

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 18
„Erweiterung Betonwerk Steenfelde“

Ortschaft Steenfelde

BEGRÜNDUNG
(Teil I)

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Belange des Denkmalschutzes	6
4.3	Altablagerungen	7
5.0	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Erhaltung von Einzelbäumen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9

TEIL I BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt am gewerblich vorgeprägten Standort in der Ortschaft Steenfelde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung Betonwerk Steenfelde“ aufzustellen, um den Entwicklungsinteressen des ortsansässigen Steenfelder Betonwerkes Rechnung zu tragen.

Das Steenfelder Betonwerk befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Steenfelde westlich der Steenfelde Dorfstraße, wobei die nicht störenden Betriebsteile im straßenseitigen Planbereich angesiedelt sind, während der Produktionsschwerpunkt im rückwärtigen Planbereich zum Schutz der benachbarten Siedlungsstrukturen liegt.

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes des Steenfelder Betonwerkes. Dieses soll zum Erhalt und zur Stärkung des lokal bedeutenden Gewerbebetriebes sowie insgesamt zur Förderung der kommunalen Wirtschaft in der ländlich geprägten Gemeinde Westoverledingens beitragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 besteht aus zwei Teilbereichen. Südlich des Betonwerkes soll die Möglichkeit zur Schaffung einer Ausstellungshalle und Stellplätzen geschaffen werden. Nordöstlich, auf der anderen Seite der Steenfelder Dorfstraße, soll die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen für Betriebsinhaber und –leiter geschaffen werden.

Auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) werden die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Die vollständige Eingriffskompensation kann demnach über verschiedene interne landschaftsökologische Maßnahmen erreicht werden. Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 weiterhin verbundenen Umweltauswirkungen werden nach Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 (1) BauGB bewertet und im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Dieser wird bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Gerd Beening, Leer im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich in der Ortschaft Steenfelde und umfasst zwei Teilgeltungsbereiche. Eine 0,35 ha große Fläche südlich des Betonwerkes, westlich der Steenfelder Dorfstraße, der zweite Teilbereich in einer Größe von ca. 0,21 ha nordöstlich des Betonwerkes, östlich der Steenfelder Dorfstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst die sich südlich bzw. nordöstlich an das bestehende Betonwerk anschließenden Freiflächen, die bislang der landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Beide Teilbereiche liegen direkt an der Steenfelder Dorfstraße.

Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der dezentralen Randlage in der dörflich geprägten Ortschaft Steenfelde charakterisiert. Die Siedlungsstruktur bestehend aus Wohngebäuden, ehemaligen Hofstellen, etc. konzentriert sich beidseitig der Steenfelder Dorfstraße, wobei der eigentliche Ortskern südlich im weiteren Verlauf der Gemeindestraße liegt. Das übrige Umfeld weist keine baulichen Nutzungen auf und wird landwirtschaftlich genutzt. In westlicher und nördlicher Richtung schließt sich der freie Landschaftsraum an. Westlich des Plangebietes in ca. 250 m verläuft die Bahntrasse der Bahnlinie Papenburg - Leer.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. 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. Ferner ist für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor. Das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung Betonwerk Steenfelde“ verfolgte Ziel der Weiterentwicklung des bestehenden Betonwerkes entspricht diesen Zielsetzungen.

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. Grundsätzlich sind innerhalb der genannten Gebiete alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Für den Bereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zeichnerischen Darstellungen enthalten.

Laut dem Regionales Raumordnungsprogramm sind die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Der überwiegend aus Klein- und Mittelbetrieben bestehenden gewerblichen Wirtschaft sind durch die Bereitstellung ausreichender Flächen an verkehrsgünstigen Standorten Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben. Hierdurch sind vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und zusätzliche zu entwickeln. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist insofern mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der westlich der Steenfelder Dorfstraße liegende Teilgeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das Planvorhaben stimmt für diesen Teilgeltungsbereich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB überein.

Der östlich der Steenfelder Dorfstraße liegende Teilgeltungsbereich des Plangebietes wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan gem. § 8 (3) BauGB geändert. Für den östlich der Steenfelder Dorfstraße liegende Teilgeltungsbereich des Plangebietes soll eine gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 6 BauNVO dargestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 wird folglich gem. § 8 (3) BauGB für diesen Teilgeltungsbereich aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor und war bislang dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 auf Grund 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 Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung Betonwerk Steenfelde“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18.

