

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**



**Landkreis Leer**

---

**Bebauungsplan Nr. S20**  
**"Pastor-Kersten-Straße/  
Heidestraße"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**  
**(Teil I)**

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

## Teil I:

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>7</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	7
4.2	Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1	Angrenzendes Gewerbegebiet	7
4.2.2	Betrieb der Kinderkrippe	8
4.2.3	Hundeübungsplatz	10
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	10
4.4	Belange des Denkmalschutzes	11
4.5	Altlasten (Altablagerungen)	11
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	11
4.7	Kampfmittel	12
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. S14</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	15
5.6	Verkehrsflächen	16
5.6.1	Straßenverkehrsfläche	16
5.6.2	Privater Erschließungsweg	16
5.6.3	Einfahrt	16
5.6.4	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	16
5.7	Private Grünflächen	16
5.8	Flächen für Wald	17
5.9	Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.10	Flächen für private Stellplätze	17
5.11	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.12	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	18

---

<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>18</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>19</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE</b>	<b>20</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	20
8.2	Planverfasser	20

**ANLAGE I:** ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingierung der Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. S14 „Pastor-Kersten-Straße“/ Heidestraße“ der Gemeinde Westoverledingen, 20.09.2019

**Teil I:****1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt in der Ortschaft Steenfelderfehn die Erweiterung des bestehenden Kindergartens sowie die Ausweisung eines Mischgebietes auf einer Fläche, die ehemals für eine Reitsportanlage vorgesehen war. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" aus dem Jahr 2003 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2010. Der durch den Bebauungsplan Nr. S17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ überplante Teilbereich ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. S20. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine etwa 5,8 ha große Fläche östlich des Gewerbegebietes an der Heidestraße sowie ein Wohngebiet südlich der Pastor-Kersten-Straße.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich überwiegend als Sondergebiet Freizeit dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S14 wurde mit der 9. Flächennutzungsplanänderung in einem Teilbereich die Darstellung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten geändert. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen in diesen Bereichen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 13. Flächennutzungsplanänderung. Die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S20 liegenden Wald-, Straßenverkehrs- und Wohngebietsflächen stimmen mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein.

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

Außerdem wird östlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet auf der Fläche der ehemaligen Reitsportanlage ein Mischgebiet festgesetzt, um im Übergang zum Kindergarten und zum Wohngebiet eine verträgliche Erweiterung gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen sowie in Angrenzung zu bestehenden Wohngebieten Raum für Wohnnutzung zu schaffen. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. S14 „Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße“ bereits festgesetzten Wald- und Straßenverkehrsflächen sowie das allgemeine Wohngebiet (WA) werden unverändert übernommen.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" mit örtlichen Bauvorschriften.

Hinsichtlich der Schallemissionen des Hundeübungsplatzes wurde durch die itap GmbH ein schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingierung der Sondergebietsfläche erstellt und entsprechende Festsetzungen getroffen, um die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet sicherzustellen.

Als Kompensationsfläche werden von der Gemeinde Westoverledingen in der Gemarkung Völlen, Flur 18, Flur 18/4 und 18/10 zur Verfügung gestellt. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. S20 (Teil II) umgesetzt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Aurich zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" mit örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" aus dem Jahr 2003 sowie dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2010. Der durch den Bebauungsplan Nr. S17 „Pastor-Kersten-Straße in der Ortschaft Steenfelde“ überplante Teilbereich ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. S20. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine etwa 5,8 ha große Fläche östlich des Gewerbegebietes an der Heidestraße. Im Norden schließt der Geltungsbereich an den Flurstücken 29/8 und 29/7 ab, im Osten an den Flurstücken 249/6 und 249/11. Die Pastor-Kersten-Straße bildet die südliche Grenze des Bebauungsplanes. Zudem umfasst der Bebauungsplan das allgemeine Wohngebiet südlich der Hausnummern Pastor-Kersten-Straße 14 A bis 14 E und die umgebenen Straßenverkehrsflächen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Die durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" vorbereitete Reitsportanlage wurde nicht realisiert. Große Teile des Plangebietes werden derzeit als Grünland genutzt. An der Ecke Heidestraße/Pastor-Kersten-Straße befindet sich eine Lagerhalle. Außerdem gibt es im Plangebiet bereits eine Kinderkrippe, einen Hundeübungsplatz sowie eine Wald- und verschiedene Grünflächen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Wohngebiet mit fünf freistehenden Einfamilienhäusern.

