

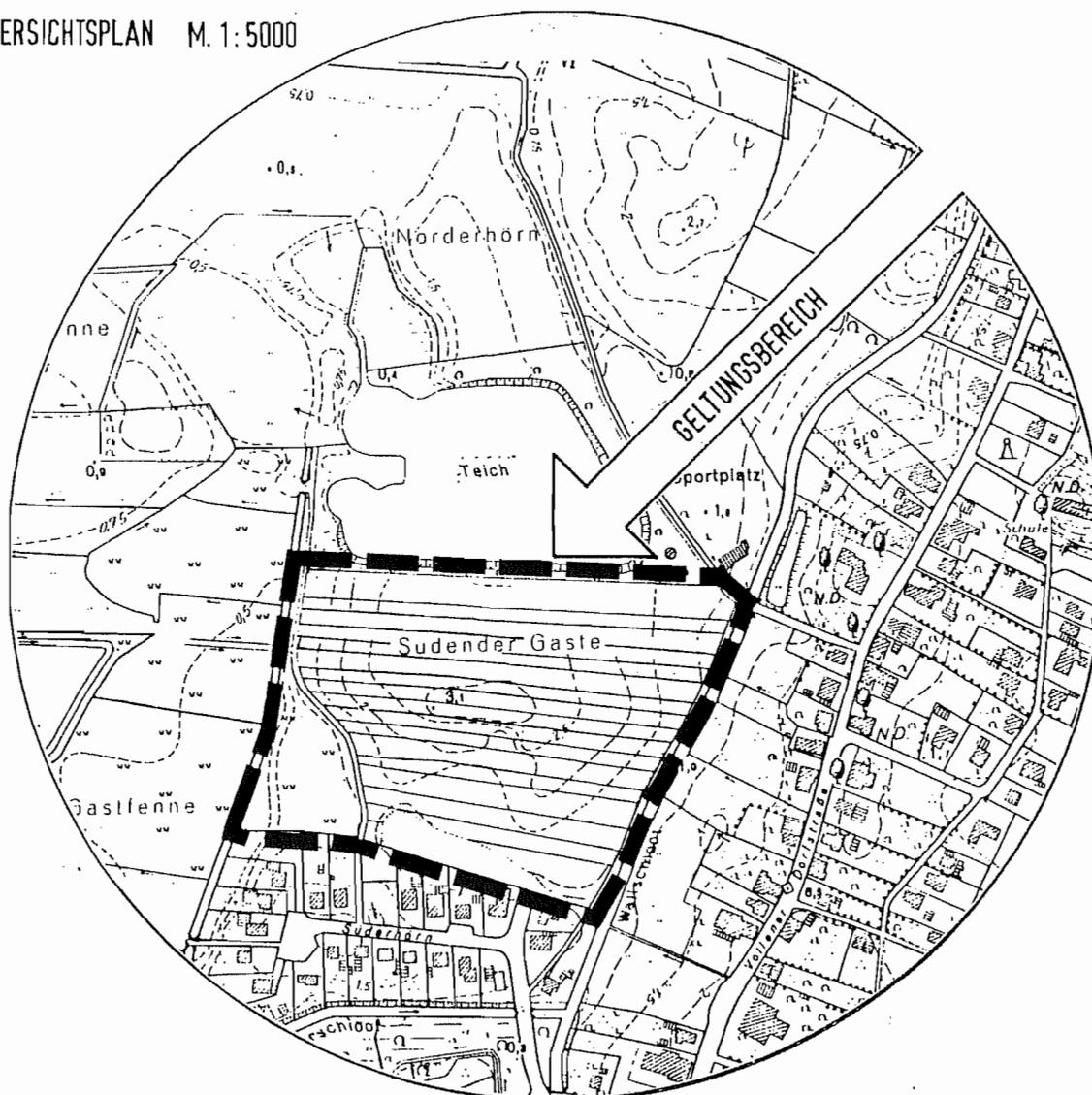
# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

LANDKREIS LEER

## BEBAUUNGSPLAN V11 „SÜDERHORN“

ORTSTEIL VÖLLEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

STAND: DEZEMBER '92

**STOLZE &  
WERNER**

Gemeinde Westoverledingen  
Bebauungsplan "V11 Völlen - Süderhörn"

## B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Westoverledingen

Auftraggeber: Gemeinde Westoverledingen

Planverfasser: Ingenieurbüro  
Stolze & Werner  
Bremer Straße 18  
2900 Oldenburg

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Olaf Mosebach / Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Bert Diekmann / Landschaftsplanung

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Aufstellungsbeschluß	1
1.3	Rechtsgrundlagen	2
1.4	Kartengrundlage	2
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.6	Ziele der Raum- und Landesplanung	3
1.7	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.0	BESTANDSSITUATION	4
2.1	Nutzungsstruktur	4
2.2	Erschließungsstruktur	5
2.3	Landwirtschaft	6
2.4	Altablagerungen	6
3.0	ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG	8
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3	Verkehrsflächen	11
4.3.1	Straßenverkehrsfläche	11
4.3.2	Ruhender Verkehr	11
4.3.3	Sichtdreieck	11
4.4	Versorgungsflächen	12
4.5	Führung von Versorgungsleitungen	12
4.6	Grünflächen (öffentlich)	13

