

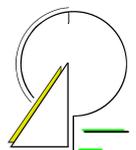
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 17 Völlen

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	4
3.5.1	Planerische Vorgaben und Hinweise	4
3.5.2	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	6
3.5.3	Aktuelle Vorbelastungen	7
3.5.4	Bewertung der Schutzgüter	7
3.5.5	Eingriffsumfang	8
3.5.6	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	9
3.5.7	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	10
3.5.8	Maßnahmen zur Kompensation	11
3.5.9	Tabellarische Übersicht – Kompensation	12
3.5.10	Fazit	12
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	13
3.7	Altablagerungen	13
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
4.5	Grünflächen	15
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	16
6.1	Rechtsgrundlagen	16
6.2	Verfahrensübersicht	17
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
6.2.2	Beteiligung der Bürger	17
6.2.3	Öffentliche Auslegung	17
6.3	Planverfasser	17

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, innerhalb der Ortslage Völlen, in einem bereits durch Wohnnutzungen geprägten Ortsbereich eine neue Siedlungsfläche bereit zu stellen und hierfür das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. V 17 einzuleiten.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Völlen. Im Zuge des ländlichen Strukturwandels und den damit verbundenen Bedeutungsverlust der Landwirtschaft sowie forciert durch den steigenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung hat das Dorf Völlen in den letzten Jahrzehnten zunehmend die Funktion eines Wohnstandortes erhalten. Die Siedlungsentwicklung erfolgte dabei mit der Ausweisung zweier Wohnbausiedlungen „Süderhörn“ und „Südender Gäste“ westlich des Wallschlootes sowie durch die Verdichtung und Ausweitung des Siedlungsbandes entlang der Völlener Dorfstraße in sogenannter 2. Reihe. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. V 17 liegt zwischen diesen beiden Siedlungsschwerpunkten und eignet sich deshalb optimal zur Abrundung der vorhandenen Wohngebiete, wobei die Kommune gleichzeitig konkreten privaten Bauabsichten Rechnung tragen kann.

Kommunales Planungsziel der Gemeinde Westoverledingen ist die Steuerung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung der ländlich geprägten Ortschaft Völlen in einen attraktiven Wohnstandort mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Entsprechend dem raumordnerischen Leitgedanken, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten bzw. zu arrondieren, sodass eine übermäßige Inanspruchnahme des Freiraumes für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der konkreten Zielsetzung, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, welches sich in seiner Eigenart in das bestehende Siedlungsgefüge einordnet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 17 wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 17 befindet sich in der Ortschaft Völlen in der Gemeinde Westoverledingen und umfasst eine ca. 0,26 ha große Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen dem Wallschloot und der Völlener Dorfstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 17 werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, als intensives Grünland, beansprucht. Im Westen grenzt das Planungsgebiet an den Wallschloot, ein Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht. Die straßenseitige Grundstücksfläche außerhalb des Geltungsbereiches ist bislang unbebaut und wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Das Ortsbild im näheren Umfeld ist aufgrund der ländlichen Lage vornehmlich durch dorftypische Mischnutzungen gekennzeichnet. Entsprechend der lokalspezifischen Fehnstruktur erstreckt sich entlang der Völlener Landstraße eine langes Siedlungsband bestehend aus Resthöfen, eingeschossigen Wohnhäusern sowie Läden für die örtliche Nahversorgung.

Westlich des Planungsgebietes, jenseits des Wallschlootes, erstreckt sich die Wohnsiedlung „Süderhörn“. Die Bebauungsstruktur in diesem Siedlungsgebiet sowie in dem nördlich anschließenden Neubaugebiet „Südende Gaste“ ist insbesondere durch eine Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise geprägt.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 in Völlen, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsgebiet getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen mit dem Ortsbereich Völlen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u.a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsräume Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die eingangs erläuterten Planungsziele stehen somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind die Aussagen des LROP maßgeblich.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Zuge der 35. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen wurde mit der Darstellung der im Geltungsbereich liegenden Flächen als Wohnbauflächen (W) die Entwicklung von Wohnnutzung vorbereitet. Die verbindliche Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. V 17 wird entsprechend § 8 (2) BauGB aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Planungsraum liegt derzeit kein verbindlicher Bauleitplan vor. Die dem Planungsraum vorgelagerte Grundstücksfläche zählt planungsrechtlich zum Satzungsgebiet gem. § 34 BauGB im Dorfgebiet Völlen. Dessen Geltungsbereich umfasst die erste Baureihe beidseitig der Völlener Dorfstraße mit einer Bebauungstiefe von ca. 40,00 m.