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

Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie vereinzelt Hofstellen und Wohngebäude.

### **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße", einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen. Weiterführend werden westlich des Plangebietes in den zeichnerischen Darstellungen zum LROP-VO eine nordsüdlich verlaufende Hauptverkehrsstraße und eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" werden die Voraussetzungen für eine bessere Kinderbetreuung im ländlichen Gebiet geschaffen. Zugleich wird die Ausnutzung bestehender Infrastrukturen verbessert, indem Flächen für lokale Gewerbetreibende und die Wohnnutzung geschaffen werden. Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung der dargestellten Infrastrukturtassen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Im RROP 2006 wird der Bereich des Plangebietes als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Das Gewerbegebiet Steenfelde ist neben dem Gewerbegebiet Ihrhove der einzige Standort in der Gemeinde Westoverledingen, der mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten definiert wurde. Damit soll dort durch die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sowie durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der wirtschaftsnahen Infrastruktur und der beruflichen Aus- und Fortbildung für ein entsprechend umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen gesorgt werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" ermöglicht neben Wohnnutzungen auch eine verträgliche Erweiterung gewerblicher Nutzflächen im Übergang zum Kindergarten und zur Wohnbebauung.

Zudem ist im Plangebiet und angrenzend ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft sowie teilweise auf Grund des hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Die dort vorhandenen Böden sind vor weiteren Inanspruchnahmen zu schützen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" werden keine zusätzlichen Ackerflächen in Anspruch genommen, da die betroffenen Flächen bereits durch den Bebauungsplan Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" aus dem Jahr 2003 als Sondergebiet festgesetzt wurden und damit nicht

mehr als landwirtschaftliche Nutzflächen vorgesehen waren. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich überwiegend als Sondergebiet Freizeit dargestellt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S14 wurde mit der 9. Flächennutzungsplanänderung in einem Teilbereich die Darstellung in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten geändert. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen in diesen Bereichen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der 13. Flächennutzungsplanänderung. Die ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S20 liegenden Wald-, Straßenverkehrs- und Wohngebietsflächen stimmen mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

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

Die bisher im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" den Planunterlagen beigefügt.

Als Kompensationsfläche werden von der Gemeinde Westoverledingen in der Gemarkung Völlen, Flur 18, Flur 18/4 und 18/10 zur Verfügung gestellt. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. S20 (Teil II) umgesetzt.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang in der kommunalen Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan Nr. S20 wird der im nördlichen Planungsraum bereits vorhandene Hundeübungsplatz in seinem Bestand gesichert und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ festgesetzt. Zugleich wird im südlichen Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zudem befinden sich in näherer Umgebung des Plangebietes einige Wohngebäude. Da Hundeübungsplätze aufgrund des dort vorkommenden Hundegebells naturgemäß ein gewisses Konfliktpotenzial hinsichtlich ihrer Lärmemissionen bergen, ist in der verbindlichen Bauleitplanung darzulegen, dass ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen der Freizeiteinrichtung und den geplanten sowie den bestehenden Wohnnutzungen gewährleistet werden kann.

#### **4.2.1 Angrenzendes Gewerbegebiet**

Westlich des Mischgebietes (MI) befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“ wurden für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet 10 die flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP) von maximal 62 dB je qm tagsüber und maximal 47 dB je qm nachts festgesetzt. Laut Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplanes Nr. S12 werden



die Orientierungswerte für Mischgebiete bereits beim nur 25 m südlich des Gewerbegebietes gelegenen Gebäude an der Pastor-Kersten-Straße Nr. 191 eingehalten. Durch die dicht bewachsene etwa 67 m breite öffentliche Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Mischgebiet (MI) ist von einer Abschwächung der Emissionen auszugehen, sodass im geplanten Mischgebiet (MI) keine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist. Dennoch können geringfügige Überschreitungen der gemäß DIN 18005 anzuwendenden Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB tags und 45 dB nachts nicht ausgeschlossen werden. Daraus folgend kann es durch die Anordnung des schutzwürdigeren Mischgebietes im Nahbereich des Gewerbegebietes zu Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes kommen, falls die Orientierungswerte für Mischgebietes überschritten werden. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe hält die Gemeinde Westoverledingen den Standort aber für geeignet zur Ausweisung eines Mischgebietes.