	Seite	
4.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.8	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrun- gen zum Schutz vor schädlichen Umweltein- wirkungen (Lärmschutzwall)	14
4.9	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.10	Flächen deren Böden erheblich mit umwelt- gefährdeten Stoffen belastet sind	15
4.11	Spielplatz	17
4.12	Ver- und Entsorgung	18
4.13	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
5.0	NATUR UND LANDSCHAFT	20
6.0	FOLGEMAßNAHMEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	22
6.1	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	22
6.2	Soziale Maßnahmen	23
6.3	Oberbodenschutz	23
6.4	Kosten	24
6.4.1	Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes	24
6.4.2	Erschließungsbeiträge	24
6.4.3	Eigenmittel	24
7.0	VERFAHRENSVERMERKE	25
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN		26
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		29

Anlagen:

- Städtebauliche Bestandsaufnahme (Nutzungsstruktur)
- Übersichtskarte "Altablagerungen"
- Bodenuntersuchung im Bereich Völlen - Süderhörn  
(Ing.- Büro H+M GmbH für Umwelttechnik und  
Hydrologie)



### 1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBL.I, S.2253)
- BauNVO  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBL.I, S.123)
- PlanzVo  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.I, Nr.3 v. 22.01.1991)
- NBauO  
Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 06. Juni 1986 (Nieders. GBVL. S.157) zuletzt geändert durch Art.23 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetz 1990 (Nieders. GBVL. S 101)
- NNatschG  
Nieders. Naturschutzgesetz in der Fassung vom 20. März 1981 (Nieders. GVBL S.31), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 1990 (Nieders. GVBL. S. 86)
- NGO §40  
Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nieders. GVBL. S.229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nieders. GVBL. S.323)

### 1.4 Kartengrundlage

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

### 1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "V11 Völlen - Süderhörn" liegt im Ortsteil Völlen, westlich der "Völler Dorfstraße".

Die genaue Abgrenzung erfolgt:

- im Norden durch eine vorhandene Wallanlage
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 71/3; 40/2; 41/5; 41/8; 45/3; 48/3; 49/3; 52/3; 53/3; 55/1; 70/2
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 66/28; 66/30; 66/34; 62/15; 62/17; 62/18; 62/19; 62/20; 62/4
- im Osten durch einen Weg auf dem Flurstück 23/10

### 1.6 Ziele der Raum- und Landesplanung

§1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes - Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen vom Juli 1982 und den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Leer von 1988.

## 1.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wurde 1980 genehmigt und beinhaltet inzwischen 12 Änderungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gem. §1 Abs.2 Nr.3 BauNVO dar.

Die Darstellung entspricht den Zielen der Bebauungsplanneuaufstellung, so daß eine Flächennutzungsplanänderung nicht notwendig ist.

## 2.0 BESTANDSSITUATION

### 2.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im gültigen F- Plan als allgemeines Wohngebiet (gem. §1 Abs.2 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen.

Dieses entspricht nicht der Realnutzung.

Tatsächlich befindet sich im Planungsraum eine landwirtschaftliche Nutzfläche die als Maisacker genutzt wird, sowie eine Fläche auf der sich eine Altablagerung befindet (siehe hierzu Pkt. 2.4 der Begründung).

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Einfamilienhaus-Wohngebiet aus den sechziger Jahren.

Nördlich wird der Geltungsbereich durch eine Wallanlage (Lärmschutzwall) von einem Naherholungsbereich mit Badesee, getrennt.

Im Osten befindet sich ein Fuß- und Radweg, der das Erholungsgebiet mit dem bereits erwähnten Wohngebiet räumlich verbindet. Entlang dem Wege verläuft der "Wallschloot" ein Gewässer II. Ordnung.

Im Westen verläuft ebenfalls parallel zur Geltungsbereichsgrenze ein Gewässer. Im Anschluß befinden sich Wiesen und Weideflächen.

## 2.2 Erschließungsstruktur

Die Haupterschließung des Planungsgebietes erfolgt von einer, der Anliegerstraße "Süderhörn", abzweigenden Planstraße.

Weitläufig wird das Plangebiet über die Verbindung mit der "Völlener-Dorfstraße" in die umliegenden Raumstrukturen eingebunden.

## 2.3 Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches (§201 BauGB) ist insbesondere der Ackerbau sowie die Wiesen- und Weidewirtschaft. Diese Nutzungsart ist im Plangebiet überwiegend vorhanden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer legt für diesen Bereich den "Siedlungsraum" Völlen, innerhalb der Gemeinde Westoverledingen, fest.

Im vorbereitenden Bauleitplan wird dieser Bereich als "allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Entsprechend den Zielen der Raumordnung des Landkreises Leer und dem Anliegen der Gemeinde Westoverledingen, bestehende Siedlungsräume baulich zu verdichten, unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Vorranggebieten für die Landwirtschaft im Außenbereich, ist für den Planbereich die Ausweisung eines Wohngebietes vorgesehen und vertretbar.

