

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

**Landkreis Leer**



---

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Gr1 „Naherholung“**

gem. § 13a BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	8
4.3	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	9
4.4	Belange des Denkmalschutzes	10
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	10
4.6	Belange des Abfallrechtes	11
4.7	Kampfmittel	12
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. GR1</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4	Verkehrsflächen	13
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche	13
5.4.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	13
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken	14
5.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Festsetzung	14
5.7	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	16
5.8	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.9	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	17
<b>6.0</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>17</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>19</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	19
8.2	Planverfasser	19

**ANLAGE 1:** Baugrundbericht, Neubau eines Indoorspielplatzes Deichstraße, Westoverledingen, 2021, Straßenbau Prüfstelle GmbH

**ANLAGE 2:** Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. Gr1 „Naherholung“ der Gemeinde Westoverledingen, Büro für Schallschutz Busse

**ANLAGE 3:** Oberflächenentwässerung, Krämer-Klärgesellschaft, 2022, Hesel

**ANLAGE 4:** Untersuchungsbericht gemäß Geofakten 25, Straßenbau Prüfstelle GmbH

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Gr1 aus dem Jahr 1990 für den Bereich entlang der Deichstraße (K 23), in der Ortschaft Grotegaste, an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Gr1 „Naherholung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1990, wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf für kulturelle Zwecke festgesetzt. Ebenso wird eine Zu- und Abfahrt entlang der Deichstraße und im südlichen Bereich eine Fläche für die Forstwirtschaft bestimmt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Großteil des Planbereichs mit der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts als besonders geschütztes Biotop dargestellt. Entlang der Kreisstraße verläuft eine Wasserleitung (NW 150). Das übrige Plangebiet ist als Sondergebiete (SO) „Erholung: Campingplatzgebiet, Ferienhausgebiet abgebildet. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsabsichten.

Ziel der vorliegenden Planung ist die bisher ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoor-spielhalle“ und in eine Anpflanzfläche für Kompensation umzuwandeln. Aufgrund der direkten Lage am Freizeitpark „Am Emsdeich“, ist es städtebauliches Ziel, Sport- und Freizeitanlagen an diesem Standort weiter zu entwickeln und somit den Tourismus zu stärken.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner 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) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 2,9 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf ca.  $3.368 \text{ m}^2$  für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielhalle“. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz sind die umweltschützenden und hier insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die in Kapitel 4.1 dargestellt werden.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gr1 „Naherholung“ wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gr1 „Naherholung“ umfasst eine etwa 3 ha große Fläche in der Ortschaft Grotegaste. Östlich wird das Plangebiet von der Deichstraße (K 23) begrenzt, südlich befindet sich direkt angrenzend der Freizeitpark „Am Emsdeich“. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Südlich grenzt ein bepflanzter Wall an, welcher sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Entlang der Deichstraße befinden sich Einzelbaumanpflanzungen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. Gr1 „Naherholung“, 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. Die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen sollen so entwickelt werden, dass touristische Einrichtungen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Weiterführend werden für den Bereich des Plangebietes keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Das mit der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. Gr1 „Naherholung“ verfolgte Planungsziel der Weiterentwicklung einer vorhandenen Sport- und Freizeitanlage bzw. Freizeitparks an die zeitgemäßen Entwicklungsansprüche der Gemeinde Westoverledingen entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

In der Zeichnerischen Darstellung ist ein Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Das RROP führt dazu folgende Aussagen an: „Als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft kommen Gebiete und Bereiche besonderer landschaftlicher Eignung für die Erholung in Betracht, die einem ungestörten Erleben der Natur vorbehalten und zu sichern sind, soweit durch die Erholungsnutzung schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden. In Vorranggebieten für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung sind Erholungs- und Freizeiteinrichtungen an geeigneten Standorten zu

konzentrieren. Die hier erfassten Badeseen sind z. T. im Zusammenhang mit Autobahnbau (Sandgewinnung) entstanden und verfügen über eine entsprechende Erholungsinfrastruktur. Im Vordergrund dieser Erholungsform steht die intensive Inanspruchnahme durch wassergebundene Freizeitaktivitäten wie Baden, Camping und Bootfahren. Diese Gebiete befinden sich insgesamt an Straßen mit regionaler und überregionaler Bedeutung“ (RROP 1.8/3.8).

