

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

---

## Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor- Kersten-Straße"

1. Änderung in Textform

gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Urschrift

Stand: 09.11.2023

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# Inhaltsverzeichnis

<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	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)	6
4.5	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.6	Kampfmittel	7
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S 19</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Gewerbegebiete	7
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>10</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

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

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ aus dem Jahre 2021 für den Ortsteil Steenfelderfehn im Kreuzungsbereich der Pastor-Kersten-Straße mit der Großwolder Straße auf einer Teilfläche von ca. 7000 m<sup>2</sup> zu ändern.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. S 19 verfolgt das Ziel, das nördlich gelegene Gewerbegebiet zu erweitern. Er wurde aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 entwickelt und legt für den Geltungsbereich der Änderung bereits ein Gewerbegebiet (GE 1) fest. Die derzeitige Fassung des Bebauungsplanes schließt die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten und damit im gesamten Plangebiet aus. Dabei ist die Gemeinde bestrebt, in dem besagten Teilbereich, dem Geltungsbereich der vorliegenden Änderung, Unternehmen die Gelegenheit zu bieten, sich mit „Nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ (gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen 2016) bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> niederzulassen. Auf diesem Wege soll den Unternehmen ein größerer Entwicklungsspielraum gewährt werden. Daher sieht die vorliegende Planung eine entsprechende Änderung der betreffenden Festsetzung vor.

Da es sich bei dem Planvorhaben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, die Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> bemessen ist und keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Umweltprüfung finden nicht statt.

Für die besagte Ortslage hat die vorbereitende Bauleitplanung bereits eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht von Nöten.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf einer von der Gemeinde Westoverledingen zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 2000 dargestellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“, dessen Geltungsbereich sich im Süden der Gemeinde Westoverledingen im Ortsteil Steenfelderfehn der Ortschaft Steenfelde, Gemarkung Steenfelde, Flur 10, unmittelbar südöstlich der Kreuzung der Pastor-Kersten Straße mit der Großwolder Straße (B 70) befindet und deckungsgleich mit dem Flurstück 39/9 ist.

Die 1. Änderung entspricht in ihrem räumlichen Geltungsbereich dabei dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 im Nordwesten des besagten Bebauungsplanes und nimmt eine Fläche von ungefähr 7000 m<sup>2</sup> ein.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist aufgrund der ursprünglichen Planung bereits durch Verkehrswege erschlossen und die Errichtung von Gewerbegebäuden befindet sich in der Vorbereitung. Im Westen entlang der Großwolder Straße (B 70) reihen sich Bäume auf. Eine weitere prägende Baumreihe, welche vormals als Allee die Erschließung einer östlich gelegenen Hofstelle sicherte, verläuft zentral durch das Gebiet des Ursprungsbebauungsplanes und begrenzt somit das nordwestlich gelegene Plangebiet der 1. Änderung im Süden.

Nördlich, jenseits der Pastor-Kersten-Straße, schließt ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus einige bauliche Strukturen, die unterschiedlichen Nutzungen dienen und durch eine dörflich, aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet sind. Östlich, ebenfalls im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, liegen weitere noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter östlich schließt die bereits voranstehend genannte landwirtschaftliche Hofstelle an.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Laut dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 befindet sich innerhalb der Gemeinde Westoverledingen keinerlei Mittel- oder Oberzentrum, sie ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

Das LROP sieht vor, dass speziell für kleinere und mittlere Unternehmen in ländlichen Regionen Anreize geschaffen werden, sich hier anzusiedeln und zu entwickeln. Diesem Ziel wird durch die Ermöglichung der Ansiedlung von kleineren Unternehmen mit „Nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ in Teilen Rechnung getragen.

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 1. Änderung ermöglicht eine Erweiterung des lokalen Einzelhandelsangebotes und damit eine Verbesserung der Versorgungssituation in der ländlichen Region. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des LROP vereinbar.

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

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

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Im RROP 2006 wird für die Gemeinde Westoverledingen die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum dargestellt. Es ist regionalplanerisches Ziel, die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Obwohl das RROP 2006 der Ortschaft Steenfelderfehn keine zentralörtliche Funktion zuweist, ist das hier vorhandene Gewerbegebiet Steenfelde neben dem Gewerbegebiet Ihrhove der einzige Standort in der Gemeinde Westoverledingen, dem die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen wurde. Hier „ist durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches und möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen zu sorgen“ (Landkreis Leer – Regionales Raumordnungsprogramm 2006, S. 17).