## 2.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen und der gezielten Nachermittlung des Landkreises Leer über Altablagerungen und Altlastenstandorte im Landkreis sind im Gemeindegebiet Westoverledingen im Bereich des verbindlichen Bauleitplanes "Völlen-Süderhörn" (V11) Altablagerungen festgestellt worden.

Hierbei handelt es sich gemäß der Erfassungsergebnisse um eine Grubenverfüllung.

Die genaue Lage, die Ausdehnung sowie die Zusammensetzung der Altablagerungen ist in einem speziellen Bodenuntersuchungsgutachten von dem Ingenieurbüro H&M GmbH für Umwelttechnik und Hydrologie erarbeitet worden. (siehe Anhang)

Anhand von Probebohrungsergebnissen ist die genaue Lage und das Ausmaß der Altablagerungen lokalisiert worden. Es handelt sich um eine Altlast, die sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet, und die in drei Ablagerungszonen, entsprechend ihres Volumens und der Zusammensetzung der Inhaltsstoffe eingeteilt worden ist.

Im Bereich der Kernzone (ehem. Kolk oder Altarm der Ems) befindet sich ein Gemisch aus Bauschutt, Hausmüll, Holzabfällen, Schrott und Sperrmüllteilen in verschiedenen Zusammensetzungen (siehe beiliegende Übersichtskarte "Altablagerungen"). Die angebohrten Grundwasserstände lagen in zentralem Bereich der Altlastablagerung bei etwa 0,8m unter Geländeoberkante, d.h. das Hauptvolumen der Altlast ist grundwasser- bzw. stauwasserberührt. Unterhalb des Ablagerungsinhaltes wurde eine Schicht aus Schlick und Schilffresten festgestellt.

Die Ablagerungstiefe beträgt min. 4,50m gemessen von Geländeoberkante. Das Ablagerungsvolumen beträgt etwa 10.000-15.000 cbm.

Der Kernzone schließen sich südöstlich die Nebenzonen I und II an.

In der ersten Nebenzone wurden vergleichsweise geringe Abfallmengen festgestellt.

Im Grenzbereich zur Kernzone wurde im oberen Bereich Sand und etwa ab 1,50m abwärts Schlick festgestellt. Im weiteren Bereich der Nebenzone I wurden Bauschuttanteile aufgefunden. Hausmüll und Sperrmüllteile wurden in den Abfallschichten nur sporadisch angetroffen.

Im wesentlichen war allerdings Bauschutt vorhanden. Unterlagert ist dieser Standort wie die Kernzone mit Schlick und Schilffresten.

Das Ablagerungsvolumen beträgt etwa 300-500cbm. Die Ablagerungstiefe beträgt etwa 1,50m gemessen von Geländeoberkante.

In der Nebenzone II wurde praktisch kein Abfall festgestellt.

### Resumé

Die Kernzone der Altablagerung umfaßt etwa eine Fläche von 4.000m<sup>2</sup>. Der Deponiefuß liegt deutlich im Grund- bzw. Stauwasserbereich. Das Gesamtvolumen beträgt etwa 10.000-15.000 cbm.

In der ersten Nebenzone wurden nach den Feststellungen vor Ort Bauschuttablagerungen vorgefunden, die grundwasserberührt sind.

Das Gesamtvolumen wird auf etwa 300-500 cbm geschätzt.

In der zweiten Nebenzone sind keine Müllablagerungen festgestellt worden.

Das von dem Ingenieurbüro für Hydrogeologie und Umwelttechnik erarbeitete Gutachten ist lediglich durch visuelle und geruchliche Eindrücke vor Ort erstellt worden. (siehe Anlage)

Die Beurteilung der vorhandenen Altablagerungen ist in Anbetracht der durchgeführten Untersuchungsart kritisch zu bewerten.

Um allerdings jeden Zweifel an einer bestehenden umweltgefährdenden Belastung auszuräumen und um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden (hier Landkreis Leer, Amt für Abfallwirtschaft und dem Staatl. Amt für Wasser und Abfall STAWA) eine konkrete Gefährdungsabschätzung der Altlast durchgeführt worden (Gefährdungsabschätzung der Altablagerung "Völlen-Süderhörn"- Ausgearbeitet vom H&M Ingenieurbüro GmbH Umwelttechnik und Hydrologie).

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Geologische Verhältnisse
- Geophysikalische Sondierungen
- Aufschlußbohrungen
- Bodenkundliche Verhältnisse
- Grundwassersituation
- Durchlässigkeiten (Kf-Wert) des Untergrundes
- Grundwassermorphologie und -fließrichtung
- Grundwasserneubildung
- Hydrogeologische Charakterisierung

Sollte sich durch die Untersuchung herausstellen, daß sich auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB) gesundheitsgefährdende Abfälle befinden, so sind entsprechende Nutzungseinschränkungen bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

### **3.0 ANLAß UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt im Ortsteil Völlen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "V11 Völlen - Süderhörn" vorzunehmen.

