet sich in der Ortschaft Großwolde, Ortsteil Großwolderfeld und umfasst eine ca. 1,29 ha große Fläche nordöstlich der Kapellenstraße und nordwestlich der Straße „In der Weißenburg“. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit bis auf eine Bauzeile entlang der Kapellenstraße, welche bisher mit der Satzung „Kapellenstraße“ gem. § 34 BauGB überplant war, kaum bebaut. Ein Wohngebäude mit Nebenanlage und entsprechendem Siedlungsgrün befindet sich in Alleinlage im südöstlichen Geltungsbereich. Die Geltungsbereichsfläche ist überwiegend

durch Grünland geprägt. Nordwestlich, nordöstlich und südöstlich entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Wallhecke.

Das städtebauliche Umfeld ist, entsprechend der Lage, dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen geprägt. Im südöstlichen und südwestlichen Bereich befinden sich Wohnbaustrukturen, im Nordwesten und Nordosten werden die Flächen durch Grünland gekennzeichnet.

3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 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.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Für das Plangebiet werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass der überwiegende Großteil der bislang von der Gemeinde verkauften Grundstücke an Einwohner aus der Gemeinde Westoverledingen, und speziell aus der jeweiligen Ortschaft verkauft worden ist. Eine Vielzahl von den außerhalb der Gemeinde stammenden Käufern hat darüber hinaus früher bereits in der Gemeinde Westoverledingen gewohnt.

Die Nachfrage resultiert somit vorrangig aus der Eigenentwicklung.

Nach den Angaben des statistischen Landesverwaltungsamtes, unabhängig von den Prognosen des Demografieberichtes bzw. der Bevölkerungsprognose, steigen die Einwohnerzahlen der Gemeinde Westoverledingen seit 2011 wieder an. Nach den eigenen Ermittlungen beträgt der Zuwachs seit 2011 ca. 2,9 %. Diese Entwicklung sollte aus Sicht der Gemeinde weiterhin durch die Ausweisung von Bauland begleitet werden.

3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes G 16 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 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 des Landkreises Leer 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.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes G16.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sollten Potenzialbäume entfernt werden, so sind diese vor der Entfernung fledermauskundlich zu begutachten. Die Kontrolle der Potenzialbäume ist von einer versierten fachkundigen Person, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer, durchzuführen. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.

4.4 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Ab-

fallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.5 Belange des Immissionsschutzes

(Landwirtschaftliche Geruchsmissionen)

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt in etwa 170 m Entfernung zur westlichen Grenze des Plangebietes. Der Hauptbetrieb befindet sich jedoch an der Königsstraße 48. Da entlang der Kapellenstraße in diesem Bereich das Satzungsgebiet nach § 34 BauGB mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet angrenzt sind unzulässige Geruchsemissionen nicht zu erwarten.

Es ist daher davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Wohnnutzung kommen wird.

4.6 Belange der Landwirtschaft

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Produktionsflächen an. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“, allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Die Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird.

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

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes G 16 erfolgt über neu anzulegende Planstraßen als Stichstraßen mit einer Anbindung zur südwestlich gelegenen Kapellenstraße. Einen notwendigen Müllsammelplatz für die Stichstraße ohne ausreichend großen Wendepunkt, wird in die Verkehrsfläche integriert. Der genaue Standort wird im Zuge des Straßenendausbaus festgelegt.

Im Bebauungsplan G 16 werden alle Straßen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden dabei lediglich in ihren Gesamtbreiten bestimmt, es werden keine planerischen Vorgaben für den Ausbau getroffen.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan G 16 verschiedene Maßnahmen getroffen. Folglich werden zum Schutz der vorhandenen Wallhecken unmittelbar angrenzend an diese, 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Entsprechend dem für das Plangebiet vorliegenden städtebaulichen Konzept werden die vorhandenen Wallheckenstrukturen erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecken werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Durch die angeführten grünordnerischen Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbunde-

nen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Ersatzflächen zu decken. Im Rahmen des Umweltberichtes zur vorliegenden Bauleitplanung werden die Standorte und die durchzuführenden Ersatzmaßnahmen ausführlich dargestellt.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um den Ortsbildcharakter zu berücksichtigen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften erlassen.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes G16.
2. Auf den Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachkerker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Die Neigung der Dächer auf den Hauptgebäuden muss mindestens 35° betragen. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachkerker so wie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

7 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kapellenstraße im Südwesten. Die Kapellenstraße ist an die Papenburger Straße (K24) im Südosten angeschlossen.
- 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 zentrale Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Das anfallende Oberflächenwasser wird über die geplante Regenwasserkanalisation in das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Kapellenstraße westlich des Bebauungsplangebietes eingeleitet. Der Antrag auf Einleitungserlaubnis wird in Kürze gestellt.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Brandschutz
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150m nicht unterschreiten.

8 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO unzulässig
2. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
3. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 16 je neu ausgewiesenem Baugrundstück zwei kleinkronige Laubbäume oder Obstbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzenarten und Qualitäten sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume:	Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Birke
Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer Ostfriesischer Striebling
Birnsorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschsorten:	Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume:	Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Obstbäume:	Hochstämme, Stammumfang 8 – 10 cm

4. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzenarten und Qualitäten sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Pflanzenarten:

Bäume:	Birke, Eberesche, Stieleiche
--------	------------------------------

Qualitäten:

Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
--------	---------------------------------------------------

5. Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
6. Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 2, Flurstück 95/6 (Gesamtgröße: ca. 1 ha, anteilig werden 0,73 ha benötigt) und Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 30/3 (Gesamtgröße: ca. 1,44 ha, anteilig werden 1,04 ha benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G 16. 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 nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan G 16 umgesetzt.

9 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. 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 des Landkreises oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32, unverzüglich gemeldet werden. 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.
2. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. 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). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.
4. Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).
5. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sollten Potenzialbäume entfernt werden, so sind diese vor der Entfernung fledermauskundlich zu begutachten. Die Kontrolle der Potenzialbäume ist von einer versierten fachkundigen Person, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer, durchzuführen. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
6. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes G 16 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

Bebauungsplan G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“

7. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes G 16 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
8. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)) anzuwenden.

10 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

10.1 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),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

10.2 Verfahrensübersicht

10.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.06.2014 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“ gefasst.

10.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.03.2015. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.03.2015 durch die Tagespresse.

10.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.04.2016 bis 30.05.2016 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

10.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.09.2016 den Bebauungsplan G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“ einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

Der Bürgermeister
Theo Douwes

10.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes G 16 „Gebiet an der Kapellenstraße“ erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.