#### **4.2.2 Betrieb der Kinderkrippe**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/Heidestraße" erfolgt die Auseinandersetzung mit den Emissionen durch den Betrieb der geplanten Kinderkrippe.

Der Lärm von spielenden Kindern ist als sozialadäquat anzusehen. Die zusätzlichen Emissionen des Zu- bzw. Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos sind mit den umliegenden Nutzungen verträglich. In der Umgebung der Kinderkrippe befinden sich allgemeine Wohngebiete sowie ein Gewerbegebiet. Die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung ergibt sich schon daraus, dass Kinderbetreuungseinrichtungen auch in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Diese sich schon aus dem Verordnungstext ergebene Zulässigkeit wurde auch durch den Beschluss des OVG Weimar vom 13.04.2011 (1 EO 560/10) bekräftigt. Darin stellten die Richter klar: „Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche - sind ortsüblich und sozialadäquat; sie können eine allgemeine Akzeptanz in der (aufgeschlossenen) Bevölkerung für sich in Anspruch nehmen.“ Unweigerlich schließt die Benutzung einer Kinderbetreuungseinrichtung auch die Zu- und Abfahrt zu dieser ein. Im genannten Beschluss stellen die Richter fest, dass die Lärmimmissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs unter Einbezug der verkehrlichen Vorbelastung betrachtet werden müssen. Insgesamt seien erhöhte Lärmimmissionen im Wohngebiet im Hinblick das Interesse der Allgemeinheit am Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen verträglich.

Die Verträglichkeit dieser Emissionen mit dem angrenzenden Wohngebiet ändert sich auch dadurch nicht, dass die Kinderbetreuungseinrichtung auf einer Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden soll. Die Pastor-Kersten-Straße ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine reine Anliegerstraße, sondern durch erhöhte Verkehrsbewegungen geprägt. Sie erschließt nicht nur die Kinderbetreuungseinrichtung, sondern auch die allgemeinen Wohngebiete und das Gewerbegebiet und ist damit eine Sammel- und Verbindungsstraße. Die Verkehre des Gewerbegebietes sowie der peripher gelegenen Höfe und Häuser werden auf die Pastor-Kersten-Straße geleitet. Zudem ist die Pastor-Kersten-Straße eine Verbindungsstraße zwischen der B 70 und den Ortschaften Steinfeldfeld und Flachsmeer. Die Straße wird daher im Verkehrsentwicklungskonzept der Gemeinde als verkehrswichtige innerörtliche Straße eingestuft.

Die Erweiterung der Kinderkrippe soll etwa 100 neue Betreuungsplätze in der Gemeinde Westoverledingen schaffen. Durch die konservative Annahme, dass jedes Kind mit dem Auto zur Kinderkrippe gebracht und wieder abgeholt wird, entstünden 400 Bewegungen am Tag. Voraussichtlich werden 36 Stellplätze für den Zu- und Abgangsverkehr an der Pastor-Kersten-Straße errichtet, wodurch 11 Bewegungen pro Stellplatz