Der Ursprungsbebauungsplan S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ ermöglichte eine verträgliche und bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Ortschaft Steenfelde. Mit der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit „Nicht zentrenrelevanten Sortimenten“ bis zu einer Fläche von 800 m<sup>2</sup> stärkt und erweitert die 1. Änderung des Bebauungsplanes neben der Warenvielfalt auch das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort. Demnach entspricht die Planung auch den Zielen des RROP 2006.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die vorbereitende Bauleitplanung sieht damit bereits eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der Pastor-Kersten-Straße vor. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 19 ist demnach, genau wie der Ursprungsbebauungsplan, als gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" aus dem Jahre 2021 vor, der bisher noch nicht geändert worden ist. Dieser legt drei Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO fest. Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung entspricht hierbei dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet GE 1 des Ursprungsbebauungsplanes (vgl. Abb. 1).

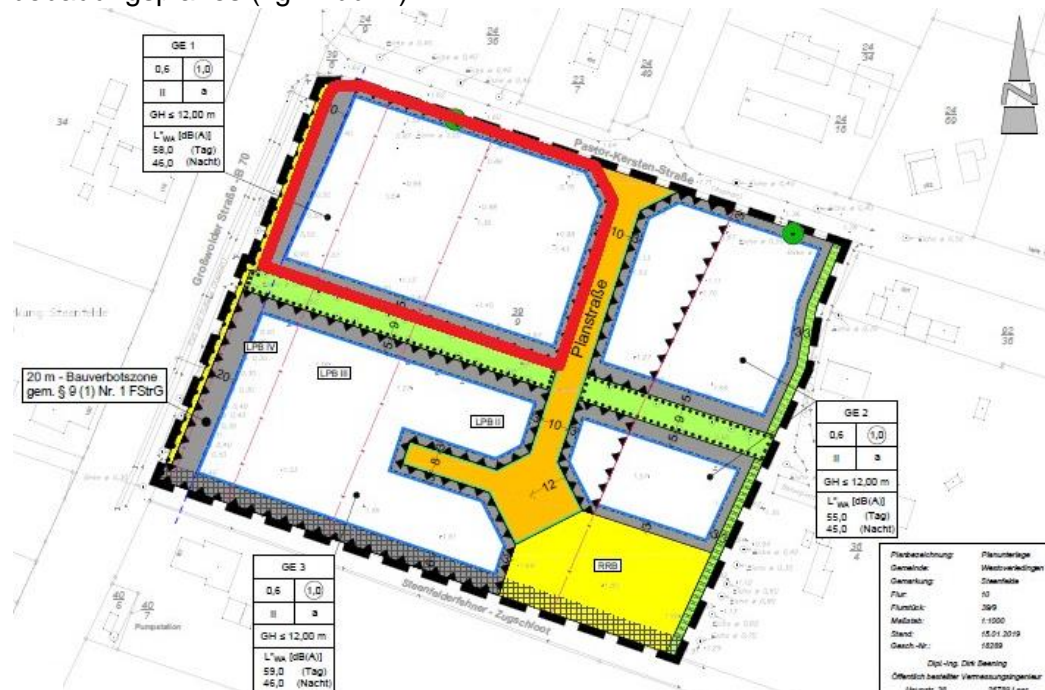


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan S 19, rot umrandet ist der Geltungsbereich der 1. Änderung. Abbildung unmaßstäblich.

Für die Gewerbegebiete, einschließlich GE 1, sind im Ursprungsbebauungsplan eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0, zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise und eine Gesamthöhe von höchstens 12 Metern festgesetzt. Abgesehen von der geänderten Festsetzung besitzen die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Die ursprüngliche Planung legt Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB fest, die unter anderem im gesamten Bereich GE 1 gelten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat Anteil an allen drei Lärmpegelbereichen (II – IV) (gem. DIN 4109), die ausgehend von den Geräuschemissionen der angrenzenden Großwolder Straße (B 70) festgelegt wurden.

Östlich des GE 1, dem Geltungsbereich der 1. Änderung, liegt das Gewerbegebiet GE 2, südlich das GE 3. Die drei Gewerbegebiete unterscheiden sich dabei in ihren Festsetzungen hinsichtlich der Schalleistungspegel. Diese wurden durch den Ursprungsplan als Obergrenze für die Emissionen durch Betriebe und Anlagen, einschließlich Fahrzeuge, festgesetzt. Konkret für das GE 1 gilt ein Schalleistungspegel ( $L_{WA} [dB(A)]$ ) von 58 dB am Tag und 46 dB in der Nacht.