Anlaß der Bebauungsplanneuaufstellung ist es, den Zielen der Raum- und Landesplanung, sowie der vorbereitenden Bauleitplanung gerecht zu werden und entsprechend der positiven Bevölkerungsentwicklung Wohnbauland bauleitplanerisch auszuweisen.

Adäquat der konkreten Bedarfssituation und der raumordnerischen Zielsetzung auftretenden Wanderungsverlusten entgegenzuwirken, erfolgt die Bebauungsplanneuaufstellung mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Die vorhandenen, prägnanten Strukturen werden in die Planung aufgenommen und entsprechend dargestellt.

Die Ausweisung der Fläche erfolgt auf einer im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche (WA).

Die Fläche ist im Hinblick auf die vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstruktur für die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes prädestiniert.

Die Bebauungsplanneuaufstellung erfolgt im einzelnen mit dem Ziel:

- ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen
- eine Verkehrsfläche auszuweisen
- eine Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft festzulegen
- eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzulegen.

## 4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### - allgemeines Wohngebiet

##### §4 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der planerischen Zielsetzung ein allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgelegt.

Ausnahmen wie - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen,

die nach §4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden können, sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert aus der überbaubaren Grundstücksfläche und wird demzufolge mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgelegt.

### 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im dargestellten allgemeinen Wohngebiet gem. §4 BauNVO wird eine "offene Bauweise" gem. §22 Abs.2 BauNVO festgelegt.

Im festgelegten allgemeinen Wohngebiet sind nur "Einzel- und Doppelhäuser" gem. §22 Abs.2 BauNVO zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Anordnung von Baugrenzen bestimmt.

Diese werden im Bebauungsplan im Abstand von 5,00m zu der Straßenverkehrsfläche und im Abstand von 3,00m zu den Pflanzflächen festgelegt.

Zu der im Norden des Plangebietes verlaufenden Erdgas-Hochdruck-Leitung wird eine Baugrenze mit 5,00m Abstand ausgewiesen.

Die Baugrenze garantiert einen Gebäudeabstand zur Straße, zur Erdgasleitung und zur Bepflanzung, so daß ein unbebauter Grünstreifen entsteht.

Desweiteren wird das Wurzelwerk und der Kronenbereich von eventuell im Grenzbereich stehenden Bäumen geschützt.

Die durch Baugrenzen festgelegten "überbaubaren Grundstücksflächen", bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung baulicher Anlagen, so daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. §12 BauNVO nicht zugelassen sind.

Ausgenommen sind die Bereiche parallel der dargestellten (3m breiten) Geh- und Radwege.

#### **4.3 Verkehrsflächen**

##### **§9 Abs.1 Nr.11 BauBG**

##### **4.3.1 Straßenverkehrsfläche**

Im Plangebiet wird zur inneren Erschließung des Wohnquartieres eine Straßenverkehrsfläche festgelegt.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 8,00m dargestellt.

Die Planstraße bindet sich über die vorhandene Stichstraße, die nördlich von der Straße "Süderhörn" abzweigt, an das umliegende Erschließungsnetz an.

Die fußläufige Anbindung des Gebietes an vorhandene Wege erfolgt über 3,00m breite Fuß- und Radwege.

##### **4.3.2 Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche bedarfsgerecht Rechnung getragen werden.

### 4.3.3 Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke werden nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) bedarfsgerecht festgelegt.

Die Dreiecke für eine Anfahrtssicht bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h werden mit den Schenkellängen 30,00m und 3,00m dargestellt.

In den festgesetzten Sichtdreiecken sind Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m über Fahrbahnoberkante nicht zulässig, es sei denn, es handelt sich um vorhandene hochstämmige Bäume.

Ausnahmen sind desweiteren die gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzten, zu erhaltenden Baumbestände.

### 4.4 Versorgungsflächen (Gas)

#### §9 Abs.1 Nr.12 BauGB

Im Planungsgebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgelegt. Hierbei handelt es sich um eine Fläche auf der sich "Schieber" der vorhandenen Gasleitungen befinden.

### 4.5 Führung von Versorgungsleitungen

#### §9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Im Plangebiet verlaufen zwei Erdgas-Hochdruck-Leitungen der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Die östlich verlaufende Leitung muß auf einer Länge von 120m, in nördliche Richtung gesehen, verlegt werden.

Diese Leitungen werden in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Eventuell entstehende Unstimmigkeiten bezüglich des Leitungsverlaufes werden, falls notwendig mit dem Leitungsträger EWE besprochen.

Die Anweisungen der EWE zum Schutz von Erdgas-Hochdruck-Leitungen werden beachtet.

Die Breite des Schutzstreifens für die Leitung ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

#### **4.6 Grünflächen (öffentlich)**

##### **§9 Abs.1 Nr.15**

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) vorgesehen.

