

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

---

## Bebauungsplan Nr. I 14 „Grundschule Ihren“

gem. § 13a BauGB

## Begründung



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.2.1	Betriebs- und Verkehrslärm	4
4.2.2	Geruchsimmissionen	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.7	Kampfmittel	7
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung: Flächen für den Gemeinbedarf	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Planverfasser	9

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt in der Ortschaft Ihnen die Beordnung des Schulgeländes sowie die Errichtung beziehungsweise die Verlagerung eines sogenannten Schulcontainers am Standort der Grundschule Ihnen und führt hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihnen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihnen“ wird gegenwärtig nur durch eine Satzung aus dem Jahr 1978 gem. § 34 (2) BauGB für den Bereich entlang der Ihrerer Straße geregelt, weshalb die Gemeinde Westoverledingen nur einen geringen, gestalterischen Spielraum für die Beordnung des Grundstückes der Grundschule sowie der angebauten Kinderkrippe Ihnen hat. So steht beispielsweise ein Schulcontainer, bedingt durch mangelndes Baurecht, in der Mitte des Schulhofes, obwohl dieser an anderer, freier und nicht näher genutzter Stelle auf dem Grundstück besser positioniert wäre. Sogenannte Schulcontainer kommen immer dann zum Einsatz, wenn schnell und flexibel aufgrund von Renovierungsarbeiten oder Platzproblemen, Ersatzräumlichkeiten geschaffen werden müssen, um den erforderlichen Unterricht zu sichern. Gleichzeitig werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundschule Ihnen, mit der angebauten Kinderkrippe, durch die vorliegende Satzung insgesamt deutlich eingeschränkt. Mit der Verlagerung des Schulcontainers an eine andere Stelle, könnte der Schulhof wieder uneingeschränkt genutzt werden, sodass mehr Orte für Begegnungen und Freiflächen zum Spielen zur Verfügung stehen würden. Auf langfristige Sicht wäre mit der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihnen“ gleichzeitig die Möglichkeit gegeben auf dem Grundstück, bei zukünftigen Bedarf, einen weiteren Schulcontainer errichten oder andere, bauliche Erweiterungen vornehmen zu können. Darüber hinaus soll, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, die Grundschule sowie die angebaute Kinderkrippe planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihnen“ Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kindergarten sowie sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Damit wird der eingangs erläuterten gemeindlichen Zielsetzung entsprochen, das Gelände der Grundschule und der Kinderkrippe Ihnen neu zu beordnen und für zukünftige Entwicklungen planungsrechtlich vorzubereiten.

Der Bebauungsplan Nr. I 14 „Grundschule Ihnen“ wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da sich der Geltungsbereich direkt in der Ortschaft Ihnen der Gemeinde Westoverledingen befindet, nimmt die Gemeinde Westoverledingen diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Verbesserung der angesprochenen Situation zu ermöglichen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihnen“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Dirk Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ umfasst eine ca. 10.300 m<sup>2</sup> große Fläche nordöstlich und direkt angrenzend an die Verkehrskreuzung Ihrerer Straße / Patersweg-Süd in der Ortschaft Ihren. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Im Plangebiet befindet sich die Grundschule Ihren, an die im Jahr 2008 die Räumlichkeiten der Kinderkrippe Ihren angebaut worden sind. Beide verfügen über getrennte und jeweils eigenständig nutzbare Eingänge sowie dem entsprechenden Nutzungszweck dazugehörige Außenbereiche. So liegt der Schulhof der Grundschule im östlichen Teil des Geltungsbereiches, auf dem wie bereits eingangs erwähnt ein Schulcontainer platziert wurde, während der sich der große Spielplatz der Kinderkrippe im Westen befindet. Darüber hinaus befindet sich außerdem eine Sporthalle im nördlichen Planungsgebiet, an die in östliche Richtung weitere begrünte Freiflächen und eine Weitsprunganlage anknüpfen. Im südlichen sowie im westlichen Bereich und direkt an die Ihreer Straße beziehungsweise den Patersweg-Süd angeschlossen sind zwei kleine PKW-Parkplätze verortet.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist in nördlicher, westlicher und südlicher Richtung überwiegend durch aufgelockerte Wohnnutzung, in der klassischen Gestaltung eines Reihendorfs geprägt, also vorrangig Einfamilienhäuser, die an der Ihreer Straße ausgerichtet sind, während sich in jeweils zweiter Reihe dazu lediglich unbebaute Gebiete und freie Landschaftszüge sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen wiederfinden. Im Osten befinden sich direkt angrenzend ein Wohnhaus sowie eine Maschinenhalle, darüber hinaus schließen weitere vereinzelte Einfamilienhäuser entlang des Patersweg-Süd sowie ebenfalls freie Landschaftszüge und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei den wenigen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich primär um Flächen für den Ackerbau. Flächen für die Viehhaltung von Rindern oder Pferden bildet hingegen eher die Ausnahme und treten nur sporadisch in geringem Umfang auf.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008, zuletzt geändert 2017, liegt die Gemeinde Westoverledingen außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ verfolgte Planungsziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beordnung des Schulgeländes sowie der Errichtung beziehungsweise die Verlagerung der

