

Gemeinde Westoverledingen

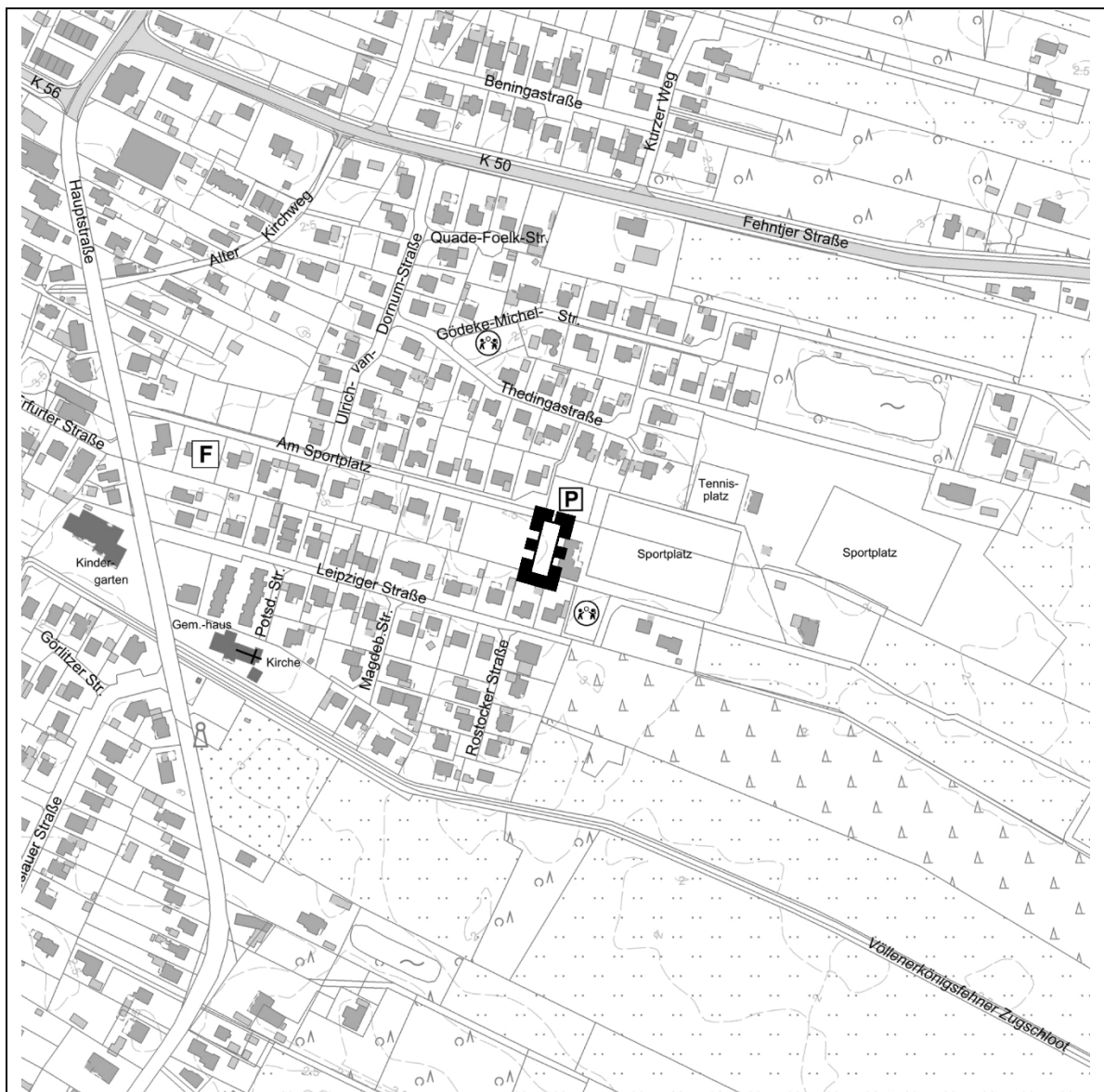
Bebauungsplan Nr. V 8

„Sportanlage“ 1. Änderung

Begründung

-Entwurf-

- Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	RROP 2024.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 8.....	5
3	BESTAND	7
3.1	SITUATION.....	7
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	7
3.3	LÄRMIMMISSIONEN	7
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF – SPORTANLAGE.....	8
4.2	BEGRÜNUNG.....	8
4.3	FLÄCHENBILANZ	8
5	UMWELTBELANGE	9
5.1	VERSIEGELUNG	9
5.2	FLÄCHE	9
5.3	SCHUTZGÜTER.....	9
5.3.1	<i>Boden</i>	9
5.3.2	<i>Biotop</i>	9
5.3.3	<i>Wasser</i>	10
5.3.4	<i>Landschaftsbild</i>	10
5.3.5	<i>Mensch und Gesundheit</i>	10
5.4	KLIMASCHUTZ.....	10
5.5	ARTENSCHUTZ.....	10
5.6	FAZIT.....	10
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	11
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	11
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	11
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
6.5	ENERGIEVERSORGUNG	11
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	11
6.7	BRANDSCHUTZ.....	11
7	HINWEISE.....	12
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	12
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	12
7.3	KAMPFMITTEL.....	12
7.4	LEITUNGEN	12
7.5	ARTENSCHUTZ	12
7.6	DIN-NORMEN	12
7.7	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	12

ANHANG

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN SCHALLTECHNISCHE IMMISSIONSPROGNOSE -
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES V 13 „AM SPORTPLATZ“ VOM 21.01.2026,
OLDENBURG

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 8 soll in der Ortschaft Völlen, Ortsteil Völlenerfehn eine Grünfläche westlich des Sportheimes in eine Stellplatzfläche für die Sportanlagen umgewandelt werden. Das Plangebiet ist unbebaut.

Es handelt sich bei der Planung um eine Innenverdichtung, da die Nutzungskennziffern angepasst werden. Daher soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 BauGB angewendet werden. Es kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m² Grundfläche zu betragen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planung kaum erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich. Der zusätzliche Versiegelungsgrad liegt deutlich unter 20.000 m², somit wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Bereich südlich der Straße Am Sportplatz.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,09 ha.