Diese Festsetzungen sind notwendig, um den mit dem Vollzug des B-Planes zusammenhängenden Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen.

#### **4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

##### **§9 Abs.1 Nr.20 BauGB**

Im Bebauungsplan wird im Bereich der Altablagerungskernzone und der Nebenzone I; eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgelegt, da mit dem Vollzug des Bebauungsplanes "V11 Völlen-Süderhörn" erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden sind, die gem. dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG §7ff) zu kompensieren sind.

Art und Umfang der erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden im zugehörigen Grünordnungsplan im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung ermittelt und dargestellt.

Die zur Kompensation der erheblichen Eingriffe notwendigen Maßnahmen werden ebenfalls im beiliegenden Grünordnungsplan detailliert behandelt.

Durch die Ausweisung der Fläche gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ergibt sich im Areal der Altablagerungskernzone und der Nebenzone I eine Nutzungsüberlagerung.

Sollten im Rahmen der zur Zeit laufenden Gefährdungsabschätzungen, innerhalb dieses Areals umweltgefährdende Abfälle ermittelt werden (toxische Rückstände wie z.B. Farben, Altöl etc.), so sind Sanierungsmaßnahmen vorzusehen, um unter anderem die Wirksamkeit der auf der Kompensationsfläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes zu gewährleisten.

#### **4.8 Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) §9 Abs.1 Nr.24 BauGB**

Im Bebauungsplan wird zum Schutz unterschiedlicher Nutzungsarten (Naherholungsbereich mit Badesee und geplantem allgemeinen Wohngebiet) ein bestehender Lärmschutzwall aufgenommen und entsprechend festgelegt.

Auf der Wallanlage werden gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Bepflanzungsmaßnahmen ausgewiesen. Hierbei sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. (siehe beiliegenden Grünordnungsplan GOP)

#### **4.9 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

Im Bebauungsplan werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgelegt, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes

verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auszugleichen.

Desweiteren wird das Plangebiet in die umliegenden Raumstrukturen eingebunden.

Die Anpflanzungen bieten zudem einen Schutz vor unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb des Planungsgebietes (Fläche gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und allgem. Wohngebiet gem. §4 BauNVO).

Die Pflanzflächen von 3,00 bis 5,00m Breite sind entsprechend den Pflanzschemen des beiliegenden Grünordnungsplanes mit standortgerechten Gehölzen geschlossen zu bepflanzen.

Durch die Ausweisung der Flächen gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB ergibt sich im Bereich der Altablagerungskernzone, sowie in den Nebenzonen eine Nutzungsüberlagerung.

Sollten im Rahmen der zur Zeit laufenden Gefährdungsabschätzung innerhalb dieser Bereiche umweltgefährdende Abfälle festgestellt werden (toxische Rückstände wie z.B. Farben, Altöl etc.), so sind Sanierungsmaßnahmen vorzusehen, um die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes zu gewährleisten.

#### **4.10 Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Fläche dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Altablagerungen) belastet sind.

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Kolk- bzw. Altarmverfüllung mit Bauschutt, Hausmüll, Schrott und Sperrmüllteilen in verschiedenen Zusammensetzungen (siehe Bestandskarte-Altablagerungen, sowie Gutachten Ingenieurbüro H&M GmbH).

Der Umfang und die Ausdehnung der Altlast ist in der Bestandskarte-Alttablagerung sowie unter Pkt. 2.4 der Begründung detailliert aufgeführt.

Die gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB ausgewiesene Fläche wird im Bereich der Alttablagerungskernzone und der Nebenzone I mit einer Grünfläche gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB und im Bereich der Nebenzone II mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO überlagert.

Die Alttablagerungen haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf die überlagernde Nutzung. (siehe beiliegendes Gutachten Büro H&M)

Maßnahmen zur Reduzierung der Altlasten, wie Nutzungsbeschränkungen der überlagerten Nutzungsbereiche, sowie Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend den zur Zeit vorliegenden Erkenntnissen nicht vorgesehen.

Um allerdings jeden Zweifel an einer bestehenden umweltgefährdenden Belastung auszuräumen und um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird zur Zeit in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden (hier Landkreis Leer, Amt für Abfallwirtschaft und dem Staatl. Amt für Wasser und Abfall STAWA) eine konkrete Gefährdungsabschätzung der Altlast durchgeführt.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung werden chemische Analysen des Bodens, des Grundwassers und der Bodenluft durchgeführt.

Sollte sich durch die Untersuchung herausstellen, daß sich auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB) gesundheitsgefährdende Abfälle befinden, so sind entsprechende Nutzungseinschränkungen bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 4.11 Spielplatz

Nach den Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze §2 Abs.2 (NSpPG) müssen in einem, im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Spielplätze für Kinder (6-12 Jahre) angelegt werden.

Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400m erreicht werden können.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mind. 300m<sup>2</sup> und mind. 2% der zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Spielplatzbereich betragen.