Schulcontainer entsprechen demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

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

Gemäß dem RROP des Landkreises Leer liegen für das Plangebiet keine besonderen Aussagen vor. Die Gemeinde Westoverledingen selbst, wird mit der Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Die Beordnung des Schulgeländes sowie die Errichtung beziehungsweise die Verlagerung der Schulcontainer in der Ortschaft Ihren der Gemeinde Westoverledingen steht somit im Einklang mit der regionalplanerischen Zielsetzung gem. § 1 (4) BauGB.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Ferner wird außerdem das Symbol für die Zweckbestimmung Schule dargestellt, dies jedoch ohne Verbindung mit einer Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ werden im Hinblick auf die geplanten Gemeinbedarfsflächen zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Bereich anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit eine Satzung gem. § 34 (2) BauGB für den Bereich entlang der Ihrener Straße vom 02.06.1978 vor. Dieser Bereich überlagert sich ca. zur Hälfte mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend der Satzung außer Kraft. Dadurch unterliegt dieser Bereich zukünftig einer noch stärkeren und detaillierteren Steuerung, sodass die konkreten Entwicklungsabsichten der Gemeinde genauer gesteuert werden können und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung gewährleistet wird.

## **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 Bebauungsplan Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes 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) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ hat eine Größe von ca.  $10.300 \text{ m}^2$ . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 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 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.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) 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 als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar 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 des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

### **4.2.1 Betriebs- und Verkehrslärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ erfolgt die Auseinandersetzung mit den Emissionen durch den Betrieb der Schule sowie der daran angebauten Kinderkrippe.

Der Lärm von spielenden Kindern ist als sozialadäquat anzusehen. Die zusätzlichen Emissionen des Zu- bzw. Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos sind mit der

umliegenden Wohnbebauung verträglich, da Schulen und 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 Schule sowie die Kinderbetreuungseinrichtungen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Da es sich in erster Linie um die Beordnung des Grundstücks der Grundschule sowie der angebauten Kinderkrippe handelt, ist nicht davon auszugehen, dass der gegenwärtige Verkehr zunehmen wird.

In der Gesamtbetrachtung sind die Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos auf die umliegende Wohnbebauung als zumutbar zu bewerten.

#### **4.2.2 Geruchsimmissionen**

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, im weiteren Umfeld sind unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die im Rahmen dieser Planung betrachtet werden müssen.