pro Tag entstehen. Durch die Annahme der Öffnungszeiten zwischen 7:00 und 17:00 Uhr lassen sich hierdurch 1,1 Bewegungen pro Stellplatz pro Stunde ermitteln. Bei Mitbetrachtung der zusätzlich entstehenden 5 Mitarbeiterstellplätze würden insgesamt 10 Bewegungen pro Stellplatz pro Tag und somit 1,0 Bewegungen pro Stellplatz pro Stunde entstehen. Die minimale Entfernung zwischen Stellplatz und Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet beträgt etwa 30m. In ähnlichen aktuellen Planungen von Kinderkrippen angrenzend an allgemeine Wohngebiete sind trotz höherer Stellplatzbewegungen pro Stunde sowie trotz geringerer Entfernung zwischen Stellplatz und Immissionspunkt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete fachgutachterlich ermittelt worden. Ein Beispiel hierfür ist die Kinderkrippe an der Marderstraße (BPlan Nr. V27) für die eine schalltechnische Stellungnahme der itap GmbH erstellt wurde. In dem Gutachten wurden die Auswirkungen einer neuen Kinderkrippe mit 45 Kindern und 10 Stellplätzen bei einer minimalen Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort von 5 m betrachtet. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA Lärm werden um jeweils mindestens 9,1 dB(A) sowie 11,5 dB(A) unterschritten. Aus dem genannten Gutachten lässt sich ableiten, dass auch bei einer Verdoppelung des Stellplatzverkehrs (wie im vorliegenden Fall) und einer damit einhergehenden Verdoppelung des Lärms (entspricht +3 dB(A)) die maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet an der Pastor-Kersten-Straße deutlich unterschritten werden.

Durch die Häufung der Stellplatzverkehre zu den Hauptbring- und Holzzeiten kann es temporär zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommen. Zu den Ruhezeiten und an Feiertagen ist eine Überschreitung wegen der Betriebszeiten der Kinderbetreuungseinrichtung ausgeschlossen. Die in der Berechnung angenommenen Stellplatzbewegungen werden vermutlich tatsächlich wesentlich geringer sein, da die Kinderkrippe über den Fuß- und Radweg nach Steenfelde für Bewohner der Siedlung Störtebekerstraße in Völlenerfehn bequem und verkehrssicher zu erreichen ist. Diese unmotorisierte Wegeverbindung war neben der bestehenden Kinderkrippe auch wesentlich bei der Standortwahl seitens der Gemeinde. Zum einen liegt der Standort fußläufig erreichbar zur in den vergangenen Jahren erschlossen und sich noch teilweise in Entwicklung befindlichen Störtebeker-Siedlung mit einer großen Nachfragegruppe nach Kinderbetreuungsplätzen. Zum anderen werden durch die Standortwahl die Synergieeffekte zur bestehenden Kinderkrippe genutzt. Das durch diese Bebauungsplanung vorbereitete Vorhaben ist als Erweiterung dessen anzusehen.

Die Anordnung der Stellplätze ist derzeit wie an der bestehenden Einrichtung an der Straße ausgerichtet geplant. Zwar würde eine Anordnung im rückwärtigen Grundstücksbereich die Immissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs (z.B. zuschlagende Türen) gegenüber der Wohnbebauung verringern. Dies wäre allerdings auch mit einem größeren Erschließungsaufwand und einem höheren Versiegelungsgrad verbunden. Die Gemeinde Westoverledingen wird Träger der Kinderbetreuungseinrichtung sein und damit im Rahmen der Erschließungsplanung dafür Sorge tragen, dass die Immissionen durch den Parkplatzverkehr möglichst gering bleiben (z.B. Gestaltung der Wendemöglichkeiten).

Da die möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nur temporär im Tagzeitraum vorkommen können und die Pastor-Kersten-Straße bereits verkehrlich vorbelastet ist, sind die Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos auf die umliegende Bebauung in der Gesamtbetrachtung als zumutbar zu bewerten.

### 4.2.3 Hundeübungsplatz

Für den im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Hundeübungsplatz sowie die zugehörige Stellplatzfläche wurde durch die itap GmbH ein schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung der Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. S20 „Pastor-Kersten-Straße“/ Heidestraße“ der Gemeinde Westoverledingen<sup>1</sup> erstellt.

Bereits für den Ursprungsbebauungsplan Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" wurden die Emissionen des Hundeübungsplatzes durch ein Schallgutachten betrachtet und im Bebauungsplan entsprechend flächenbezogene Schalleisungspegel festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S17 hat sich der Schutzanspruch für die südlich angrenzende Wohnbebauung vom Mischgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. S17 wurden die Immissionen des Hundeübungsplatzes nicht berücksichtigt. Aufgrund des geänderten Schutzanspruches sowie geänderter Normverfahren wurden durch die itap GmbH nun Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die angrenzende Wohnbebauung sicherzustellen.