Rechnerischer Nachweis der erf. Spielplatzfläche:

max. Grundstücksfläche	26.955m <sup>2</sup>
max. Geschoßflächenzahl	10.782m <sup>2</sup>
mind. Spielplatzgröße	216m <sup>2</sup>

Die Spielplatzfläche muß in diesem Fall mind. 300m<sup>2</sup> betragen.

Da sich südöstlich an das Plangebiet eine vorhandene Spielplatzfläche von 650m<sup>2</sup> Größe direkt anschließt, und dieser vom vorhandenen Wohngebiet (Süderhörn) nicht vollständig ausgenutzt wird, kann diese Fläche für den Nachweis eines Spielplatzes im Plangebiet angeführt werden.

Die Wegelänge von der ungünstigsten Grundstücksfläche beträgt max. 230m.

Desweiteren finden sich ausreichend Spielmöglichkeiten im Umfeld des Wohngebietes (Teichanlage, Sportplatz, Wiesen).

Auf den Nachweis und der Ausweisung von Spielplätzen für Kleinkinder wird gem. §5 Abs.1 NSpPG verzichtet.

#### 4.12 Ver- und Entsorgung

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser - Ems (EWE).

- Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Leitungssystem des Wasserversorgungsverbandes Papenburg-Werlte.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über Anschluß an eine vorhandene Kanalleitung.

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- Oberflächenentwässerung

Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen.

Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über Rohrleitungen in die vorhandenen, umliegenden offenen Gräben der Muhder Sielacht abzuleiten.

Die ggf. erforderlichen Einleitungserlaubnis wird beantragt. Die baulichen Hinweise der Sielacht werden bei der Realisierung der Planung beachtet.

Die Genehmigungspflicht für Behandlungsanlagen für verunreinigtes Regenwasser gem. §154 NWG, sowie die Erlaubnisbedürftigkeit für die Einleitung von schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer einschließlich des Grundwassers, ist zu berücksichtigen.

Das bei der Gewässerunterhaltung anfallende Räumgut ist von den Anliegern an einem Gewässer aufzunehmen und zu beseitigen.

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

Im Rahmen der Planung der Erschließungsstraßen wird die Gemeinde Westoverledingen sich rechtzeitig mit der zuständigen Dienststelle der Telekom in Verbindung setzen.

- Brandschutz

Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz, sind auf den erforderlichen Rohrleitungen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen.

Die erforderlichen Entnahmestellen müssen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 300m zur Verfügung stehen.

Ferner gilt die Löschwasserversorgung als sichergestellt, da in unmittelbarer Nähe sich der Baggersee Völlen mit ausreichendem Wasservorrat befindet.

#### 4.13 Städtebauliche Übersichtsdaten

Art der Flächennutzung	Größe der Fläche
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVo)	— 26.955m <sup>2</sup>
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 BauGB	— 5.200m <sup>2</sup>
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	— 5.890m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	— 4.475m <sup>2</sup>
- Fläche für bes. Anlagen und Vorkeh- rungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) §9 Abs.1 Nr.24 BauGB	-- 2.880m <sup>2</sup>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	45.400m <sup>2</sup>

#### 5.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß §6 NNatSchG vom 20. März 1981 in der Fassung vom 20. Juli 1990 arbeiten die Gemeinden, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung ihrer Bauleitplanung aus.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- die Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen und
- die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung.

Angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche zwischen Wohngebäudeansiedlung und des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie den daraus entstehenden Konfliktsituationen, hat sich die Gemeinde Westoverledingen entschieden, über die Kombination Bebauungsplan / Grünordnungsplan ein bau- und planungsrechtlich bindendes Konzept für den Geltungsbereich des B- Planes "V11 Völlen - Süderhörn" zu erstellen.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend zu berücksichtigen, so daß die Entwicklung und detaillierte Festlegung von Maßnahmen mit denen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes "V11 Völlen - Süderhörn" verbunden sind, vermieden bzw. minimiert und ggf. kompensiert werden können.

Analog der o.g. Zielsetzung werden in dem beiliegenden Grünordnungsplan zum B - Plan "V11" zu den folgenden Punkten Aussagen gemacht und ggf. Festsetzungen getroffen.

#### **Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung**

- Lage im Raum
- Naturräumliche Standortverhältnisse
- Siedlung und Nutzung
- Biotoptypen
- Zusammenfassende Bewertung
- Landschaftsbild

## **Auswirkungen der geplanten Wohngebietsausweisung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

- Eingriffe und Auswirkungen der Eingriffe
- Eingriffsbilanzierung

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Grünordnung
- Pflanzungen
- Einsaat
- Unterhaltung und Pflege

Die Aussagen und Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan "V11 Völlen - Süderhörn" werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **6.0 FOLGEMAßNAHMEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen, die für die Entwicklung von Natur und Landschaft und den Bau bzw. Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen benötigt werden, müssen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

## **6.2 Soziale Maßnahmen**

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

## **6.3. Oberbodenschutz (§202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

## 6.4 Kosten

### 6.4.1 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplan voraussichtlich entstehenden Kosten im Bereich des Ausbaus der Erschließungsanlage (incl. Grunderwerb, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung) sowie die Schmutzwasserkanalisation belaufen sich auf etwa 678.000 DM.