Auf den westlich anschließenden Wohnbauflächen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V 3 eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB mit einer zulässigen GRZ von 0,3 festgesetzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 werden die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. V 3 berücksichtigt.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) 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 hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

3.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 19 (2) BNatSchG).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatSchG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

3.5.1 Planerische Vorgaben und Hinweise

Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befindet sich das Plangebiet in der Naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser naturräumlichen Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Leer liegt im Vorentwurf aus dem Jahre 1995 vor. Der Untersuchungsraum liegt weder in einem bestehenden, noch vorgeschlagenen Schutzgebiet. Als Einzelziele und Maßnahmen für Natur und Landschaft sind im Gebiet Nr. 21 „Halte, Völlener Wehrdeich, Völlen und Völlenerfehn u. a.“ vorgesehen (vgl. LRP, Karte K 10):

1. Erhalt / Verbesserung (Wiederherstellung / Gestaltung / Entwicklung) von naturraumtypischen Biotopen,
2. Abbau / Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. des Landschaftserlebens,
3. Anwendung der Eingriffsregelung gem. 3. Abschnitt des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG),

4. Erstellung / Umsetzung eines Grünordnungsplanes gem. § 6 NNatSchG,
12. Erhalt / Verbesserung (Wiederherstellung / Gestaltung / Entwicklung) der naturraumtypischen Siedlungsstrukturen,
13. Einschränkung / Verbot der baulichen Nutzung,
23. Vermeidung von Meliorationsmaßnahmen.

Landschaftsplan

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege wurde für die Gemeinde Westoverledingen ein Landschaftsplan erarbeitet. Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen liegt in der Fassung von 1996 vor. Er trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 17 „Völlen“ folgende Aussagen:

Bodentyp des Untersuchungsraumes ist der Gley (Karte 1). Das Gebiet liegt in keinem für Boden und Wasser wichtigen Bereich (Karte 2). Gehölzbestände werden für das Plangebiet nicht im Landschaftsplan erwähnt (Karte 4). Rote Liste Gefäßpflanzen sowie Rote Liste Pflanzengesellschaften wurden nicht nachgewiesen (Karten 7 + 8). Es handelt sich nicht um einen vegetationskundlich wertvollen Bereiche (Karte 9). Die „Bewertung von Vogelbrutgebieten“ kommt zum Resultat, dass eine Leitartengruppe nur fragmentarisch ausgeprägt ist bzw. Leitarten völlig fehlen; eine stark eingeschränkte Habitatqualität und ein hoher Entwicklungsbedarf werden festgestellt (Karte 13). Das Plangebiet liegt weder in einem Rastvogelgebiet noch befindet sich ein solches im näheren Umfeld (Karte 14). Es liegen keine Angaben hinsichtlich Amphibien- oder Libellenvorkommen für das Plangebiet vor (Karten 16+17): Die Karte mit der Bewertung der für Amphibien u. Libellen wichtigen Bereiche besagt, dass das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer Habitatqualität, mittlerem Entwicklungsbedarf bzw. gutem Entwicklungspotenzial liegt (Karte 18). Insgesamt handelt es sich jedoch um keinen für Arten und Lebensgemeinschaften wichtigen Bereich (Karte 19).

An historischen Landschaftselementen finden sich im Umfeld der natürliche Bachverlauf der Völlener Aa; das alte Zentrum von Völlen entlang der K 22 ist ein alter Geestort (Karte 20). Bezüglich des Landschaftsbildes (Vielfalt, Eigenart und Schönheit) ist das Plangebiet ein wichtiger Bereich aufgrund seiner hohen naturraumtypischen Eigenart (Karte 21). Naturräumlich ist das Plangebiet in der frischen bis nassen Geestlandschaft gelegen. Es handelt sich hierbei um eine Kulturlandschaft der grundwasserbeeinflussten Sandböden (z.T. Niederterrassen) und staunassen Grundmoränen. Allgemeines Leitbild ist hier die Förderung engmaschiger Wallheckennetze, halbnatürlicher und natürlicher Ökosysteme (Karte 22). Das Zielkonzept sieht für das Plangebiet die Förderung naturnaher Fließgewässer vor (Karte 23). An Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sieht der Landschaftsplan im Plangebiet die Renaturierung von Fließgewässern durch Schaffung von Randstreifen, Flachufeln etc. vor (Karte 25).

Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gebiete gem. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie ausgewiesen. Ferner sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Flächen für Vogelschutzgebiete entsprechend der Vogelschutz-Richtlinie der EU vorgeschlagen.

3.5.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) im Dezember 2001 durchgeführt.

Es ist verständlich, dass eine Bestandsaufnahme zu einem so späten Zeitpunkt im Jahr problematisch sein kann. Bedingt durch den Planungsbeginn im Winter 2001 und eine angestrebte relativ kurzfristige Bearbeitungszeit des Bebauungsplanes, wurde die Bestandsaufnahme im Dezember 2001 durchgeführt. Die Biotoptypen konnten trotz des späten Kartierungszeitpunktes aufgrund der vorhandenen Strukturen (hauptsächlich Siedlungsbiotope und landwirtschaftliche Nutzflächen) zweifelsfrei festgestellt werden.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein (siehe Karte Bestand: Biotoptypen / Nutzungen).

Übersicht der Biotoptypen

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gem. DRACHENFELS (1994) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gebüsche und Kleingehölze
- Gewässer
- Grünland
- Ruderalfluren
- Siedlungsbiotope

Beschreibung der Biotoptypen des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von Intensivgrünland eingenommen. Gehölzstrukturen, meist in Form von Einzelbäumen, beschränken sich weitgehend auf die Grundstücksrandbereiche. Die Westgrenze bildet der Wallschloot. Im Umfeld finden sich ruderale Strukturen sowie angrenzende Wohnhäuser mit ihren umliegenden Gärten.

Gebüsche und Kleingehölze

Im Randbereich des Grundstücks stocken einige Einzelbäume (HE). Hierbei handelt es sich um eine zweistämmige Roterle (*Alnus glutinosa*) von 0,3 m Stammdurchmesser, zwei Stieleichen (*Quercus robur*) von 0,2 bzw. 0,3 m Stammdurchmesser sowie einen Obstbaum. Alle Bäume wachsen in geringem Abstand zum Wallschloot.

Im östlichen Teil der Parzelle stehen zwei weitere Einzelbäume (Stieleichen) mit Stammdurchmessern zwischen 0,1 und 0,2 m. In den angrenzenden Hausgärten befinden sich weitere Einzelbäume.

Gewässer

Das Plangebiet verläuft im Westen bis an das Ufer des Wallschlootes, einen ca. 8,0 m breiten Marschengraben (FGM), heran. Die Ufer des Wallschlotes sind relativ steil. Ein Röhrichtstreifen ist nur auf kurzem Abschnitt und mit geringer Mächtigkeit ausgebildet. Vorherrschende Pflanzenart ist hier das Schilfgras (*Phragmites australis*).

An der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein weiterer allerdings nur sehr schmaler Graben von etwa 1,0 m Breite. Vorherrschende Vegetation ist der Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) bei einem streckenweise hohen Verlandungsgrad sowie einer typischen Uferuderalflur aus nitrophilen Hochstauden und Gräsern des angrenzenden Grünlandes.

Grünland

Das Plangebiet wird quasi ausschließlich von Intensivgrünland eingenommen. Es unterliegt einer intensiven Nutzung (GI) und wird vorwiegend von Süßgräsern dominiert. Der Feuchtgrad der Fläche ist gering. Die Artenzahl und Vielfalt ist gering und es finden sich vorwiegend typische Hochleistungsgräser wie etwa das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) oder das Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*). Solche Gräser sind für eine intensive Nutzung geeignet. An Kräutern können sich nur sehr robuste und konkurrenzstarke Arten wie z.B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) behaupten.

Ruderalfluren

Ruderalfluren (UR) treten im Plangebiet selbst nicht auf. Die Vegetationsbestände aus verschiedenen Gräsern, ein- und mehrjährigen Kräutern finden sich vorwiegend auf dem unbebauten nördlich angrenzenden Grundstück (Grabenränder usw.).

Siedlungsbiotope

In den ans Plangebiet angrenzenden Einzelhausgebieten finden sich überwiegend neuzeitlichen Ziergärten (PHZ). Diese werden durch zahlreiche Ziergehölze und intensiv gepflegte Scherrasenflächen (GR) charakterisiert. Eine Thuja-Schnitthecke (*Thuja spec.*) (BZH) verläuft entlang der südlichen Parzellengrenze außerhalb des Plangebietes.

3.5.3 Aktuelle Vorbelastungen

Eine Belastung des Plangebietes geht von den bereits im Umfeld bestehenden Verkehrs- und Siedlungsbereichen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandflächen aus. Der Wallschloot wird insbesondere durch die intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen und die hohe Siedlungsdichte im Umfeld beeinträchtigt.