Zur Einhaltung der Emissionskontingente an den Immissionspunkten 1 bis 5 sowie 7 sind organisatorische Schallschutzmaßnahmen notwendig. Dazu zählen das Verlassen des Parkplatzes bis 22 Uhr z.B. durch Übungszeiten bis maximal 21:30 sowie der Unterlass des Einsatzes von Schreckschusspistolen oder Ähnlichem. Mangels einer Ermächtigungsgrundlage im BauGB können diese weder baulichen noch technischen Schallschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Daher werden sie im Rahmen der nachträglichen Genehmigung des Hundeübungsplatzes oder bei einer Duldung vertraglich mit dem Betreiber gesichert.

Die ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente werden im vorliegenden Bebauungsplan Nr. S20 verbindlich festgesetzt (siehe Kapitel 5.11).

### 4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die Ausweisung des Mischgebietes sowie die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche führen zu einer Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet, das ordnungsgemäß und entsprechend den Anforderungen der Wasserwirtschaft abgeleitet werden muss. Das anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen kann, sofern es nicht bereits auf den Freiflächen versickert, in das vorhandene Entwässerungssystem eingeleitet werden. Für den Bau der Übergangskrippe wurde an der Heidestraße bereits ein neuer Anschluss zum Einleiten von Oberflächenwasser hergerichtet, der nach dem Rückbau des Überganggebäudes auch für die neuen Nutzungen im Mischgebiet genutzt werden kann.

Entlang des vom Pastor-Kersten-Straße Richtung Süden abgehenden Fuß- und Radweges befindet sich die Neuanlage eines Regenwasserkanals in Vorbereitung. Über diesen wird auch das entlang der Pastor-Kersten-Straße anfallende Oberflächenwasser geführt werden. Der Regenwasserkanal wird entsprechend des Bedarfes dimensioniert werden. Von dort wird das Wasser in den Steenfelderfehner-Flachsmeer-Zugschloot eingeleitet.

---

<sup>1</sup> ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Geräuschkontingentierung der Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. S14 „Pastor-Kersten-Straße“/ Heidestraße“ der Gemeinde Westoverledingen, 20.09.2019

#### **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 Altlasten (Altablagerungen)**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

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

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). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Übergang vom Bodentyp Gleye aus Talsanden (tiefere Bereiche der Talsandniederung); auf flachen Erhebungen Gley-Podsole aus Flugsanden über Talsanden; z.T. Pseudogleye aus Talsanden über Geschiebelehmen zum Bodentyp Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen; auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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“).

#### **4.7 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 melden.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. S20**

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

Das im Ursprungsbebauungsplan Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wird unverändert in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. S20 übernommen. Somit wird die Wohnnutzung an diesem Standort langfristig planungsrechtlich gesichert. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese dem städtebaulichen Ziel eines ruhigen Wohngebietes entgegenstehen (§ 1 (5) BauNVO, § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

An einem regionalplanerisch für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten vorgesehenen Standort wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht zum einen die Erweiterung der angrenzenden Wohnnutzung und schafft zum anderen Raum für weitere mit der Wohnnutzung verträgliche Gewerbebetriebe.

Das geplante Mischgebiet liegt in räumlicher Nähe zu einer bestehenden und geplanten Kinderbetreuungseinrichtung und eines allgemeinen Wohngebietes. Diese Nutzungen sind als sensibel einzustufen. Daher wird festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) innerhalb des Mischgebietes unzulässig sind.

Während die im Ursprungsbebauungsplan von 2003 vorgesehenen sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Reitsport und Gelände für Landmaschinenvereine überplant werden, wird die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz im Bebauungsplan Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" übernommen. Innerhalb dieser Fläche sind ausschließlich Nutzungen, die eindeutig im Zusammenhang mit der Ausübung des Hundesports und des damit einhergehenden Vereinslebens stehen, zulässig. Hierzu zählen folgende Nutzungen:

- Vereinsgebäude mit Umkleieräumen und Sanitäreinrichtungen;
- Materialräume;
- sowie sonstige Anlagen, die dem Hundesport deutlich zuzuordnen sind.