Die Kosten setzen sich aus folgenden Einzelkosten zusammen:

Verkehrliche Erschließung	358.000,- DM
Abwasserbeseitigung	300.000,- DM
Beleuchtung	20.000,- DM
Gesamtkosten	678.000,- DM

### 6.4.2 Erschließungsbeiträge

Die Aufwendungen für die endgültige Herstellung der Erschließungsstraße werden gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt.

Für den Anschluß der Grundstücke an die Abwasserentsorgung der Gemeinde wird nach Maßgabe der Satzung ein einmaliger Kanalbaubeitrag erhoben.

### 6.4.3 Eigenmittel

Die Eigenmittel, die die Gemeinde für den gemeindeeigenen Kostenanteil aufbringen muß, werden rechtzeitig im Haushalt bereitgestellt.

7.0 VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes "V11 Völlen - Süderhörn" hat mit der Entwurfsbegründung gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom ... *17. 12. 92* bis ... *18. 1. 93* ... öffentlich ausgelegt.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan als Satzung gem. §10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am ... *20. 10. 1993* ... beschlossen.

Westoverledingen, den ... *6. 12. 93* .....

*[Handwritten Signature]*  
.....  
Bürgermeister



*[Handwritten Signature: Hartmann]*  
.....  
Gemeindedirektor

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1) Im dargestellten "allgemeinen Wohngebiet" gem. §4 BauNVO sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. §12 Abs.6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereiche parallel der dargestellten (3m breiten) Geh- und Radwege.
- 3) Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden Grünordnungsplan GOP).
- 4) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) ist die Anlage einer extensiv genutzten Wiese vorzusehen.  
Im Interesse einer optimalen Vegetationsentwicklung mit dem typischen Artenspektrum ist für den Zeitraum von 5 Jahren eine 1-2 mal jährliche Mahd (je nach Vegetationsentwicklung) der Gras- und Krautflächen mit Entfernen des Schnittgutes notwendig.  
Die sich nach dem Verzicht auf Pflegemahd einstellende Verbuschung ist angestrebtes Entwicklungsziel.

- 5) Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden Grünordnungsplan GOP).
- 6) Innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" (gem. §4 BauNVO) ist auf den Grundstücken für jede zusätzlich angefangene 100m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (Bindung für Bepflanzungen) ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen;  
Stammumfang:  $\geq 12-14\text{cm}$ .
- 7) Die vorhandenen standortgerechten Gehölze deren Stammumfang, in 1,00m Höhe gemessen,  $\geq 0,60\text{m}$  ist, sind gem. §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erhalten und zu schützen.
- 8) Innerhalb der festgelegten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB) befinden sich Altablagerungen bestehend aus Bauschutt, Hausmüll, Holzabfällen, Schrott und Sperrmüllteilen.
- 9) Sollten innerhalb der festgelegten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB) gesundheitsgefährdende Abfälle vorhanden sein, so sind entsprechende Nutzungseinschränkungen bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

10) Auf der Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB) sind Ausgleichsmaßnahmen (gem. §10 NNatSchG) vorgesehen, deren Wirksamkeit gewährleistet sein muß. Sollte sich im Zuge einer Gefährdungsabschätzung für diese Fläche herausstellen, daß umweltgefährdende Abfälle vorherrschen und sich daraus Beeinträchtigungen sowie Belastungen für die Ausgleichsmaßnahmen ergeben, so ist die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme nicht gegeben.

Je nach Art und Ausmaß der Beeinträchtigung sind Sanierungsmaßnahmen vorzusehen, um die Durchführung und Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang weiterhin zu gewährleisten, oder aber es ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen (Ersatzmaßnahmen gem. §12 NNatSchG).

11) Auf der Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 (5) Nr.3 BauGB) sind Grundwasserentnahmen über Hausbrunnen, Peilrohre o.ä. zur Brauch- und Gießwasserversorgung unzulässig, dazu gehört auch das Freilegen von Grundwasser (z.B. für Teiche o.ä.).

