

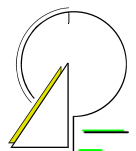
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlernerkönigsfehn“

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	1
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	2
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange von Natur und Landschaft	4
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	4
3.7	Altablagerungen	5
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1	Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	6
4.4	Private Grünflächen	6
4.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	7
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Kompensationsmaßnahmen)	7
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	8
6.1	Rechtsgrundlagen	8
6.2	Verfahrensübersicht	9
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
6.2.2	Beteiligung der Bürger	9
6.2.3	Öffentliche Auslegung	9
6.3	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der räumlichen Entwicklungsabsichten der Ortsfeuerwehr Völlenerkönigsfehn beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, für den Bereich östlich der Papenburger Straße (K 24) im Ortsteil Völlenerkönigsfehn den Bebauungsplan Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ aufzustellen.

Kommunales Entwicklungsziel der Gemeinde Westoverledingen ist es, innerhalb des Gemeindegebietes eine grundversorgende Ausstattung an Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen bereitzustellen. Insbesondere die Sicherung einer flächendeckenden Brandschutzversorgung gehört zu den grundlegenden kommunalen Versorgungsaufgaben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 werden die Voraussetzungen für die notwendige, bedarfsgerechte Erneuerung und Entwicklung des Feuerwehrstützpunktes im Ortsteil Völlenerkönigsfehn geschaffen. Auf diese Weise wird sowohl den Flächenansprüchen der lokalen Feuerwehr als auch den technischen Anforderungen an eine moderne und leistungsfähige Feuerwehreinrichtung Rechnung getragen.

Die Ortsteilfeuerwehr Völlenerkönigsfehn plant konkret, ihren Stützpunkt auf eine Fläche südlich des bestehenden Schützengeländes zu verlagern. Dieses kommunal verfügbare Areal ist angesichts der zentralörtlichen Lage und der günstigen Verkehrsanbindung an die Papenburger Straße (K 24) für die nutzungsgerechte Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses optimal geeignet. Zur maßvollen städtebaulichen Einbindung der geplanten Feuerwehreinrichtung in das vorhandene Siedlungsgefüge wird im Bebauungsplan Nr. V 18 innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise festgesetzt. Zudem erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes anhand festgesetzter Pflanzstreifen. Die Erschließung des künftigen Feuerwehrstützpunktes wird über das vorgelagerte Gelände des Schützenvereins Völlenerkönigsfehn geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl. Ing. Werner Janßen im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 18 Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn befindet sich im Zentrum der Ortschaft Völlenerkönigsfehn und umfasst eine ca. 0,64 ha große Fläche östlich der Papenburger Straße (K 24) und nördlich der Eichhornstraße in rückwärtiger Lage. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 18 unterliegt derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung. In den Randbereichen ist der Planungsraum zum Teil durch lineare Gehölzstrukturen gesäumt. Im nördlichen Grenzbereich verläuft ein lokaler Entwässerungsgraben.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist entsprechend der ländlichen Ortslage geprägt und weist eine eher dezentrale Siedlungsstruktur auf. Südlich beidseitig der Eichhornstraße erstreckt sich eine regionaltypische Einzelhausbebauung in offener, eingeschossiger Bauweise. Im westlich gelegenen Ortsbereich entlang der Papenburger Straße sind neben der Wohnnutzung auch einige Versorgungseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitnutzungen anzutreffen. Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche befindet sich ein Schützenhaus des lokalen Schützenvereins. Nördlich davon sind zwei Sportplätze gelegen. Im Kreuzungsbereich der Papenburger Straße / Eichhornstraße befindet sich der derzeitige Standort der Ortsfeuerwehr Völlenerkönigsfehn. Östlich des Plangebietes erstreckt sich der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Nutzflächen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ 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 konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen 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 Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die die zentralen Orte durch Sicherung und Ausbau einer den regionalen Gegebenheiten entsprechenden und leistungsfähigen Infrastruktur stärken. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 verfolgte Planungsziel der Bereitstellung einer nutzungsgerechten Gemeinbedarfsfläche für die notwendigen Verlagerungsabsichten der örtlichen Feuerwehr in Völlenerkönigsfehn steht im Einklang mit den raumordnerischen Leitzielen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1978 wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Kommunales Entwicklungsziel der Gemeinde Westoverledingen ist es, im bislang un bebauten Bereich nördlich der Eichhornstraße ein Areal für die notwendige Verlagerung und bedarfsgerechte Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses der Ortsfeuerwehr Völlenerkönigsfehn bereit zu stellen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in der Entwurfsfassung (Stand Januar 2004) der vorliegende