Der Ursprungsbebauungsplan legt für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung weitere Nutzungen fest: Westlich an das GE 1 angrenzend befindet sich parallel zur Großwolder Straße eine Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB. Ein weiterer Bereich mit dieser Funktion liegt im Südosten des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplans und ist mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ versehen. Darüber hinaus verläuft eine private Grünfläche mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zentral von Westnordwest bis Ostsüdost durch das Plangebiet des bereits vorhandenen Planes. Auf dieser Fläche soll der vorhandene Baumbestand erhalten werden. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Nordwesten des Plangebietes und wird somit im Süden durch die besagte Grünfläche begrenzt.

Zur westlich gelegenen Bundesstraße 70 wurde darüber hinaus im Ursprungsplan eine Bauverbotszone mit einer Breite von 20,00 m gem. § 9 (1) Nr. 1 FStrG festgesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Aufstellungsprozess des Ursprungsbebauungsplans Nr. S 19 "Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" wurden die unterschiedlichen Belange von Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB abgewogen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes S 19 wird angesichts der vergleichsweise gering bemessene Fläche von etwa 7000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) aufgestellt. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nimmt die Planung nur geringfügige Änderungen vor.

Es ergeben sich somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umweltbelange und Belange von Natur und Landschaft und es wird kein über das bestehende Maß

hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Grundflächenzahl (GRZ) des Ursprungsbebauungsplanes bleibt unverändert, sodass die vorliegende Planung keine höhere Versiegelung ermöglicht. Ferner lässt die Änderung die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Schutzmaßnahmen im Hinblick auf Natur und Landschaft unberührt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird gem. § 13a (3) Nr. 1 BauGB abgesehen. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind darüber hinaus nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Aufstellung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich, die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

## 4.2 Belange des Immissionsschutzes

Der Planungsprozess erfordert es, 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). Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. S 19 wurde eine Untersuchung und Bewertung der Belange des Immissionsschutzes durchgeführt. Der Bebauungsplan legt dabei bereits auch für das GE 1, welches deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist, als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen drei Lärmpegelbereiche (II – IV) gem. DIN 4109 und je Bereich entsprechende Grenzwerte für Geräuschemissionen fest. Um besagte Grenzwerte einzuhalten, schreibt der Ursprungsplan vor, dass an den Fassaden der Gebäude entsprechend des jeweiligen Lärmpegelbereiches und der Stellung der Fassade zur Großwolder Straße (B 70) spezifische bauliche Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Auch hinsichtlich der Emissionen, die von dem Plangebiet ausgehen, wurde im Ursprungsbebauungsplan die Zulässigkeit von Betrieben an die Unterschreitung von festgesetzten Schalleistungspegel ( $L_{WA} [\text{dB(A)}]$ ) gekoppelt. Diese betragen innerhalb des GE 1 58 dB am Tag und 46 dB in der Nacht.

Da die vorliegende 1. Änderung lediglich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht und die Festsetzungen bezüglich Immissionsschutz unberührt lässt, ist durch die Planung nicht von einer Erhöhung der Geräuschemissionen auszugehen.

Bezugnehmend auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. S 19 " Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße" wird darauf hingewiesen, dass von landwirtschaftlichen Betrieben und Anlagen in der Umgebung Geruchsimmissionen ausgehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum unvermeidbar und damit zu tolerieren. Durch die vorliegende 1. Änderung entstehen diesbezüglich keinerlei neuartige Konflikte.

## 4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind

diese gem. § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

#### **4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ 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) nicht vorhanden beziehungsweise nicht bekannt.

Dennoch gilt auch in diesen Bereichen der allgemeine Grundsatz, dass unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen ist, sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten sollten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten.

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 gem. § 4 BBodSchG).

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 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“).



## **4.5 Belange der Wasserwirtschaft**

Bezüglich der Wasserwirtschaft nimmt die Planung keinerlei Änderungen an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes vor. Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes S 19 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Für das Regenwasser sieht die ursprüngliche Planung „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ etwa ein Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 755 m<sup>3</sup> vor. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung wurde darüber hinaus ein Entwässerungsgraben festgesetzt. Dieser entlastet den direkt anschließenden Straßenseitengraben der Pastor-Kersten-Straße sowie einen Durchlass unter der Großwolder Straße (B 70). Sowohl das Regenrückhaltebecken als auch der Entwässerungsgraben leiten das anfallende Oberflächenwasser dem Steenfelderfehner-Flachsmeerer-Zugschloot zu.

