

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. V27
"Kinderkrippe Marderstraße"**

**BEGRÜNDUNG
(Teil 1)**

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:

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltpföpfung	4
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	5
4.3.2	Betrieb der Kinderkrippe	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altlasten (Altablagerungen)	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	9
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN NR. V27	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	9
5.3	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Krippenspielplatz	9
5.4	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.5	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	11
7.1	Rechtsgrundlagen	11
7.2	Planverfasser	11
ANLAGE 1: FIDES Immissionsschutz und Umweltgutachten GmbH: Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G180066.1/01		
ANLAGE 2: Itap GmbH: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan V27 „Kinderkrippe Marderstraße“ der Gemeinde Westoverledingen bzgl. der Geräuschemissionen des Parkplatzverkehrs der geplanten Kinderkrippe		

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

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt in der Ortschaft Völlenerkönigsfehn die Errichtung einer Kinderkrippe am Standort der katholischen Kirchengemeinde St. Bernhard. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V15 "An der Marderstraße" aus dem Jahr 2000. Das Plangebiet im Süden der Ortschaft Völlenerkönigsfehn südlich der Marderstraße ist etwa 2.600 m² groß. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Grundschule Völlenerkönigsfehn.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Zudem umfasst der Geltungsbereich einen kleinen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereich südlich des Kirchengrundstückes. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

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 eingeführten gesetzlichen Anspruchs auf einen Kindergartenplatz bereits ausgelastet. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an einem Standort, der bereits durch soziale Infrastrukturen vorgeprägt ist, die Realisierung einer zusätzlichen Kinderkrippe zu ermöglichen. Dafür wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Gemeinbedarfsfläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen um die Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ergänzend. Außerdem wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Krippenspielplatz festgesetzt.

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. V27 "Kinderkrippe Marderstraße". Als Kompensationsfläche werden von der Gemeinde Westoverledingen in der Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstück 21/317 + 21/297 (anteilig werden 480 Wertpunkte benötigt) 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. V27 (Teil II) umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Aurich zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V27 umfasst eine etwa 2.600 m² große Fläche im Süden der Ortschaft Völlenerkönigsfehn südlich der Marderstraße. Gegenstand des Bebauungsplanes ist der Standort der katholischen Kirchengemeinde St. Bernhard sowie eine südlich angrenzende Teilfläche in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich die Kirche der katholischen Kirchengemeinde St. Bernhard mit einer umliegenden Rasenfläche sowie einer Stellplatzfläche. Das südliche Teilgebiet wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Westlich des Plangebietes sind die Grundschule Völlenerkönigsfehn, Sporthallen und ein Kindergarten. Sowohl nördlich als auch direkt angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden. Südlich der Kirche sind ein landwirtschaftlicher Betrieb und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet ist damit bereits baulich vorgeprägt und bietet sich durch die vorhandenen sozialen Infrastrukturen als Standort einer Kinderkrippe an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" werden an einem bereits baulich vorstrukturierten Standort die Voraussetzungen für eine bessere Kinderbetreuung im ländlichen Gebiet geschaffen. 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 Völlenerkönigsfehn als ländliche Ortschaft festgelegt. Die soziale Infrastruktur in diesen Gebieten soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Im Sinne einer umweltgerechten Siedlungsentwicklung ist dabei die Nachverdichtung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen. Das Planvorhaben eine Kinderkrippe an einem Standort, an dem bereits verschiedene soziale Einrichtungen vorhanden sind, zu realisieren, kommt diesen regionalplanerischen Zielsetzungen nach. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2010 wird der Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Zudem umfasst der Geltungsbereich eine kleine als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche südlich des Kirchengrundstückes. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den nördlichen Teil des Plangebietes liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. V15 "An der Marderstraße" vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen fest. Für den südlichen Teil des Plangebietes, auf dem der Kinderkrippenspielplatz geplant ist, liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / UmweltpfÜfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt und gilt gleichermaßen für die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen ist daher ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung "Kinderkrippe Marderstraße", ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde St. Bernhard ist an die Oberflächenentwässerungskanalisation angeschlossen, die anschließend die Straße „Baute“ hochführt und das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken führt, das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V15 an der Siedler-Ennenga-Straße errichtet wurde. Die Kanalisation ist ausreichend dimensioniert für die mit dieser Planung ermöglichte zusätzliche Versiegelung. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt daher über den Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz.

Der im südlichen Bereich zwischen den Flurstücksgrenzen verlaufende Graben ist dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Ausführungsplanung wird im Hinblick auf die Sicherheit der Kinder sowie zur Schaffung einer Überwegung zum Außenspielplatz eine Teilverrohrung notwendig.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.3.1 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Zur Prüfung der Geeignetheit des Plangebietes als Standort für eine Kinderkrippe wurde eine geruchstechnische Untersuchung durch die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH erstellt¹.

Gegenstand des Geruchsgutachtens war die Untersuchung der im Plangebiet resultierenden Geruchsmissionen durch die südlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle. Die Emissionsermittlung der Hofstellen erfolgte auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 13. Die Beurteilung der ermittelten Emissionen wurde gemäß der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt.