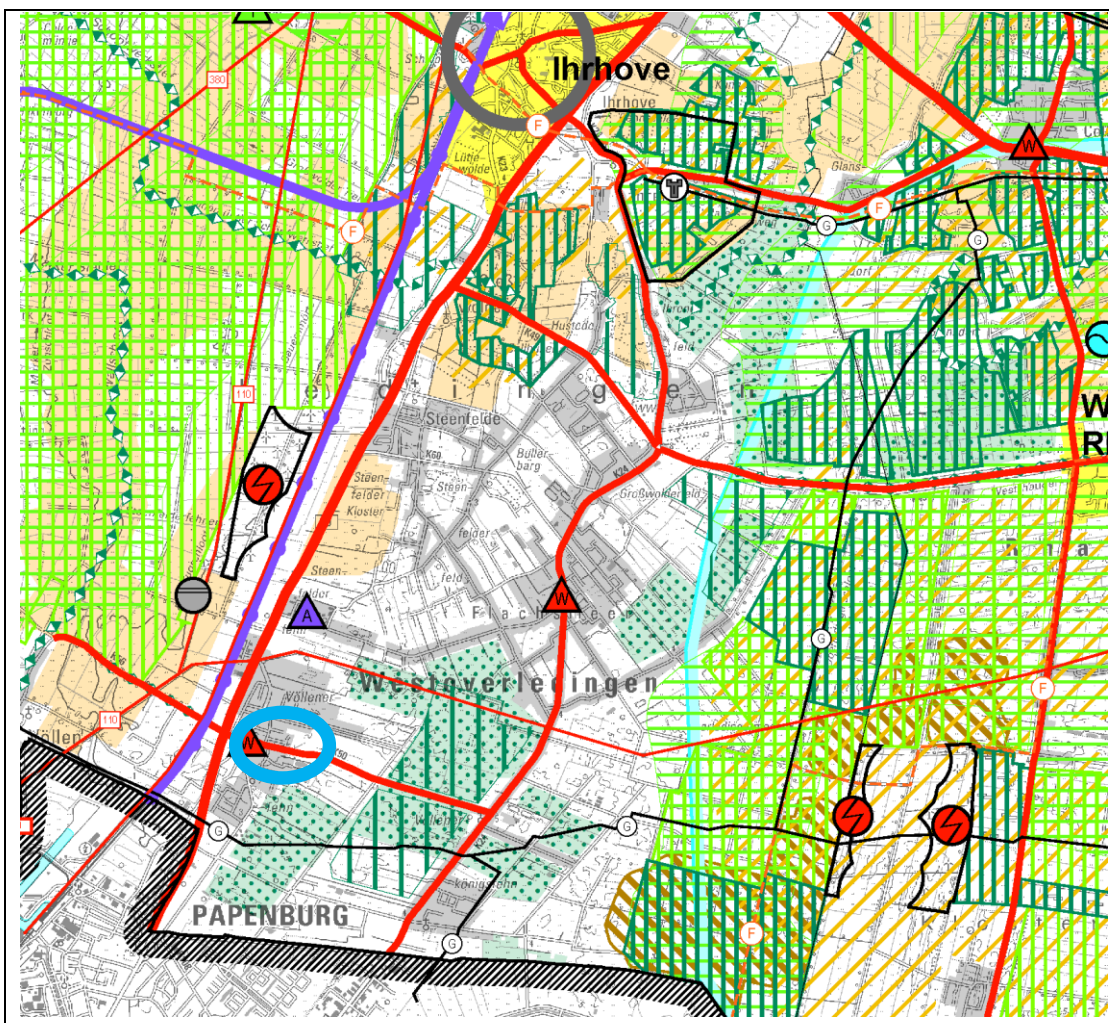
2 Planerische Vorgaben

2.1 RROP 2024

Der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms zufolge ist die Gemeinde Westoverledingen mit dem Hauptort Ihrhove als Grundzentrum festgelegt.

Ein Grundzentrum dient der Versorgung des täglichen und allgemeinen Bedarfs. Die soziale Infrastruktur soll bedarfsgerecht ausgebaut werden. Zudem ist im Sinne einer umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Nachverdichtung der Inanspruchnahme des Außenbereiches vorzuziehen.