Auf Grundlage der neuen schalltechnischen Betrachtung des Plangebietes (siehe Anlage 1) werden innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz sowie der privaten Stellplatzfläche die im Gutachten ermittelten Emissionskontingente (LEK) festgesetzt (siehe Tabelle 1). Auf diesen Flächen sind Nutzungen, deren Geräusche die in die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m<sup>2</sup>) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00) überschreiten, zulässig. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.

Tabelle 1: Emissionskontingente LEK sowie die Flächengröße F.

Bezeichnung	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB (A) pro m <sup>2</sup>		Quellfläche F in m <sup>2</sup>
	tags	nachts	
LEK 1	62	47	4994
LEK 2	62	47	455

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-C werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Tabelle 2: Zusatzkontingente für den Bebauungsplan nach DIN 45691 für die definierten Richtungssektoren A bis C.

Bezeichnung	Zusatzkontingente LEK, zus, k [dB (A)]	
	tags	nachts
A	0	0
B	2	2
C	4	4

Folgende UTM-Koordinaten (WGS84 - UTM Zone 32U) sind zur Definition der Richtungssektoren maßgeblich:

Tabelle 3: Koordinaten zur Definition der Richtungssektoren

	E:	N:
Bezugspunkt B:	395158,78	5886237,18
X	395143,51	5886242,15
Y	395160,95	5886254,14
Z	395172,96	5886249,59

Die notwendigen organisatorischen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Emissionskontingente an den Immissionspunkten 1 bis 5 sowie 7 werden im Rahmen der nachträglichen Genehmigung des Hundeübungsplatzes oder bei einer Duldung vertraglich mit dem Betreiber gesichert. Dazu zählen das Verlassen des Parkplatzes bis 22 Uhr z.B. durch Übungszeiten bis maximal 21:30 sowie der Unterlass des Einsatzes von Schreckschusspistolen oder Ähnlichem.

## **5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters in der Ortsrandlage ist wie im Ursprungsbebauungsplan eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) notwendig, um die Entwicklung ortsfremder Mehrfamilienhaustypen von vorne herein auszuschließen. Alternativ zur Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden besteht zur Steuerung der Bebauungsdichte die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen. Demgemäß wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Pastor-Kersten-Straße eine Wohneinheit je angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) bleibt weiterhin entsprechend der vorherrschenden Siedlungsdichte eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Im Übergang zwischen der zulässigen GRZ von 0,6 im angrenzenden Gewerbegebiet sowie der GRZ von 0,3 im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, wird für das Mischgebiet (MI) eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Weiterhin soll im allgemeinen Wohngebiet (WA) die Errichtung von Einfamilienhäusern mit ortstypischen geneigten Dachformen forciert werden. Deshalb werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) für bauliche Anlagen folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen (TH) beträgt maximal 4,00 m, die der Firsthöhe (FH) maximal 10,00 m. Zudem ist ein Vollgeschoss (I) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO zulässig. Im festgesetzten Mischgebiet (MI) wird die Höhe baulicher Anlagen analog zum gegenüberliegenden allgemeinen Wohngebiet durch eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,00 m begrenzt.

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan bestimmt. Das dort zulässige Vereinsgebäude darf aufgrund seiner peripheren Lage eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m nicht überschreiten und wird auf maximal 1 Vollgeschoss (I) begrenzt. Mit der Begrenzung der Grundfläche baulicher Anlagen (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf maximal 200,00 m<sup>2</sup> wird die Errichtung von hundespportbezogenen Einrichtungen ermöglicht, übermäßige Flächenversiegelungen in peripherer Lage hingegen vermieden.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße, der Pastor-Kersten-Straße oder Heidestraße, gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die obere Gebäudekante, für den First die obere Firstkante und für die Traufe die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

## **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Analog zur festgesetzten Bauweise im angrenzenden Gewerbegebiet und den allgemeinen Wohngebieten wird für das Mischgebiet sowie das allgemeine Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO wird auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO verzichtet, da hier über die nutzungsspezifischen Festsetzungen die künftige Bauweise konkret vorgegeben ist.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. S 14 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen. Zur Vermeidung von ortsuntypischen Verdichtungen auf den langen Grundstückspartellen werden die überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 25,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die straßenseitige Baugrenze, die in einem Abstand von 10,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Pastor-Kersten-Straße festgesetzt wird. Im östlichen Bereich wird die Baugrenze in einem Abstand von 6,00 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu den im Grenzbereich verlaufenden Entwässerungsgraben zu erhalten. Im Westen hält die Baugrenze einen 5,00 m breiten Abstand zur dort befindlichen Straße.