## **4.6 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 übermitteln.

## **5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S 19**

Im Folgenden werden ausschließlich die Änderungsinhalte der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan begründet. Eine grundsätzliche Ausweisung des Gebietes wird nicht diskutiert. Abgesehen von der Art der baulichen Nutzung werden an den weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes keine Änderungen vorgenommen, sie bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

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

#### **5.1.1 Gewerbegebiete**

Der Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ legt fest, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 – GE 3) Einzelhandelsbetriebe neben Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Die Gemeinde Westoverledingen möchte den Unternehmen nun einen größeren Entwicklungsspielraum gewähren und ihnen die Möglichkeit bieten, innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung (GE 1) auf einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> Sortimente anzubieten, die nicht zentrenrelevant sind.

Aus diesem Grund sieht die vorliegende Planung für den Bereich GE 1 eine Änderung der betreffenden Festsetzung vor, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an die genannten Bedingungen hinsichtlich Angebot und Grundfläche koppelt. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> sowie einem Angebot an „Zentrenrelevanten Sortimenten“ und „Nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ sind somit weiterhin ausgeschlossen. Die Sortimente werden hierbei mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen, beschlossen am 29.09.2016, definiert und als Hinweis in den Satzungstext aufgenommen. Als „Nicht zentrenrelevante Sortimente“ gelten:

- Eisenwaren, Werkzeug
- Badeeinrichtungen, Sanitärartikel, Fliesen
- Baustoffe
- Bauelemente, Installationsmaterial
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Farben, Lacke, Tapeten
- Holz, Bauelemente
- Teppiche / Bodenbelege
- Arbeitskleidung
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Gartengeräte
- Gartenmöbel
- Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
- Möbel, Küchen, Büromöbel
- Lampen / Leuchten
- Matratzen / Zubehör
- Campingsartikel
- Sportgroßgeräte
- Reitsportartikel
- Angel-, Jagdbedarf
- Auto- / Motorradzubehör

Die in derselben Festsetzung des Ursprungsplans geregelte Unzulässigkeit von weiteren Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO bleibt von der Änderung unberührt.

Es werden darüber hinaus im Ursprungsbebauungsplan Angaben bezüglich des Werksverkaufes getroffen. Zulässig ist dieser in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 der ursprünglichen Fassung zufolge, wenn die Verkaufsfläche max. 100 m<sup>2</sup>, beträgt, nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche des jeweiligen Betriebes einnimmt und in den Gewerbebetrieb integriert ist. Die vorliegende Änderung ermöglicht aufgrund der getroffenen Festsetzung bezüglich Einzelhandel bereits die Etablierung von Werksverkauf für „Nicht zentrenrelevante Sortimente“ bis 800 m<sup>2</sup> im Bereich GE 1. Das Aufstellen einer gesonderten Festsetzung hinsichtlich Werksverkauf für „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Zentrenrelevante Sortimente“ (gem. Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Westoverledingen 2016) ist für das Planungsziel nicht relevant und aus diesem Grund nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Die entsprechende Aussage zu den Werksverkäufen wird daher nicht in die Änderung übernommen.

Die Änderungen der Festsetzung gelten nur für den Geltungsbereich der Satzung, dem Bereich GE 1 des Bebauungsplanes S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“. Für GE 2 und GE 3 sind weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes anzuwenden. Unberührt bleiben ferner alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Pastor-Kersten-Straße. Diese mündet unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in die Großwolder Straße (Bundesstraße B 70).

- **ÖPNV**  
Das Plangebiet wird im Westen in etwa 200 m Entfernung mit der Haltestelle "Steenfelderfehn, Am Pad" an der Großwolder Straße (B 70) durch die dort verkehrende Buslinie 622 zwischen Papenburg und Ihrhove erschlossen.
- **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.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 755 m<sup>2</sup> sowie einen Entwässerungsgraben III. Ordnung, welcher westlich des Plangebietes parallel zur Großwolder Straße (B 70) verläuft. Der Entwässerungsgraben dient der Entlastung eines bereits bestehenden Straßenseitengrabens an der Pastor-Kersten-Straße sowie eines Durchlasses unter der Großwolder Straße.  
  
Besagte Anlagen werden durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. S. 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ planungsrechtlich abgesichert. Zugrunde liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept der Kremer-Klärgesellschaft aus Hessel. Das anfallende Wasser fließt über den südlich verlaufenden Steenfelderfehner-Flachsmeerer-Zugschloot und weitere Fließgewässer in die Ems.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

### 7.1 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)
- **TKG** (Telekommunikationsgesetz)

### 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 19 „Gewerbegebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße“ 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: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)