RROP 2024



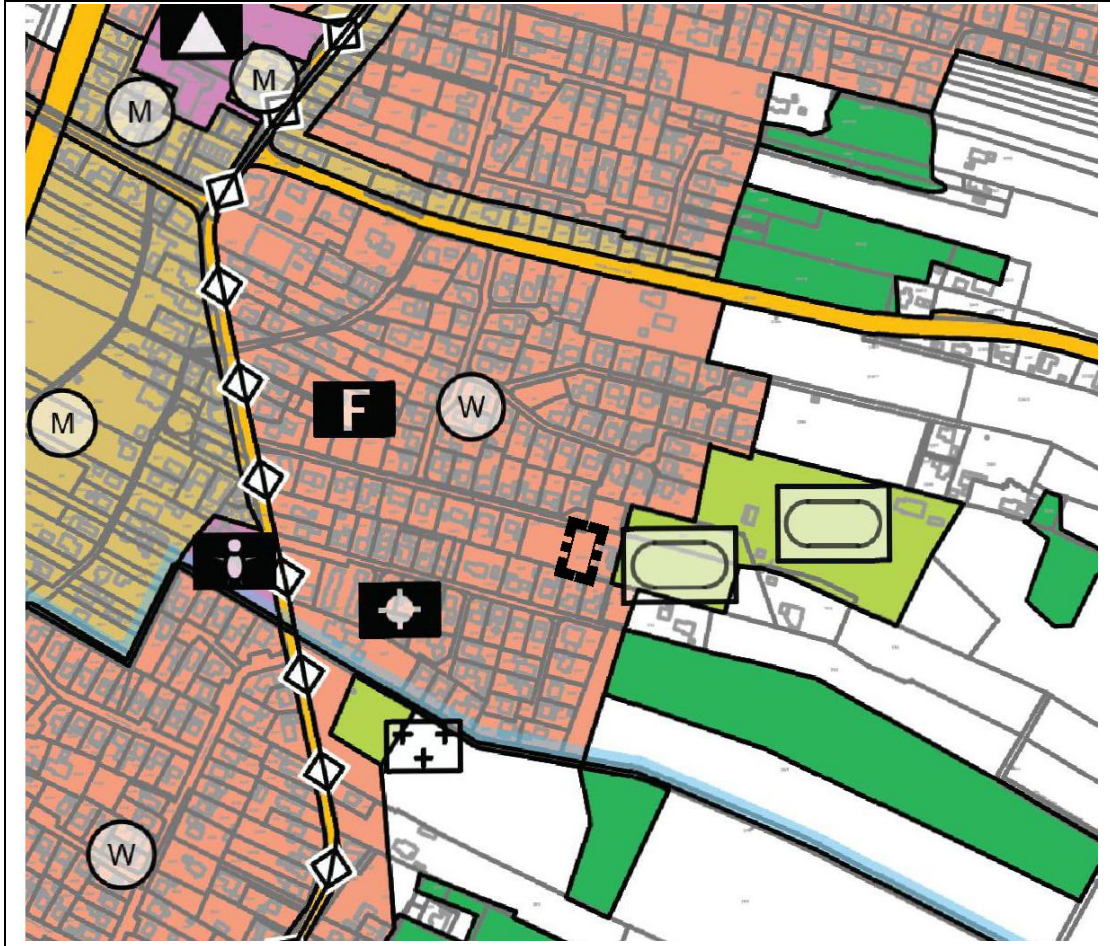
Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Völlenerfehn, die Bebauungsplanänderung ist als raumordnerisch verträglich anzusehen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W dar.

Wegen der geringen Größenordnung des Änderungsbereiches ist die Planungsabsicht hier einen Stellplatz festzusetzen welcher der benachbarten Sportanlage dient, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen (Parzellenunscharfe Darstellung).