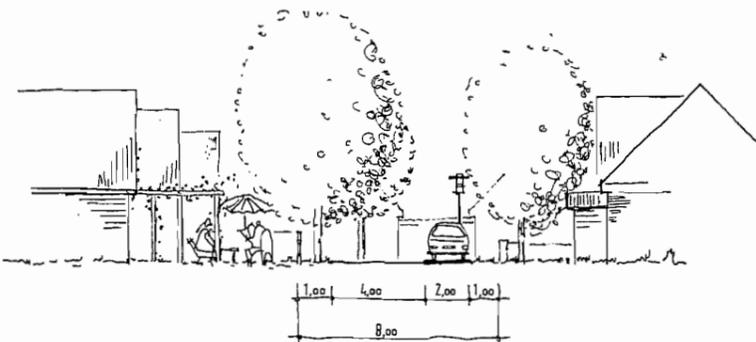
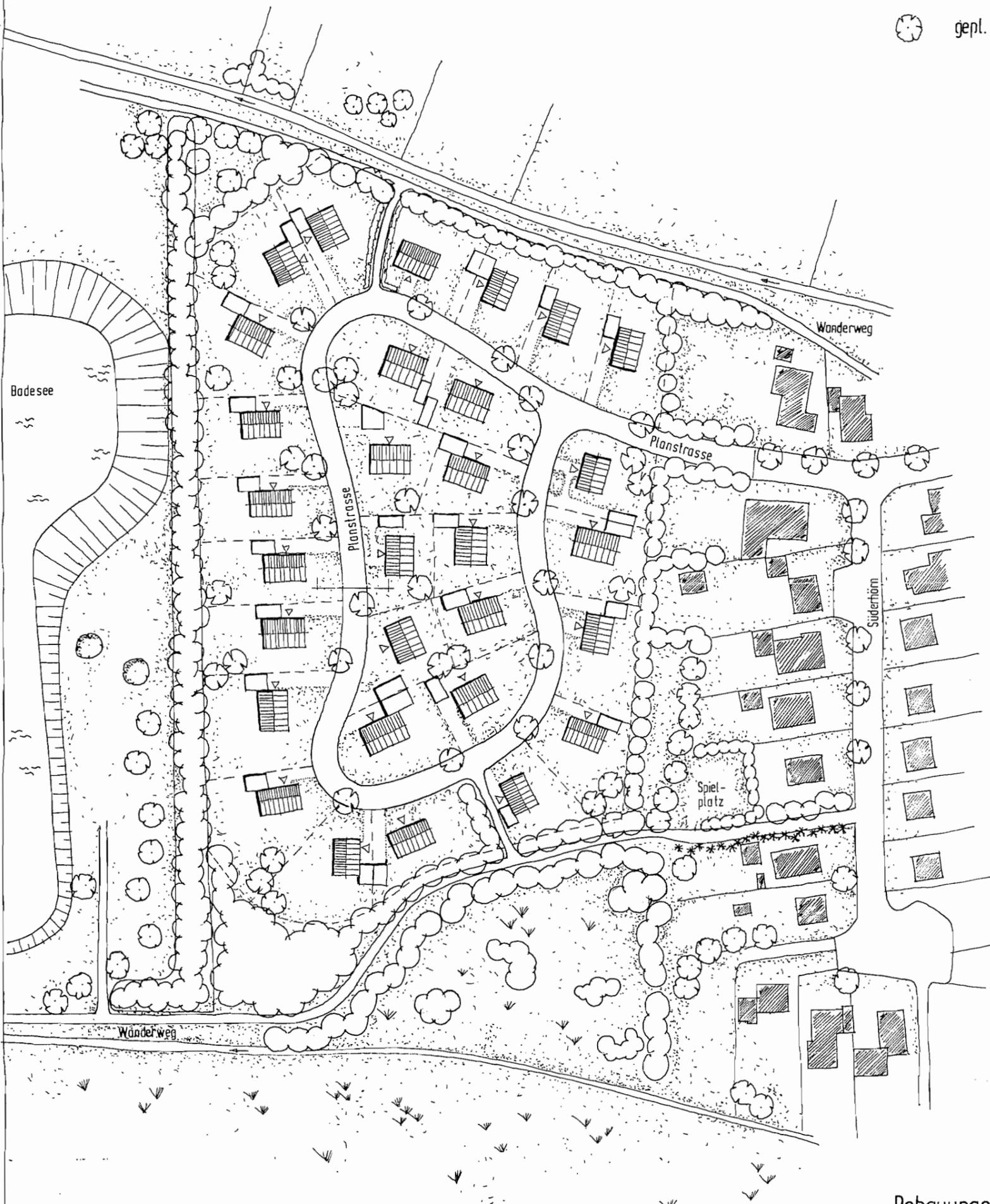
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- 1) Gem. §31 Abs.2 NStrG sind im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sichtversperrende Anpflanzungen oberhalb 0,80m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.  
Ausgenommenn sind Gehölze, die gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzt sind.
  
- 2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.
  
- 3) Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).  
Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus dem gültigen Bestandsplan der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).  
Die Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
  
- 4) Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen.  
Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über Rohrleitungen in die vorhandenen umliegenden offenen Gräben der Muhder Sielacht abzuleiten.
  
- 5) Wallhecken  
Sollten sich im Bebauungsplangebiet Wallhecken befinden, so sind diese gem. §33 NNatSchG geschützt.

# Bebauungskonzept „Südender Gaste“

## Legende

-  gepl. Gebäude
-  vorh. Gebäude
-  Garten/öffentl. Grün
-  gepl. Baum

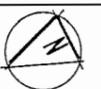
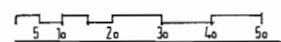


Strassenraumprofil

## Bebauungskonzept „Südender Gaste“

Gemeinde Westoverledingen  
Ortsteil Völlen

Masstab 1:1000



Planung: Ing.-Büro STOLZE & WERNER

Entwurf: O. Mosebach