Zudem verläuft südlich des Plangebietes eine Elt-Leitung mit 110 kV (RROP 3.5). Im LROP Niedersachsen ist diese Leitung jedoch nicht als Leitungstrasse festgelegt. Ebenso wird keine Wohnbebauung zulässig gemacht, wodurch kein dauerhafter Aufenthalt in dem geplanten Sondergebiet vorliegt. Da die Planung die Leitung nicht tangieren wird, ist die Vereinbarkeit mit der vorliegenden Bauleitplanung und den raumordnerischen Belangen gegeben.

Aufgrund des Planungsziels ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Erholungsgebietes mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet/Ferienhausgebiet. Entlang der K 23 wird zudem ein besonders geschütztes Biotop ausgewiesen und eine unterirdische Wasserleitung NW 150 abgebildet. Südlich verläuft zudem eine oberirdische Elt-Leitung 110 kV.

Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Gr1 „Naherholung“ aus dem Jahr 1990 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Zudem wurde ein Zu- und Abfahrtsbereich an der K 23 sowie und im südlichen Bereich eine Fläche für die Forstwirtschaft bestimmt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 hat eine Flächengröße von ca. 2,9 ha. Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 im beschleunigten Verfahren erfolgen.

## Aktueller Zustand

Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 wird gemäß der Ursprungsplanung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Nach einer Luftbildauswertung wird die Fläche aktuell von Grünland eingenommen. Entlang der Deichstraße stocken Einzelbäume, die aber allesamt außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Hierbei handelt es sich um Ahorne mit Stammdurchmessern von 0,3 m.

## Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird ein bislang zwar un bebauter Bereich, planungsrechtlich aber bereits beregelter Bereich, anteilig einer baulichen Nutzung zugeführt (s. o.). Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielhalle“ (auf rd. 3.650 m<sup>2</sup>), einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentliche Parkfläche (auf rd. 3.190 m<sup>2</sup>) sowie einer privaten Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (auf rd. 785 m). Ferner erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser mit einer Flächen-größe von rd. 990 m<sup>2</sup>.

Für die übrige Fläche erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (rd. 20.585 m<sup>2</sup>), da sich in diesem Bereich überwiegend bereits planungsrechtlich gebundene Kompensationsflächen befinden. Hierbei handelt es sich um Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bis zur Erlangung eines wüchsigen Bestandes zu pflegen. Abgängige Gehölze sind jeweils in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander beträgt 1,00 m. Dies gilt ebenso für den Abstand in der Reihe. Die Anpflanzung ist loch-versetzt vorzunehmen.

Es sind die nachfolgend genannten Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume:	Birke	<i>Betula pendula</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sträucher:	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Qualitäten:		
Bäume:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm	
Sträucher:	leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm	

Für die private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ebenfalls Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen, dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei Beseitigungen) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Gehölze ist auf die o. g. Arten und Qualitäten zurückzugreifen.

Die entlang der Deichstraße stockenden Ahorne befinden sich anteilig im Sichtdreieck gem. RAST 06, das als sonstiges Planzeichen aufgenommen wurde. Da davon auszugehen ist, dass diese Gehölze zur dauerhaften Gewährleistung der Verkehrssicherheit beseitigt werden müssen, ist bereits im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 zu benennen, wo entsprechend Ersatz geleistet werden kann. Hierfür steht die private Grünfläche mit überlagernder Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Verfügung. Da die Kompensation zu beseitigender Bäume und Sträucher i. d. R. in gleicher Art und Anzahl erfolgt und sich vier Bäume im Sichtdreieck befinden, sind auf Bauantrags- und Ausführungsebene somit vier Ahorne als Hochstamm der o. g. Qualität in räumlicher Nähe zu pflanzen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkfläche) je fünf Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche muss mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen. Sofern dies nichts gewährleistet werden kann, sind zusätzlich technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. zu berücksichtigen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume:	Birke	<i>Betula pendula</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm,

Mit den entsprechenden Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.



§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan bzw. der hier zu betrachtenden Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung und Gefährdung von (potenziellen) Individuen ist vermeidbar, indem die Bestände weitgehend erhalten bleiben. Geplante bzw. notwendige Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit und Fledermausquartierszeit durchzuführen. Bei Hinweisen auf Fledermäuse in bestehenden Bäumen, die beseitigt werden sollen, ist unabhängig von der Jahreszeit eine vorherige Kontrolle auf tatsächlichen Besatz durchzuführen und eine entsprechende Zustimmung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden, zumal der Ursprungsplan hier bereits großflächig eine Bebauung zulässt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre grundsätzlich auf der bislang unbebauten Grünlandfläche als auch im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Um auszuschließen, dass brütende Vogelarten auf den noch unbebauten und immer noch landwirtschaftlich genutzten Flächen zu Schaden kommen, ist die Baufeldfreimachung / Baufeldräumung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis 15. Juli grundsätzlich unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde hat eine entsprechende Zustimmung erteilt. Notwendige Gehölzbesichtigungen oder auch ein Rückschnitt von bestehenden Gehölzbeständen als auch ein Rückschnitt bzw. eine Beseitigung von Röhrichten sind vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde hat eine entsprechende Zustimmung erteilt.