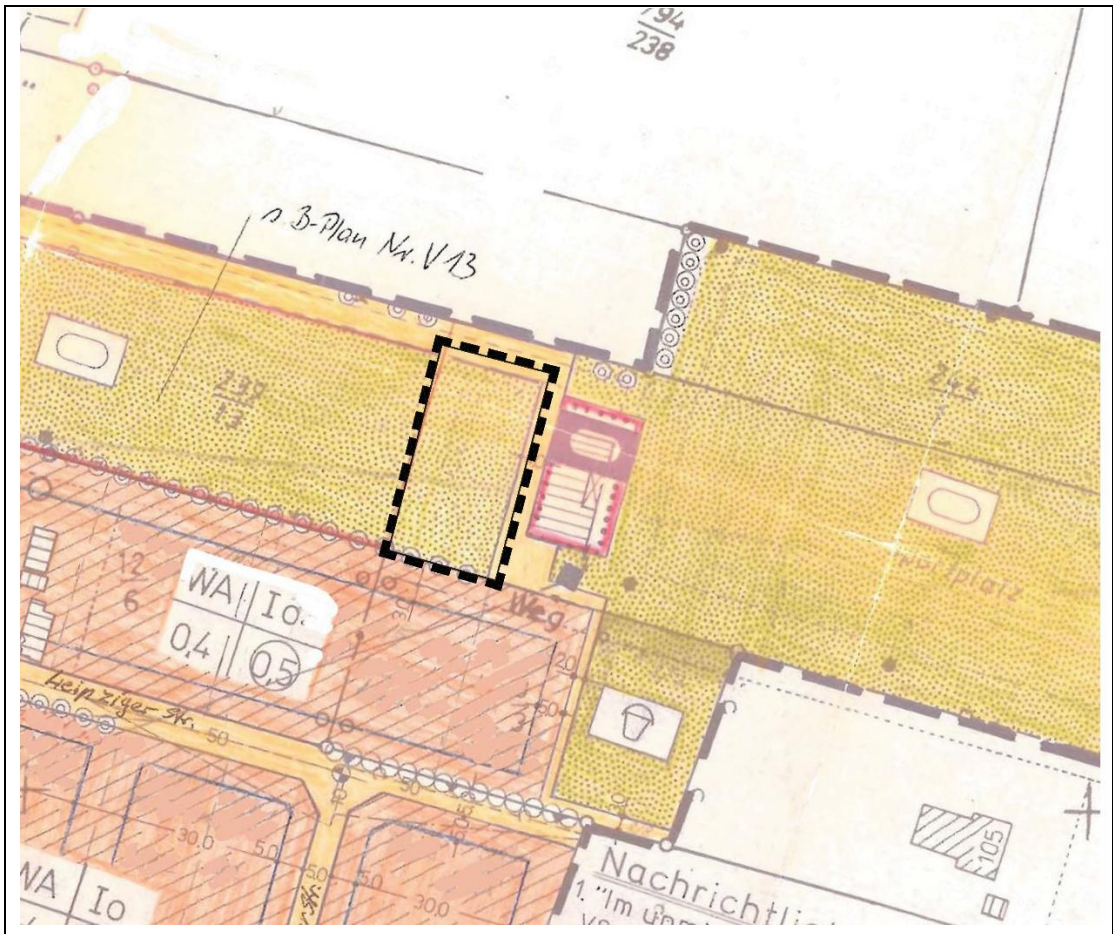
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen



2.3 Bebauungsplan Nr. 8

Der Bebauungsplan Nr. V 8 „Sportanlage“ setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Bebauungsplan Nr. 8 (Auszug)



3 Bestand

3.1 Situation

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück am Ende der Wendeanlage der Straße Am Sportplatz. Es handelt um eine Rasenfläche unmittelbar östlich des Sportheimes gelegen. An der Südgrenze stehen 3 Bäume.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über Straße Am Sportplatz erschlossen.

3.3 Lärmimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich östlich und nordöstlich Sportplätze und ein Tennisplatz. Daher wurde seitens der Gemeinde Westoverledingen anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 13 ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, da der benachbarte Sportplatz in ein Wohngebiet umgewandelt wird.

Die geplante Stellplatzanlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 8 wurde als Lärmquelle in die schalltechnische Beurteilung mit einbezogen. Im Ergebnis sind beim Spielbetrieb sonntags Spielzeitenbegrenzungen zu beachten (Gemeinde Westoverledingen Schalltechnische Immissionsprognose - 1. Änderung des Bebauungsplanes V 13 „Am Sportplatz“ vom 21.01.2026, Oldenburg).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Sportanlage

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf – Sportanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Da die Stellplatzanlage ST der benachbarten Sportanlage dient, wird sie mit der Zweckbestimmung Sportanlagen – Stellplatzfläche festgesetzt.

4.2 Begrünung

An der Südgrenze wird zur Eingrünung eine 3 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, mindestens je 10 lfdm. ist ein Laubbaum zu pflanzen. Geeignete Arten sind Stieleiche, Hainbuche, Sandbirke, Esche, Spitzahorn, Schwarzerle, Feldahorn, Eberesche, diverse Weiden, sowie Weißdorn, Hasel, Eibe, Faulbaum und Schlehe.

Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- - Laubbäume: Hochstamm mit Ballen, 2x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm
- - Sträucher: 2x verpflanzt ohne Ballen, 80/100 cm

Westlich setzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes V 13 auf eigenem Plangebiet bereits eine ebenfalls 3 m breite Pflanzfläche fest. Somit ist die Stellplatzanlage künftig nach Westen und Süden eingegrünt.

4.3 Flächenbilanz

Plangebiet	0,09 ha
Stellplatzanlage	0,08 ha
Anpflanzfläche	0,01 ha

5 Umweltbelange

5.1 Versiegelung

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. V 8 „Sportanlage“ setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Die 1. Änderung setzt eine Stellplatzanlage mit einer Größe von 800 m² fest und im Süden ein Pflanzfläche. Es werden etwa 800 m² zusätzlich versiegelt. Somit wird das erste Kriterium des § 13a BauGB, dass die Neuversiegelung unter 20.000 m² liegen soll, sehr deutlich eingehalten.

5.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Scherrasenfläche unmittelbar westlich des Sportheimes gelegen.

5.3 Schutzgüter

5.3.1 Boden

Das Plangebiet stellt sich als Rasenfläche dar.

Vor dem Hintergrund der langjährigen gärtnerischen Nutzung ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ergibt sich durch die Überplanung der Rasenfläche.

5.3.2 Biotope

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften ist begrenzt, da sich das Plangebiet als Scherrasenfläche darstellt.

Wegen der intensiven Nutzung ist die Biodiversität gering und das Vorkommen gefährdeter oder besonders geschützter Arten kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei der Umsetzung der Planung wird es nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt kommen.

Tiere

Das Gebiet bietet Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen insbesondere im Bereich der südlich angrenzenden Baumreihe. Es ist aufgrund der siedlungsbezogenen Lage nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch die Planung ergeben sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (Grünfläche für Sportplatz) nur geringe Veränderungen hinsichtlich der Auswirkungen auf den begrenzten Lebensraum. Zur Eingrünung wird an der Südgrenze eine Anpflanzfläche festgesetzt.

Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitats mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

5.3.3 Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird geringfügig erhöht, somit ergibt sich durch die Planung keine relevante Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.

5.3.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im bebauten Bereich einer Siedlung. Das Ortsbild wird durch die Planung nicht verändert.

5.3.5 Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

In Bezug auf die angrenzenden Sportanlagen mit den zugehörigen Stellplätzen liegt ein Schallgutachten vor. Bei Begrenzung der Spielzeiten am Sonntag werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten.

5.4 Klimaschutz

Die Planung hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt.

5.5 Artenschutz

Auch im Siedlungsbereich kommen geschützte und strenggeschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse vor. Daher ist der Artenschutz ist zu beachten:

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

5.6 Fazit

Die Überplanung ist mit keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Es entsteht nur eine geringe zusätzliche Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufgrund der Regelungen des § 13 BauGB gelten Eingriffe die vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt sind, als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Der potentielle Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem bisher zulässigen Versiegelungsgrad geringfügig. Insofern ergeben sich aus der Planung keine relevanten Änderungen im Wasserhaushalt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an das Netz der Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Westoverledingen angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes Hümmling.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das zentrale Telekommunikationsnetz von verschiedenen Telekommunikationsanbietern angeschlossen.

6.7 Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Std. bereit zu halten. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der NDSchB des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafensstraße 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 Abs. 2 der 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.

7.3 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst umgehend zu benachrichtigen.

Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/ oder Bohrungen ist der Verdacht auf Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auszuschließen. Informationen können beim Kampfmittelbeseitigungsdienst generiert werden.

7.4 Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Flächen innerhalb der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Gehölzen bepflanzt werden.

7.5 Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

7.6 DIN-Normen

In den textlichen Festsetzungen sowie in den Hinweisen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde vollständig bereitgehalten.

7.7 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 8 überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V 8 „Sportanlage“.

Es treten die entgegenstehenden Inhalte des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. V 8 „Sportanlage“ mit Wirksamwerden der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft.

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux - Dipl. Ing. -