Die geruchstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet maximal 12% der Jahresstunden beträgt (siehe Abbildung 1). Dieser Maximalwert wird lediglich im südlichen Teil des Plangebietes erreicht. Im nördlicheren Teil bewegen sich die Geruchsstunden zwischen 8% und 3%.

¹ FIDES IMMISSIONSSCHUTZ UND UMWELTGUTACHTEN GMBH: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHER BERICHT NR. G18066.1/01 über die Ermittlung der Geruchsmissionssituation für den Bebauungsplan zur geplanten Errichtung einer Kinderkrippe in Westoverledingen-Völlenerkönigsfehn, Lingen, 27.09.2018.

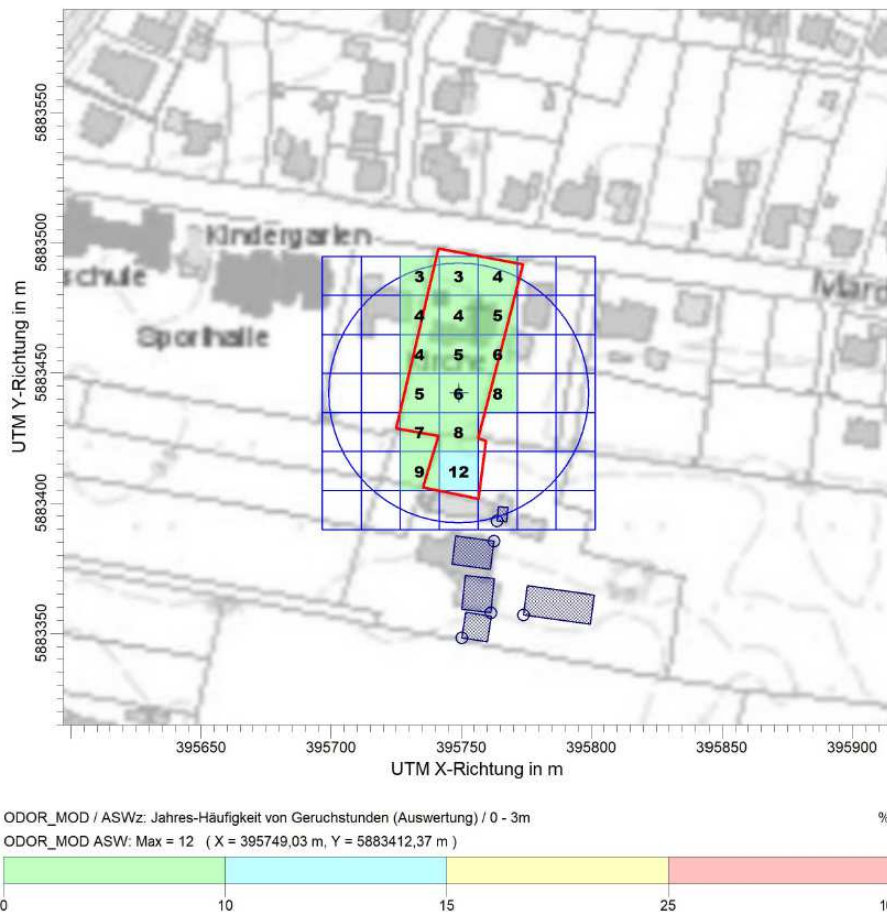


Abbildung 1: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen laut geruchstechnischer Untersuchung (Anlage 1: Anlage 3)

Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet größtenteils zwischen 3% und 4% und maximal bei 12% der Jahresstunden liegt. Grundsätzlich ist für den Bereich der Kirche und Kinderkrippe der gleiche Schutzanspruch wie für die umgebene Wohnbebauung (max. 10% Jahresgeruchsstunden) anzunehmen. Dieser Wert wird für den nördlichen Bereich eingehalten. Für den Bereich des Außenspielplatzes wird wie im Gutachten der ZECH Ingenieurgesellschaft der Zwischenwert für Wohn- und Dorfgebiete als angemessen erachtet, da sich der Außenspielplatz südlich des Wohngebietes im Übergang zur offenen Landschaft befindet. Somit wird mit einem gemessenen Immissionswert von 12% auch hier der Grenzwert eingehalten. Zudem haben die Kinder und Beschäftigten in diesem Bereich eine kürzeren Aufenthalts- und Expositionsdauer, wodurch gemäß Auslegungshinweisen zur GIRL ein höherer Immissionswert verträglich ist.

Als Grundlage der geruchstechnischen Untersuchung wurden die Tierzahlen aus dem Gutachten der ZECH Ingenieurgesellschaft aus dem Jahr 2011, das im Zuge der Aufstellung des Bbauungsplanes Nr. V 22 "Südlich der Marderstraße" erstellt wurde, verwendet. Nach eigenen Angaben ist der Tierbestand der Hofstelle derzeit weitaus geringer. Eine Wiederaufstockung des bestehenden Betriebes wird mit der vorliegenden Planung demnach nicht eingeschränkt.