Um diesen Sachverhalt im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen, wird nachfolgender Hinweis aufgenommen:

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## 4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Um die örtlichen Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück zu erkunden und Vorschläge für die Gründung des geplanten Indoorspielplatzes inklusive der geplanten

Parkflächen zu erarbeiten, hat die Straßenbau Prüfstelle GmbH ein Baugrundbericht erstellt. Hinsichtlich der Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Kleis in Verbindung mit oberflächennah anstehendem Grundwasser eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich. Anfallendes Regenwasser sollte in den nächstgelegenen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die weiteren Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde werden die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Durchführung der Erschließungsarbeiten eingeholt.

Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist daher die Anlage eines neu zu erstellenden Regenrückhaltebeckens erforderlich. Hierzu wurden Berechnungen des Ingenieurbüros Krämer-Klärgesellschaft erstellt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Erweiterungsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird dem Regenwasserrückhaltebecken über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation zugeführt. Aus diesem Regenwasserrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser auf den Meliorationsabfluss gedrosselt über einen vorhandenen Straßenseitengraben an der Kreisstraße 23 - "Deichstraße" - in nordwestliche Richtung in den Hauptvorfluter Dorenborger Zugschloot I, Gewässer II. Ordnung Nr. 105/4 der Muhder Sielacht abgegeben. Dieser leitet das anfallende Oberflächenwasser dann in östliche Richtung weiter in den Wallschloot, Gewässer II. Ordnung Nr. 105/48 und letztendlich über das Marker Siel tief, Gewässer II. Ordnung Nr. 105/28 letztendlich in die Ems.

Im nordwestlichen Bereich wird gemäß den Berechnungen ein Regenrückhaltebecken von ca. 12 x 55 m (ca. 660 qm) mit Überlauf in den Straßenseitengraben der Kreisstraße bestimmt (vgl. Kap. 5.5).

Ein wasserrechtlicher Antrag wurde bereits beim Landkreis Leer gestellt.

#### **4.3 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)**

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).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich in der räumlichen Nähe zur Deichstraße (K 23). Ebenso wird ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, durch von dem Geräuschemissionen ausgehen. Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro für Schallschutz Busse erstellt, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Die Berechnung und Beurteilung der davon ausgehenden Geräuschemissionen waren aufgrund der geplanten Ausweisung als öffentlicher Parkplatz nach den Vorgaben der DIN 18005 durchzuführen. Als maßgebliche Immissionsorte waren der nordwestlich davon liegende landwirtschaftliche Betrieb mit Wohnnutzung sowie das innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. Gr1 festgesetzte Campingplatzgebiet zu berücksichtigen.

Auf dem geplanten öffentlichen Parkplatz sollen insgesamt 72 Stellplätze für die geplante Indoor-Spielhalle und für Gäste des Campingplatzes zur Verfügung stehen. Die Indoorspielhalle soll täglich von 07:00 bis 22:00 Uhr geöffnet sein. Gemäß den Berechnungen, unterschreiten die an den Immissionsorten für den Tag- und Nachtzeitraum prognostizierten Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch den Parkplatz die geltenden Orientierungswerte um mehr als 20 dB. Aus diesem Grund ist die zusätzliche