3.5.4 Bewertung der Schutzgüter

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nds. Landesamtes für Ökologie (1994) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaftsbild“ durch Wertstufen (Wst.) vorgenommen.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
1	<i>besondere Bedeutung</i>
2	<i>allgemeine Bedeutung</i>
3	<i>geringe Bedeutung</i>
3,5	<i>geringe bis sehr geringe Bedeutung*</i> (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

*Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotoptyp	Begründung	Bewertung
„Arten und Lebensgemeinschaften“	• Einzelbäume	⇒ bedingt naturferne Biotoptypen	Wst. 2
	• Graben	⇒ bedingt naturferne Biotoptypen	Wst. 2*
	• Intensivgrünland	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3
„Boden“	• Intensivgrünland	⇒ stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
„Wasser – Grundwasser“	• Grünland	⇒ beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
„Wasser – Oberflächengewässer“	• Graben	⇒ steile Uferböschungen, wenig Naturnähe	Wst. 2
„Luft“	⇒ wenig beeinträchtigte Bereiche		Wst. 2
„Landschaftsbild“	⇒ landwirtschaftliche Intensivnutzung auf der Fläche; Strukturelle Vielfalt gering; Wohnnutzung im Umfeld ⇒ naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark vermindert, aber noch erkennbar		Wst. 2

*vorher Wst. 2, nachher Wst. 2; daher kein Eingriff

3.5.5 Eingriffsumfang

Der Bebauungsplan Nr. V 17 sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Überplant werden durch das WA ausschließlich intensiv genutzte Grünlandflächen.

Die Flächen, die für eine Bebauung erstmalig vorbereitet werden, umfassen eine Größe von ca. 0,26 ha. Entlang des Wallschlootes wird ein 10,0 m breiter Räumstreifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt für das allgemeine Wohngebiet 0,3 mit einer zulässiger Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen (zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) Nr. 2 BauNVO von 50 % durch Nebenanlagen und Zufahrten). Somit ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 45 % für das WA.

Die Erschließung erfolgt als privater Erschließungsweg über das vorgelagerte Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches. Hierbei handelt es sich um ein Satzungsgebiet gem. § 34 BauGB.

3.5.6 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 17 auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt. Dabei werden flächenmäßig nur die Eingriffe dargestellt, die eine Beeinträchtigung i. S. einer Wertstufen-Verschlechterung zur Folge haben.

In der nachfolgenden Tabelle werden nur die Flächen dargestellt, welche vom Eingriff betroffen sind bzw. die durch eine Veränderung einen Wertverlust erleiden.

ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN (Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächen-Größe	Wertverlust	Ergebnis
ca. 2.640 m ² Intensivgrünland	Wohngebiet (GRZ 0,3) (45 %)*	ca. 1.190 m ²	→um ½ Wst. (vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5)	ca. 600 m ²
maximale Über- planung (Flächen gesamt)		ca. 1.190 m²		Wertverlust: ca. 600 m²
maximale Versiegelung (Flächen mit nachher WSt. 3,5)		ca. 1.190 m²		

*maximal mögliche versiegelte Fläche (siehe Kap. 3.5.5 Eingriffsumfang)

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotoptypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen erheblichen Eingriff dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung entwertet.

BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 0,12 ha (siehe Tabelle) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist.

Entsprechend den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Boden“ zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 360 m² (ca. 1.200 m² derzeit nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,3). Der Gesamtverlust beläuft sich somit auf 960 m² (600 m² + 360 m²).

KLIMA / LUFT

Die Situation bezüglich des Klimas und der Luft wird sich durch das Vorhaben nicht wesentlich verändern. Durch die zurzeit im Umfeld vorhandene Bebauung und die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer „Verstädterung“ des Geländeklimas. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiegelung wird die Kaltluftproduktion verringert.

Insgesamt betrachtet sind für das Untersuchungsgebiet keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen zu erwarten und werden im Folgenden vernachlässigt.

LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Mit der geplanten Ausweisung des Wohngebietes bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung. Noch vorhandene Freiflächen im Siedlungsbereich werden überplant. Zudem können zukünftige Gebäude aufgrund ihrer Lage und Höhe das Landschafts- bzw. Ortsbild beeinträchtigen. Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen bleiben zum großen Teil erhalten, so dass sich die zukünftige Bebauung schnell in die Landschaft eingliedern wird.