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zu den Erhalt- und Anpflanzflächen sowie zur Pastor-Kersten-Straße festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrten zum Mischgebiet sind auf die Heidestraße begrenzt. Zur besseren Übersichtlichkeit des Zufahrtsbereiches ist ein Abstand der Bebauung von 6,00 m zur Straße einzuhalten.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz wird ein Baufenster von 15,00 m mal 25,00 m als überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Fläche ist ausreichend, um die zulässigen baulichen Anlagen zu realisieren.

Um entlang der Pastor-Kersten-Straße eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Selbiges gilt im festgesetzten Mischgebiet (MI), um die Einsehbarkeit der Zu- und Abfahrt sicherzustellen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind auf den gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig, um eine bauliche Verdichtung außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen (überbaubaren Grundstücksflächen) auszuschließen.

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

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" ist die Erweiterung des bestehenden Kindergartens angesichts des aktuellen Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen. Daher wird die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" vor-



gesehene Fläche erweitert und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht der Gemeinde Westoverledingen der aktuellen Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen entgegenzukommen und Platz für zusätzliche Gruppen auf der Gemeinbedarfsfläche zu realisieren.

## **5.6 Verkehrsflächen**

### **5.6.1 Straßenverkehrsfläche**

Die Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S20 an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über die das Plangebiet durchquerende Pastor-Kersten-Straße, die im Westen in die Großwolder Straße (B 70) mündet. In Richtung Osten führt die Pastor-Kersten-Straße zur Papenburger Straße (K24). Der im Plangebiet vorhandene Abschnitt der Pastor-Kersten-Straße wird in seinem gegenwärtigen Bestand gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der westlich des allgemeinen Wohngebietes (WA) verlaufende Weg, der der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dient, wird zur planungsrechtlichen Sicherung seiner Erschließungsfunktion ebenfalls als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.6.2 Privater Erschließungsweg**

Zur Erschließung des abseits der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Hundeübungsplatzes bleibt von Seiten der Pastor-Kersten-Straße im Bereich des vorhandenen Waldparkplatzes auf einer Breite von 3,00 m ein privater Erschließungsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### **5.6.3 Einfahrt**

Der Einfahrtsbereich von Seiten der Pastor-Kersten-Straße in den privaten Erschließungsweg wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

### **5.6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Pastor-Kersten-Straße wird auf Höhe des festgesetzten Mischgebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt zum Mischgebiet ist damit ausschließlich über die Heidestraße möglich. Durch diese Festsetzung wird die Einsehbarkeit des Ein- und Ausfahrtsbereiches sichergestellt. Entlang der Pastor-Kersten-Straße verläuft ein mit Straßenbäumen gesäumter Fuß- und Radweg. Die Sicherheit der zu erwartenden LKW- und Transporter-Verkehre aus dem Mischgebiet ständen im Konflikt mit den erhaltenswerten Straßenbäumen.

## **5.7 Private Grünflächen**

Die innerhalb der Randbereiche festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sowie die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Flächen dienen der behutsamen Einbindung der baulichen Nutzungen in das Landschaftsbild und sind deshalb von baulichen Entwicklungen freizuhalten. Zudem werden auch die Maßnahmenflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und die die verschiedenen Nutzungen trennenden Anpflanz- bzw. Erhaltflächen gem. § 25 a und b BauGB als private Grünflächen festgesetzt.

## 5.8 Flächen für Wald

Das nördlich der Pastor-Kersten-Straße gelegene Waldareal soll weiterhin in seinem Bestand erhalten bleiben und wird entsprechend als Waldfläche gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt.