Geräuschbelastung als nicht relevant anzusehen und somit sind hinsichtlich der Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. Gr1 keine Konflikte bzgl. des Schallimmissionsschutzes zu erwarten. Hinsichtlich der Deichstraße (K 23) sind es rund 70 m Abstand von der Fahrbahnkante zu dem geplanten Büro (vergleiche Entwurf zur Indoor-Spielhalle), innerhalb des sonstigen Sondergebietes, welcher als schutzbedürftiger Raum gilt. Aufgrund dieser Entfernung ist für das geplante Büro keine Geräuschbeeinträchtigung zu erwarten. Ebenso befinden sich keine weiteren schutzwürdigen Räume innerhalb des Sondergebietes. Folglich wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Die Darstellungen der preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1900 zeigen Grotegaste als Siedlungsstruktur mit einer örtlich konzentrierten Wohnbebauung und überwiegend landwirtschaftlichen Flächen. In den 1960er Jahren zeigt die Flurkarte der Gemeinde für den Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzung. Fotodokumentationen aus dem 1984 zeigen zudem die Ausführungsarbeiten des Badesees, welcher im Zusammenhang mit dem Autobahnbauausbau (Sandgewinnung) entstanden ist. Seit dem Jahr 1990, in dem der Ursprungsbebauungsplan rechtskräftig wurde, ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche bestimmt. Da weder im Rahmen der Ausführungsarbeiten des Badesees noch im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Flächen als Ort für Altablagerung oder als Altstandort durch einen Folgezustand vorheriger Nutzungen vorlagen, wird von einem entsprechenden Gutachten abgesehen. Ebenso wurden von der Gemeinde Zeitzeugen befragt. Gemäß der Aussage vom 09.02.2022 von Anwohnern der Deichstraße 9 und 10, ist die Fläche im Geltungsbereich, soweit man sich zurückerinnern kann, Grünland gewesen. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes entsprochen.

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise zudem gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchge-

führt 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. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches ist von keiner Fläche als Ort für Altablagerung oder als Altstandort durch einen Folgezustand vorheriger Nutzungen auszugehen.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden verwiesen:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.“

Um die örtlichen Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück zu erkunden und Vorschläge für die Gründung des geplanten Indoorspielplatzes inklusive der geplanten Parkflächen zu erarbeiten, hat die Straßenbau Prüfstelle GmbH ein Baugrundbericht erstellt (vgl. Anlage I). Im Bereich des geplanten Indoorspielplatzes befinden sich weiche und nicht ausreichend tragfähige Bodenschichten (Torf, Klei und Darg), die in Tiefen von bis zu 4,0 m u. GOK auftreten. Im Bereich der geplanten Parkflächen wurden weiche und nicht ausreichend tragfähige Bodenschichten (Klei und Darg) in Tiefen von bis zu 5,0 m u. GOK angetroffen. Es sind daher baugrundverbessernde Maßnahmen notwendig. Die weiteren Ergebnisse können dem Gutachten entnommen werden.

Darüber hinaus hat die Straßenbau Prüfstelle GmbH eine detaillierte Nachuntersuchung auf Sulfatsaure Böden gemäß Geofakten 25 durchgeführt (vgl. Anlage IV). Insgesamt hat die chemische Untersuchung auf eine potentielle Sulfatversäuerung gezeigt, dass alle untersuchten Proben eine positive Nettosäureneutralisationskapazität aufweisen. Insofern kann aus gutachterlicher Sicht der anstehende Klei bis zur Einschnitttiefe als nicht sulfatversäuernd eingestuft werden. Der untersuchte Klei kann insofern gefahrlos ausgebaut und an der Luft gelagert werden.

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind darüber hinaus 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).

#### **4.6 Belange des Abfallrechtes**

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

für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

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 Reststoffen/Abfällen“).

#### **4.7 Kampfmittel**

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

### **5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. GR1**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des vorhandenen Sondergebietes am Campingplatzgebiet in dem Ortsteil Grottegaste geschaffen.

Entsprechend des Planungsziels wird innerhalb der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. Gr1 „Naherholung“ ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielhalle gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Um diesbezüglich eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielhalle" gem. § 11 BauNVO folgende Nutzungen, zulässig:

- ein Gebäude für eine Indoorspielhalle,
- Verwaltungs- und Bürogebäude samt Büro- und Personalräumen,
- Dusch- und Sanitäranlagen,
- zugehörige Schank- und Speisewirtschaften,
- einschließlich aller der Zweckbestimmung zugeordneten notwendigen Einrichtungen.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Für das sonstige Sondergebiet (SO) ist eine Eingeschossigkeit (I) definiert, um die geplante Indoorspielhalle entsprechend umzusetzen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) wird hier eine Traufhöhe (TH)  $TH \leq 5,50$  m und eine Firsthöhe (FH)  $FH \leq 9,00$  m festgesetzt. Obere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße "Deichstraße" (K 23), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) um bis zu 1 m ist zulässig.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Um eine angemessene Baufläche zu schaffen, werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 2,00 m zur Geltungsbereichsgrenze bestimmt. Dieser Abstand wird als ausreichend erachtet, da angrenzend lediglich ein Walkörper mit Bepflanzung vorhanden ist und dieser durch das Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind zudem auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Zur Maßnahmenfläche und der öffentlichen Parkfläche ist kein baulicher Abstand notwendig.

### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **5.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Um die Erschließung des Planvorhabens zu gewährleisten, wird im südöstlichen Teilbereich eine 6 m breite Zufahrt als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Lage der Zufahrt wurde gewählt, da dort bereits eine Feuerwehrzufahrt vorhanden ist und diese folglich weiter ausgebaut wird. Die Straßenverkehrsfläche wird, ausgehend von der Zufahrt, mit einer Länge von 13 m festgesetzt, um den Ein- und Ausfahrtsbereich ausreichend zu sichern.

#### **5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche**

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein öffentlicher Parkplatz für die Indoorspielhalle geschaffen, um dem Zu- und Abfahrtsverkehr eine Abstellmöglichkeit für die Pkw bereitzustellen. Diese Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Aufgrund der Größe der Parkplatzfläche und der räumlichen Nähe zum Campingplatz soll die Fläche ebenso den Gästen des Campingplatzes zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb der Parkplatzfläche sind zur Eingrünung Einzelbaumanpflanzungen zu tätigen (s. Kap. 5.6).

#### **5.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

Aus städtebaulicher Sicht wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes eine Vorgabe eines verkehrlich günstigen Anschlusses des Plangebietes an die übergeordneten Verkehrsstraßen K 23 erforderlich und die Erschließung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern. Diesbezüglich wird eine Festsetzung über eine Einfahrt mit einer Breite von 6 m gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB bestimmt.

Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Deichstraße (K 23) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen ist das gemäß RAS 06 beschriebene Sichtfeld freizuhalten. Der Bereich des freizuhaltenden Sichtfeldes ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

Gem. § 24 (1) Nr. 1 und Nr. 2 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraße (K 23) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges. Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 (2) Nr. 1 NStrG, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen. Gemäß § 24 (2) Nr. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Zur konfliktfreien Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist die Anlage eines neu zu erstellenden Regenrückhaltebeckens erforderlich. Das anfallende Oberflächenwasser der Erweiterungsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes wird dem Regenwasserrückhaltebecken über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation zugeführt.

Hierzu wurden Berechnungen des Ingenieurbüros Krämer-Klärgesellschaft erstellt.

Im nordwestlichen Bereich wird gemäß den Berechnungen ein Regenrückhaltebecken von ca. 12 x 55 m (ca. 660 qm) mit Überlauf in den Straßenseitengraben der Kreisstraße bestimmt.

Demnach wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Ein wasserrechtlicher Antrag wurde bereits gestellt.

## **5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtliche Festsetzung**

Die größten Herausforderungen in Bezug auf das Kleinklima innerhalb eines Plangebietes stellen zum einen die zunehmende sommerliche Hitzebelastung sowie die damit verbundene Aufheizung von Gebäuden dar. Zum anderen besteht ein Handlungsbedarf in Bezug auf den Niederschlagsabfluss bei Starkregen. Diesen negativen Effekten soll mit einer versickerungsfähigen Ausführung von Zufahrten, Fahrradstellflächen und Stellplätzen begegnet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fahrradabstellanlagen sowie ebenerdige Stellplatzanlagen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten und Stellplätze, zum Beispiel mit Pflasterrasen oder sickerfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird der Versiegelungsgrad zumindest im Bereich von oberirdischen Stellplätzen minimiert sowie zur Unterstützung des Luft-Boden-Wasserhaushaltes beigetragen, so dass ein gewisser Anteil des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung in die darunterliegenden Bodenbereiche eindringen kann. Die versickerungsfähigen Pflasterflächen sichern neben der wirkungsvollen Befestigung der Außenfläche auch ökologische Anforderungen, da das Regenwasser zwischen den breiten Fugen gut versickern kann. Das nutzt der Natur und entlastet die oftmals überlasteten Abwasserleitungen der Kanäle. Untersuchungen belegen, dass der entscheidende Schadstoffrückhalt in den obersten Zentimetern des Stellplatzaufbaus im Bereich des Fugenmaterials stattfindet. Während der Oberflächenabfluss der Verkehrsflächen deutlich erhöhte Konzentrationen an Schadstoffen, vor allem Schwermetallen, aufweist, liegen die Konzentrationen im Sickerwasser wieder im Bereich des Niederschlags. Eine Gefahr für Boden oder Grundwasser kann hiernach nicht abgeleitet werden. Unter diesen Voraussetzungen sind wasserdurchlässige Beläge auch unter dem Aspekt des Boden- und Grundwasserschutzes zur Entwässerung ganzer Stellplatzanlagen inklusive der Zufahrtswege geeignet (vergleiche Emscher Genossenschaft, Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen, Ausgabe 05/2008).