Mit der Schaffung von naturnahen Strukturen entlang des Wallschlootes werden die geplanten Siedlungsstrukturen in die Landschaft / ins Ortsbild eingebunden. Durch die Umwandlung von Grünlandflächen in Wohngebiete wird das Landschaftsbild des Plangebietes beeinträchtigt. Es erfährt eine Verschlechterung der Wertigkeit um eine halbe Wertstufe (Wst. 2 auf Wst. 2-3). Durch die im Kap. 3.5.8 genannten Maßnahmen kann diese Beeinträchtigung ausgeglichen werden.

3.5.7 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gem. § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 (1) BNatSchG, soweit vermeidbar zu unterlassen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- dauerhafter Erhalt der vorhandenen, prägenden Gehölzbestände (insbesondere der Baumbestände) durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit, Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4,

- Erhalt vorhandener Grabenstrukturen, d.h. Erschließungsweg neben vorhandenen Graben legen,
- ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Auffüllen der vorhandenen Baulücke,
- Schutz des Fließgewässers vor landwirtschaftsbürtigen Schadstoffeinträgen durch Anlage und Sicherung von breiten Uferrandstreifen,
- Vermeidung der Beeinträchtigung der höherwertigeren Biotopbestände im Uferbereich (Röhrichte) durch Einhalten eines ausreichenden Abstandes,
- die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe dient der behutsamen Integration ins Landschafts- bzw. Ortsbildes,
- Eingriff geschieht ausschließlich in aus ökologischer Sicht geringwertigen Strukturen.

3.5.8 Maßnahmen zur Kompensation

„Der Verursacher eines Eingriffes ist zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)“ § 19 (2) BNatSchG.

Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen) (§ 12 (1) NNatSchG). Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

- **Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese im Bereich des Gewässerräumstreifens (ca. 550 m²)**

Entlang des gesamten Wallschlootabschnittes (ca. 55 m) ist ein 10,00 m breiter Räumstreifen von Anpflanzungen jeglicher Art freizuhalten. Der derzeit in intensiver Grünlandnutzung befindliche Gewässerrandstreifen ist als extensiv genutzte Wiese zu entwickeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ziel ist die Schaffung eines Uferrandstreifens für das Fließgewässer und damit der Schutz des Gewässers vor Schadstoffeinträgen.

Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind im Bereich des Räumstreifens einzuhalten:

- Keine Düngung.
- Durchführung nur eines Pflegeschnittes pro Jahr zwischen dem 1.6. und 15.6.
- Keine Pestizidanwendung.
- Keine mechanische Bodenbearbeitung.
- Entwicklung von Röhrichflächen zulassen (Gewässerrandstreifen).

Mit der Extensivierung des derzeitigen Intensivgrünlandes wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3,0 auf Wst. 2,0).

3.5.9 Tabellarische Übersicht – Kompensation

Berechnung des Ausgleiches/Ersatzes (*Arten und Lebensgemeinschaften*):

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/-verringerung (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Eingriffsfläche s. o.			- 600
Entwicklung einer extensiv gepflegten Wiese	550 m ²	+ 1,0	+ 550
Bilanz			- 50

Wertpunkte *Boden*: - 360

- 50
 - 360
 - 410 = 0,04 ha verbleibendes Kompensationsdefizit.

3.5.10 Fazit

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zum großen Teil ausgeglichen werden. Es verbleibt trotz der beschriebenen Maßnahmen ein Defizit von 410 Wertpunkten.

Betrachtet man den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wird deutlich, dass es sich hier um einen bereits verdichteten Siedlungsbereich innerhalb einer größeren Ortschaft handelt. Die angrenzenden Grundstücke sind meist in ihren vorderen Bereichen bebaut und damit in Teilen versiegelt. Die hintere Grundstücksfläche besteht aus neuzeitlichen Gärten, die nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Durch eine weitere Verdichtung in diesem Bereich wird das übergeordnete Ziel verfolgt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dadurch werden Freiflächen in der freien Landschaft verschont und der Eingriff minimiert. Bei einer Abwägung der Belange kann festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist.

In dieser städtebaulichen Lage mit den beschriebenen Biotoptypen wäre es unverhältnismäßig, weitere Kompensationsmaßnahmen auf Ersatzflächen vorzunehmen. Hier ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 17 in Völlen verläuft der Wallschloot, ein Gewässer II.-Ordnung der Muhder Sielacht. Entsprechend deren Satzung benötigt dieses Gewässer einen 10,00 m breiten Gewässerrandstreifen zur Unterhaltung, der auf Dauer von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten ist (s. nachrichtliche Übernahme).