## 5.9 Umgrenzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der östlich direkt an den Kindergarten angrenzenden privaten Grünfläche wird überlagernd eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt (Maßnahmenfläche 1). Auf dieser Fläche ist eine Streuobstwiese nach Maßgabe des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme fügt sich gut in die vorliegende Halboffenlandschaft ein. Außerdem ist die Streuobstwiese grundsätzlich geeignet, für den Kindergarten im Rahmen der Umweltbildung sporadisch zur Verfügung zu stehen, z. B. beim Sammeln von Obst und dessen Verarbeitung. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jede anderweitige Nutzung als die der Anlage und Pflege der Hochstämme (Obstbäume) unzulässig. Der Unterwuchs auf der Fläche ist gemäß den Angaben im Umweltbericht extensiv zu pflegen. Die zu verwendenden Sorten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung auf der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (Maßnahmenfläche 2) ist der freien Sukzession zu überlassen. Dies bedeutet, dass eine unbeeinflusste Entwicklung durch eine natürliche Weiterentwicklung der Fläche stattfinden soll. Als Zielbiotop ist ein Mosaik aus Ruderalflur und naturnahem Feldgehölz zu erwarten. Da im südlich angrenzenden Bebauungsplan an der Grenze ein 5,00 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt ist, ist eine weitere Abgrenzung zum Baugebiet nicht erforderlich.

## 5.10 Flächen für private Stellplätze

Der vorhandene Waldparkplatz nördlich der Pastor-Kersten-Straße wird in seinem Bestand als Fläche für private Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und dient den Nutzern des Hundeübungsplatzes weiterhin als Stellplatzfläche. Zur Steuerung eines konfliktfreien Nebeneinanders zwischen dem Hundeübungsplatz und der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung im näheren Umfeld wird die Stellplatzanlage, wie auch die Fläche des Hundeübungsplatzes, mit einem Emissionskontingent (LEK) versehen.

Auf diesen Flächen sind Nutzungen, deren Geräusche die in die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (flächenbezogener Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup>) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00) überschreiten, zulässig.

Tabelle 4: Emissionskontingente LEK sowie die Flächengröße F.

Bezeichnung	Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB (A) pro m <sup>2</sup>		Quellfläche F in m <sup>2</sup>
	tags	nachts	
LEK 1	62	47	4994
LEK 2	62	47	455

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

Zur optischen Abgrenzung des festgesetzten Mischgebietes gegenüber der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche wird auf einer Breite von 3,00 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Zudem wird nördlich des festgesetzten Mischgebietes (MI) und der Gemeinbedarfsfläche ein 11,00 m breiter Streifen und zwischen der Maßnahmenfläche 1 und dem Sondergebiet ein 6,00 m breiter Streifen zum Erhalt- sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe des Umweltberichtes vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Gehölzartenwahl, die zu verwendenden Qualitäten und die weiteren zu berücksichtigenden Festsetzungen sind der textlichen Festsetzung auf der Planzeichnung zu entnehmen.

### 5.12 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes wird ein 11,00 m breiter Streifen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Analog zum Ursprungsbebauungsplan werden auch die Flächen um das Sondergebiet sowie in einer Breite von 10,00 m südlich des allgemeinen Wohngebietes (WA) als Erhaltflächen festgesetzt. Zudem wird zwischen der Maßnahmenfläche 1 und dem Sondergebiet eine Fläche zur Erhaltung sowie zum Anpflanzen von gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB festgesetzt. Die Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand zu erhalten und dienen zugleich der Abgrenzung und Eingrünung des Plangebietes gegenüber dem freien Landschaftsraum sowie der Nutzungen untereinander. Die innerhalb dieser festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende heimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß

das Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Deshalb ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes südlich der Ortschaft Steenfelde ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die bestehende und zukünftige Wohnbebauung verträglich in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügen und Bauvorhaben vermieden werden, die zu nachhaltigen Irritationen des Orts- und Landschaftsbildes führen könnten. Deshalb erfolgt im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften eine Definition der zulässigen Dachneigungen. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Mit dieser gestalterischen Festlegung soll einerseits die Errichtung bedarfsgerechter Bauformen ermöglicht werden, andererseits erfolgt dadurch der Ausschluss ortsuntypischer Flachdachbauten.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

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

- **ÖPNV**

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

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

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

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. S20 "Pastor-Kersten-Straße/ Heidestraße" mit örtlichen Bauvorschriften 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