Planbereich folglich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Da die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. V 18 nach dem gegenwärtigen Planungsstand den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entsprechen, kann der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne

Für den Planungsraum liegt derzeit noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Für den nördlich anschließenden Bereich gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB Nr. 3 „Schützenplatz Völlenerkönigsfehn“, der seit 1999 rechtsverbindlich ist. Dieser beinhaltet die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude“, die der Errichtung des Schützenhauses des Schützenvereins Völlenerkönigsfehn dient. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist hierbei im westlichen Planungsraum, im Nahbereich der vorhandenen Bebauung, an der Papenburger Straße, lokalisiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, über die Zulässigkeit eines Vollgeschosses sowie über eine festgesetzte Gebäudehöhe von 10,00 m bestimmt. Im östlichen Planungsraum ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die für die notwendige Unterbringung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zur Regelung der Oberflächenentwässerung des Plangebietes bestimmt ist. Entlang der südlichen Grenze ist eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, die der Bestandssicherung des dort verlaufenden Entwässerungsgrabens (Gewässer III. Ordnung) dient.

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt in Kürze, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB Nr. 3 aufgrund kleinteiliger Änderungsmaßnahmen im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB zu modifizieren. Im Zuge dieser Planänderung erfolgt teilweise eine Aufhebung des im südlichen Grenzbereich festgesetzten Erhaltungstreifens, um die Erschließung und die Zufahrtsmöglichkeiten zum geplanten Feuerwehrgelände auf bauleitplanerischer Ebene sicherzustellen.

Die vorhandene Bebauung entlang der südlich verlaufenden Eichhornstraße sowie im Bereich der Papenburger Straße (K24) ist in einem Satzungsgebiet (Innenbereichssatzung) gem. § 34 BauGB gelegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 werden die Planungsinhalte der angrenzenden Planungen berücksichtigt, um eine maßvolle Integration des geplanten Feuerwehrhauses in den lokalen Siedlungskontext zu erzielen.

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 mit folgendem Text 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 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 aufgrund 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).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) geschehen. Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“.

3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend den wasserwirtschaftlicher Bestimmungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 18 von versiegelten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird, sofern es nicht bereits auf den unbebauten Freiflächen im östlichen Planungsraum versickert, direkt in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Dieses wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VBB Nr. 3 „Schützenplatz Völlenerkönigsfehn“ zur Regelung der Oberflächenentwässerung des Schützengeländes geplant und ist inzwischen in einer naturnahen Gestaltung realisiert worden. Auf Grundlage von hydraulischen Berechnungen durch die Gemeinde Westoverledingen wurde ermittelt, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken über ausreichend Speichervolumen für die Aufnahme zusätzlicher Wassermengen verfügt und somit für die Oberflächenentwässerung des geplanten Feuerwehrgeländes in Anspruch genommen werden kann. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 18 keine zusätzlichen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erforderlich. Die entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Anträge auf Einleitungsgenehmigung zur Mitnutzung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens werden von der Gemeinde Westoverledingen rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. V 18 beim Landkreis Leer gestellt.

Im nördlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr. V 18 verläuft ein Entwässerungsgraben, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist und einen einseitigen Gewässerunterhaltungstreifen zur Aufreinigung benötigt. Zur Sicherung der Entwässerung wird im nördlichen Grenzbereich abschnittsweise ein 3,00 m breiter Grünstreifen mit der Funktion „Gewässerunterhaltungstreifen“ festgesetzt, da von nördlicher Uferseite aufgrund der dort vorhandenen Wallanlage keine Gewässerräumung möglich ist. Im übrigen Grabenverlauf kann die Aufreinigung sowohl von Norden seitens des Schützenvereinsgeländes als auch über die geplante Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr erfolgen. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V 18 somit Rechnung getragen.

3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Boden-schutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB (s. Kap. 4.3) wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Übereinstimmung mit der vorherrschenden Siedlungsdichte in den südlich und westlich gelegenen Ortsbereichen auf 0,4 gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Diese Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche erfolgt konkret mit der planerischen Zielsetzung, die künftige Feuerwehreinrichtung maßvoll in den vorhandenen Siedlungskontext zu integrieren und die Flächenversiegelung auf dem Feuerwehrgelände auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.

Aus gleichem Grund wird innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Orientiert an den ortsüblichen Gebäudehöhen im ländlich geprägten Ortsteil Völlenerkönigsfehn wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Zudem erfolgt eine konkrete planungsrechtliche Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH), um städtebauliche Fehlentwicklungen durch überdimensionierte, ortsuntypische Bauhöhen zu vermeiden. Entsprechend den bautechnischen Anforderungen an ein funktionsgerechtes Feuerwehrrgerätehaus ist innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ eine Gebäudehöhe (GH) $\leq 10,00$ m zulässig. Als oberer Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe gilt die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachkante. Als unterer Bezugspunkt dient die Straßenoberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte).