4.3.2 Betrieb der Kinderkrippe

Im Rahmen des Bbauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" 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 der umliegenden Wohnbebauung verträglich, da 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 Kinderbetreuungseinrichtung auf einer Fläche für den Gemeinbedarf realisiert werden soll. Ohnehin handelt es sich bei der Marderstraße, die nicht nur die Kinderbetreuungseinrichtung sondern auch die allgemeinen Wohngebiete erschließt, um eine Sammelstraße. Die Verkehre aus den Wohnstraßen Baute, Vosshöhlen und Siedler-Ennenga-Straße werden auf die Marderstraße geleitet, um auf die überörtliche Kreisstraße K 24 zu gelangen. Zudem werden die westlich des Plangebietes befindliche Grundschule und der Kindergarten über die Marderstraße erschlossen. Die Marderstraße ist somit bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine reine Anliegerstraße. Die zusätzlichen Verkehre durch die Kinderkrippe entstehen lediglich temporär im Tagzeitraum zwischen 6:30 und 17:00.

Um die Verträglichkeit der von der vorliegenden Planung ausgehenden Emissionen mit der Wohnnutzung durch eine gutachterliche Aussage zu bekräftigen, wurde durch die itap GmbH, Oldenburg eine gutachterliche Stellungnahme² verfasst. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Parkplatzverkehr die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tagzeitraum an der umliegenden Bebauung zwischen 9,1 dB und 12,9 dB unterschritten werden. Am Immissionsort 4, der lediglich 5,3 m vom geplanten Parkplatz entfernt liegt, werden lediglich 45,9 dB statt der zulässigen 55 dB erwartet.

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

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 Nieder-

² Itap GmbH: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan V27 „Kinderkrippe Marderstraße“ der Gemeinde Westoverledingen bzgl. der Geräuschimmissionen des Parkplatzverkehrs der geplanten Kinderkrippe

sächsischen 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 das Grundstück im Jahr 1964 erstmalig mit der heute noch vorhandenen Kirche bebaut wurde. Davor wurde die Fläche als Grünland genutzt. Die Fläche des Außenspielplatzes wurde in der Vergangenheit als Wiese/Grünland genutzt und ist derzeit eine Lagerfläche für Paletten. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden.

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.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLAN NR. V27

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,8 festgelegt. Städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist eine möglichst optimale Ausnutzung des Grundstückes, um eine Krippe an dem durch soziale Infrastrukturen geprägten Standort anzusiedeln ohne bisherige Außenbereichsflächen baulich in Anspruch zu nehmen.

Für den südlichen Teilbereich wird zudem die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 5,00 m definiert. Dadurch wird im Übergang zur freien Landschaft die Höhenentwicklung verträglich begrenzt und eine übermäßige Verschattung der angrenzenden Grundstücke vermieden.

Als unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße, der Marderstraße gemessen in der Fahrbahnmittlinie senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die obere Gebäudekante.

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

Angesichts des hohen kommunalen Bedarfes an Betreuungsplätzen soll der Standort der katholischen Kirchengemeinde St. Bernhard genutzt werden, um neben der Kirche eine Kinderkrippe zu errichten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Kirche in ihrem Bestand gesichert und die Errichtung einer Kinderkrippe vorbereitet. Dazu wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Neben der Ermöglichung einer Kinderkrippe sorgt die Festsetzung veränderten Nachfragesituationen in Zukunft vor, indem auch andere soziale Einrichtungen wie Seniorentagesstätten, Gemeindezentren und soziale Beratungsstellen dort zulässig sind.

5.3 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Krippenspielplatz

Zur planungsrechtlichen Sicherung eines Außenspielplatzes wird südlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Krippenspielplatz festgesetzt. Der im südlichen Bereich zwischen den Flurstücksgrenzen verlaufende Graben ist auf Dauer zu erhalten. Eine Verrohrung ist auf einer Länge von bis zu 6,00 m zulässig, um eine Überwegung zum Außenspielplatz zu ermöglichen.

5.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des geplanten Außenspielplatzes gegenüber der offenen Landschaft sowie dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb, wird entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Grundstücksbegrünung sind ungiftige Sträucher für den Kindergarten- und Kinderkrippenbereich zu verwenden. Die zulässigen Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

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

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist nicht groß genug, um einen ausreichend großen Außenspielplatz für die Krippe unterzubringen. Daher muss die im Bebauungsplan Nr. V15 "An der Marderstraße" festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern unterbrochen werden, um einen Zugang von der Gemeinbedarfsfläche zur privaten Grünfläche zu schaffen. Die übrigen Gehölzstrukturen entlang der Flurstücksgrenzen werden in einer Breite von 3,00 m bzw. 1,00 m als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind demnach dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Der in diesem Bereich verlaufende Graben ist ebenfalls auf Dauer zu erhalten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Marderstraße.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle "Völlenerkönigsfehn, Schule" an der Papenburger Straße (K 24) und der dort verkehrenden Buslinie 600 zwischen Papenburg und Leer erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze 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 Hümmling.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.
- **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.

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)

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" 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