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind gleichwertige entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom jeweiligen Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

Zu verwendende Pflanzenarten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Darüber hinaus ist innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander beträgt 1,00 m. Der Abstand in der Reihe beträgt ebenfalls 1,00 m. Die Anpflanzungen sind lochversetzt vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und bis zur Erlangung eines wüchsigen Bestandes zu pflegen. Abgängige Gehölze sind jeweils in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen. Es sind die nachfolgend genannten Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Birke, Eberesche, Hainbuche, Schwarzerle, Stieleiche, Feldahorn

Sträucher: Eberesche, Grauweide, Faulbaum, Hundsrose, Haselnuss, Holunder, Ohrweide, Schlehe, Weißdorn.

Qualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm.

Mit dieser Festsetzung wird die Kompensationsfläche für die Bebauungspläne Ih 21, V 16 und S 16 sowie für die Satzung Wanderweg/Schmalere Weg sichergestellt.



## **5.7 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielhalle“ ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen (z. B. warm-weiße LEDs). Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Ziel ist eine geringere Wirkung auf Tiere und Menschen. Es werden deutlich weniger Insekten angezogen und die Störung des zirkadianen Rhythmus (u. a. Schlaf-Wach-Rhythmus) von Wirbeltieren ist geringer als bei neutralem oder kaltem Licht mit höheren Blauanteilen im Licht.

Ein weiterer positiver Effekt ist eine im Gegensatz zu „neutralen“ oder „kalten“ Lichtfarben überwiegend als angenehm empfundene Beleuchtung, die zudem weniger Blendwirkung entfaltet.

Darüber hinaus soll den Zielen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Folglich wird festgesetzt, dass gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB mindestens 50 % der Dachfläche von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen müssen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

Die Vorgabe mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche für Solarenergie zu nutzen, ist wirtschaftlich zumutbar, weil sich Solarenergieanlagen bei den derzeitigen Baukosten, Förderungsbedingungen und Stromkosten nach maximal 10 Jahren amortisieren und die Bewohner danach wesentlich geringere Stromkosten haben. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Mit dieser Festsetzung wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB sichergestellt. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 a und e BauGB. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen.

## **5.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine Abgrenzung zur Kreisstraße zu erzielen wird eine private Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB bestimmt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Bauphase folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Gehölze sind jeweils in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander ist mit 1,00 m zu bemessen. Der Abstand in der Reihe ist ebenfalls mit 1,00 m zu bemessen. Die Anpflanzung ist lochversetzt vorzunehmen. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu verwenden.

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird keine eigentumsrechtliche Wirkung ausgelöst.

### 5.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB mindestens 400 qm der geeigneten Dachfläche mit einer Dachneigung von über 10° von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche des Daches bzw. aller Dächer von neu errichteten Hauptgebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen; nicht nutzbar sind in Anlehnung an ein Schreiben der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen<sup>1</sup> insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume; von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches

Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1 (5) S. 2 BauGB sicherstellen. Gerade Photovoltaikanlagen bieten ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und e) BauGB. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Zudem können Photovoltaikanlagen ein Anreiz sein, um auf Elektromobilität umzusteigen, was wiederum zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt.

## 6.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gebiete	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet (SO)	3.652 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	20.583 m <sup>2</sup>
Grünfläche in Überlagerung der Anpflanzfläche	784 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	94 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.190 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung: Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH (März 2021)

Flächen für Versorgungsanlagen	992 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>29.295 m<sup>2</sup></b>

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Deichstraße (K 23).
- **ÖPNV**  
In der Ortschaft Ihrhove, südöstlichen vom Plangebiet, befindet sich der Bahnhof Ihrhove in ca. 2,3 km Entfernung.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation. Das ggf. noch zu erweiternde Kanalnetz sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses werden im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.
- **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 einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz. Ein Regenrückhaltebecken wird entsprechend des Oberflächenentwässerungsgutachtens angelegt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. Gr1 „Naherholung“ 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*