Zwischen dem Plangebiet sowie den Betrieben sind überwiegend Wohnstrukturen verortet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterung der Betriebe wurde bzw. wird zukünftig sichergestellt, dass es für die angrenzenden Wohnstrukturen sowie für die Grundschule mit angebauter Kinderkrippe zu keinen Beeinträchtigungen durch Gerüche kommt. Aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Wohnbebauung ist keine kumulierende Wirkung in Bezug auf die Geruchsimmissionen zu erwarten.

Ferner wird die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften 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. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

#### **4.3 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 wasserwirtschaftlichen Anforderungen abzuleiten. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“, ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz. Konkret wird das Wasser teilweise in eine unterirdische Zisterne und zum anderen mithilfe einer kleinen Verrohrung in südliche sowie östliche Richtung vom Grundstück in offene Gräben eingeleitet. Über den offenen Graben, der entlang des Patersweg-Süd verläuft, gelangt das Niederschlagswasser in den nächstgelegenen Vorfluter (Bach, Fluss, Teich). Da es sich bei der hier vorliegenden Bauleitplanung vorrangig um die Beordnung des Grundstückes und nicht um eine erhebliche, zusätzliche Versiegelung handelt, ist das vorhandene Entwässerungsnetz bereits ausreichend dimensioniert.

#### **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. Demnach wird nachrichtlich auf die

Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

#### **4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Ferner hat die historische Recherche, die durch die Gemeinde Westoverledingen durchgeführt wurde, ergeben, dass das Grundstück, vor dem Bau der Grundschule, zur landwirtschaftlichen Fläche gehörte. Danach fungierte der heute unbebaute Bereich östlich der Grundschule als naturnaher Schulhof ohne bauliche Anlagen. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf möglicherweise geplante Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 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 Gleye aus Talsanden (tiefere Bereiche der Talsandniederung); auf flachen Erhebungen Gley-Podsole aus Flugsanden über Talsanden; z.T. Pseudogleye aus Talsanden über Geschiebelehmen.

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).

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“).

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

### **5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung: Flächen für den Gemeinbedarf**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ sollen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Beordnung des Schulgeländes sowie die Errichtung beziehungsweise die Verlagerung der Schulcontainer planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, Kindergarten und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen. Hiermit soll dem bedarfsgerechten Umbau, einer möglicherweise zukünftigen Erweiterung des Angebotes sowie dem planungsrechtlichem Bestandsschutz der Schule mit angebaute Kinderkrippe Rechnung getragen werden.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Auf Grund des Vorsorgegedankens hat sich die Gemeinde bewusst dazu entschieden, bei dem Bebauungsplan Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, beispielsweise der Angabe einer Geschosßflächenzahl (GFZ) oder einer Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Bauweise, in Form von Baulinien oder Baugrenzen, zu verzichten. Auf diese Art wird eine gewisse Flexibilität geschaffen, sodass die Gemeinde, bei möglicherweise in der Zukunft auftretenden, geänderten Rahmenbedingungen, besser und schneller auf diese reagieren kann. Anderenfalls ist es nicht unwahrscheinlich, dass eine zeit- und kostenintensive Änderung durch ein Bauleitplanverfahren angestoßen werden muss. Eine Überreglementierung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ ist auch deshalb nicht erforderlich, da sich die Flächen inner-

halb des Geltungsbereiches im Eigentum der Gemeinde befinden und daher ausgeschlossen werden kann, dass es innerhalb des Plangebietes zu städtebaulichen Fehlentwicklungen kommt. So ist viel mehr davon auszugehen, dass die Gemeinde den vorherrschenden Gebietscharakter berücksichtigt und eine, der räumlichen Situation angemessene, bedarfs- und nutzungsgerechte, Gebietsentwicklung anstrebt.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete und örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich angrenzende Ihrener Straße und den südlich angrenzenden Patersweg-Süd.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle "Ihren (Westoverledingen) Grundschule" an der Ihrener Straße (K 24) und der dort verkehrenden Buslinie 600 zwischen Papenburg und Leer erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb 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 150 m nicht unterschreiten.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. I 14 „Grundschule Ihren“ 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*