3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Wie einleitend unter Kap. 1.0 dargelegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 mit der kommunalen Zielsetzung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung und Verdichtung des Siedlungsraumes Völlens.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 Völlen wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und die Entwicklung der Ortschaft Völlen im Anschluss an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur zu forcieren.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe etc. entsprechen einerseits nicht dem angestrebten Entwicklungsziel und hätten andererseits negative Auswirkungen auf den vorhandenen Gebietscharakter, der vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die ruhige Lage des Plangebietes im rückwärtigen Siedlungsbereich der Völlener Dorfstraße am Wallschloot erlaubt mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung keine Nutzungen, die mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und somit stärkeren Emissionsbelastungen verbunden sind. Zudem ist die über einen Privatweg erfolgende Erschließung des Plangebietes nicht für derartige Nutzungen ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO in Anlehnung an die vorhandene bauliche Siedlungsstruktur auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird, orientiert an den in Völlen vorherrschenden Gebäudehöhen, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt $\leq 4,00$ m, die der Firsthöhe $\leq 10,00$ m. Maßgeblich sind hierbei die in Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 17 wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO (1) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen. Zur Vermeidung ortsuntypischer Bauformen wie Reihen- oder Kettenhäuser sind im betreffenden Planungsgebiet nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauGB bestimmt werden. Da im Geltungsbereich aufgrund der rückwärtigen Siedlungslage und entsprechend den Bauabsichten des Grundstückseigentümers nur die Errichtung eines Einzelgebäudes städtebaulich angestrebt wird, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf eine Länge von 30,00 m und eine Breite von 20,00 begrenzt. Zur optimalen Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume des Gebäudes zur Sonnenseite und zum Wasserlauf wird der Bauteppich in einem Abstand von 12,00 m zur östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt 5,00 m.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur nachhaltigen Sicherung des örtlichen Siedlungscharakters mit seiner überwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden, aufgelockerten Bauweise ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude notwendig. Ohne diese planungsrechtliche Einschränkung wären städtebaulich unerwünschte Entwicklungen durch ortsuntypische Bauformen nahezu unvermeidbar. Im allgemeinen Wohngebiet sind deshalb übereinstimmend mit den nachbarschaftlichen Baustrukturen und Nutzungsintensitäten nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Damit kann gewährleistet werden, dass sich künftige Bauvorhaben in diesem Bereich in das vorhandene Gefüge einpassen.

4.5 Grünflächen

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Uferbereich des Wallschlootes wird als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese private Grünfläche dient als Gewässerrandstreifen, da der Wallschloot als Gewässer II. Ordnung entsprechend der Satzung der Muhder Sielacht einen 10,00 m breiten, von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Unterhaltungstreifen, benötigt. Dieser Grundstücksbereich steht somit nicht als Baufläche zur Verfügung.

4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesene Uferbereich des Wallschlootes wird zusätzlich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20a BauGB festgesetzt, um den mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff in die Natur und Landschaft auszugleichen. Entsprechend den Inhalten des vorangegangenen Kap. 3.5 sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffes in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes erforderlich. Die in Kap. 3.5 formulierte Ausgleichsmaßnahme umfasst hierbei die landschaftsgerechte Gestaltung der privaten Grünfläche als Extensivwiese, die aufgrund ihrer Funktion als Gewässerrandstreifen gehölzfrei zu halten ist.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt auf dem vorgelagerten Grundstück über einen privaten Erschließungsweg, der zur Völlener Dorfstraße führt.

Die für die private Erschließung vorgesehenen Flächen gehören derzeit zum Eigentum der Gemeinde Westoverledingen. Bei zukünftige Aufteilung des Grundstückes wird für die betreffenden Flächen im Grundbuch eine Baulast für die Nutzung als Grundstückszufahrt eingetragen, sodass der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche langfristig gesichert wird.

- **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 Hümmling, Werlte.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird direkt in das Gewässer II. Ordnung, in den Wallschloot, eingeleitet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),

- N NatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- B NatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 20.05.2001 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 in Völlen gefasst.

6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 14.02.2002. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 01.02.2002 durch die Tagespresse.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

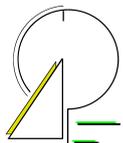
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 29.04.2002 bis zum 29.05.2002 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den _____

Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 17 in Völlen erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80