4.2 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 folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäß-

scherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

4.3 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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. Hinweise).

5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der kommunalen Zielsetzung dient die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Betriebes der Steenfelder Betonwerke. Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird folglich vorhabenbezogen das Baugebiet „Betonwerk“ im Sinne von § 12 (3) BauGB festgesetzt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der gem. § 12 (3) BauGB die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a auGB erlassenen Verordnungen gebunden ist.

Zur Umsetzung des der Betriebsentwicklung zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes erfolgt eine Gliederung des Baugebietes „Erweiterung Betonwerk Steenfelde“. Die Gliederung entspricht den zwei Teilgeltungsbereichen. Da in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Betonwerk Steenfelde eine Gliederung des Baugebietes in „Betonwerk“ (1) und in „Betonwerk“ (2) erfolgte wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Erweiterung Betonwerk Steenfelde“ diese Aufzählung mit den Ziffern 3 und 4 fortgeführt.

Entsprechend dem Anlass und Ziel sind innerhalb des hier festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Betonwerk" (3) folgende nicht störende Nutzungen zulässig:

- Ausstellungshallen
- Stellplatzanlagen.

In dem auf der östlichen Seite der Steenfelder Dorfstraße befindlichen Teilgeltungsbereich sind im Hinblick auf die benachbarten Siedlungsstrukturen die nicht störenden Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter des Betonwerkes unterzubringen. Innerhalb des hier festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Betonwerk" (4) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen (für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Spielraumes für die angestrebte Entwicklung wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO sowie über die maximale Gebäudehöhe (GH) § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt.

Innerhalb des Baugebietes „Betonwerk“ (3) wird entsprechend des Bauvorhabens eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Entsprechend dem § 19 (4) BauNVO ist somit eine maximale Versiegelung von 75% der Baufläche zulässig. Einer unverträglichen Verdichtung im ländlichen geprägten Raum wird auf diese Weise entgegengewirkt. Im Baugebiet „Betonwerk“ (4) wird die Bebauungsdichte im Hinblick auf die angrenzende Bebauung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 verringert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Baugebiet „Betonwerk“ (4) wird verzichtet.

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird im Plangebiet die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 12,00 m festgesetzt, im Rahmen dessen sich das Erweiterungsvorhaben realisieren lässt. Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Steenfelder Dorfstraße). Als oberer Bezugspunkt zählt die obere Gebäudekante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Baugebietes „Betonwerk“ (3) wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um einen nutzungsgerechten und flexiblen Gestaltungsspielraum für die geplante Ausstellungshalle des Betonwerkes zu erreichen. Folglich sind innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung der Gebäude. Innerhalb des Baugebietes „Betonwerk“ 4 wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein großer, zusammenhängender Entwicklungsspielraum für die Erweiterungsabsichten des Betonwerkes geschaffen wird. In diesem Sinne wird die straßenseitige Baugrenze, wie auch bereits in dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, in einem notwendigen Mindestabstand von 5,00 m zur Steenfelder Dorfstraße festgesetzt. In den übrigen Planbereichen, zu den Grundstücksgrenzen, hält der Baugrenzverlauf einen Abstand von 3,00 m ein.

5.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung Betonwerk Steenfelde“ werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufeldfreimachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den direkten Anschluss an die unmittelbar an das Plangebietes angrenzende Steenfelder Dorfstraße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung im Bereich der geplanten Ausstellungshalle kann über Versickerungsstränge auf dem Flurstück 28 der Flur 2 der Gemarkung Steenfelde sichergestellt werden. Auf Grund des Kiesvorkommens ist der Boden stark versickerungsfähig.

Die Oberflächenentwässerung des Flurstückes 75 der Flur 4 der Gemarkung Großwolde kann über einen bereits vorhandenen Durchlass NW 400 zur Westseite der Steenfelder Dorfstraße erfolgen. Der Durchlass liegt im Bereich des Straßengrundstücks Flurstück 78/2.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes 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.