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 18 wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bauweise innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 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.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Entsprechend den räumlichen Entwicklungsabsichten der lokalen Feuerwehr und der Erschließungssituation über das vorhandene Schützenvereinsgeländes soll das geplante Feuerwehrgerätehaus im westlichen Planbereich mit kurzer Anfahrt zur Papenburger Straße (K 24) errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung im Nahbereich der vorhandenen Siedlungsstrukturen anzustreben, um einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Demzufolge wird die überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Planungsraum lokalisiert. Zur Freihaltung der notwendigen Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus wird die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 10,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Zu den im westlichen und südlichen Grenzbereich festgesetzten Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB hält die Baugrenze einen Abstand von 3,00 m, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Gehölzstrukturen und der baulichen Anlage herzustellen. In östlicher Richtung wird die überbaubare Grundstücksfläche in einer Bautiefe von 60,00 m festgesetzt, wodurch flexible Bebauungsmöglichkeiten für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses und für künftige Erweiterungsmaßnahmen geschaffen werden.

Zur Steuerung der baulichen Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2 geregelt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Anlagen und Einrichtungen für die Jugendarbeit der Feuerwehr bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig sind. Den Entwicklungsinteressen der Feuerwehr wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“

Im Rahmen der kommunalen Aufgabe der Sicherung einer flächendeckenden Brandschutzversorgung und entsprechend den räumlichen Entwicklungs- und Verlagerungsabsichten der Ortsfeuerwehr in Völlenerkönigsfehn wird im Bebauungsplan Nr. V 18 innerhalb des Geltungsbereiches eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient konkret der Neuerrichtung eines modernen und entwicklungsfähigen Feuerwehrgerätehauses der freiwilligen Ortsfeuerwehr Völlenerkönigsfehn, die aufgrund der defizitären räumlichen Situation am bisherigen Feuerwehrstützpunkt an der Papenburger Straße erforderlich ist. Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind neben dem geplanten Feuerwehrgebäude die notwendigen Einrichtungen und Anlagen eines modern ausgestatteten Stützpunktes einer einsatzfähigen Ortsfeuerwehr unterzubringen.

4.4 Private Grünflächen

Zur Eingrünung der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ werden die in den Randbereichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zugleich als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im nördlichen Planbereich wird auf einer Breite von 3,00 m eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweck-

bestimmung „Gewässerräumstreifen“ festgesetzt, um entlang des dort vorhandenen Entwässerungsgrabens eine ausreichende Fläche zur Aufreinigung des Grabens freizuhalten.

4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Randbereichen des Planungsraumes werden auf einer Breite von 3,00 m Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Durch die Anpflanzung heimischer Gehölzarten ist in Ergänzung zu den vorhandenen Grünstrukturen ein geschlossener Gehölzgürtel nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zu entwickeln, der der Eingrünung des künftigen Feuerwehrgeländes dient und eine visuelle Abschirmung gegenüber den westlich und südlich gelegenen Siedlungsstrukturen herstellt. Im östlichen Bereich hat der Pflanzstreifen konkret die Funktion, einen verträglichen Übergang zum freien Landschaftsraum zu schaffen. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im südlichen Grenzbereich des Planungsraumes bereits vorhandenen Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand zu erhalten und durch Neuanpflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zu einem zusammenhängenden Grüngürtel weiterzuentwickeln. Zu diesem Zweck wird der betreffende Planbereich zugleich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Für Ergänzungspflanzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 genannten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Kompensationsmaßnahmen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Bauleitplanung verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. V 18 verbundenen, unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,22 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 101/1 und 101/2 (Gesamtgröße 2,0 ha) vorgenommen. Die Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 18 an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über das Gelände des nördlich gelegenen Schützenvereins, das direkt an die westlich verlaufende Papenburger Straße (K 24) anschließt. Da es sich sowohl bei dem Gelände des Schützenvereins als auch bei dem Feuerwehrgelände um gemeindeeigene Grundstücksflächen handelt, kann eine ordnungsgemäße Erschließung ohne grundbuchliche Eintragung sichergestellt werden.
- **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 Wasserbeschaffungsverband Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 18 von versiegelten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VBB Nr. 2 Schützenplatz Völlenerkönigsfehn“ eingeleitet, das über entsprechende Speicherkapazitäten verfügt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch in alter Fassung),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),

- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.12.2003 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ 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 09.06.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 29.05.2004 durch die Tagespresse.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 10.11.2004 bis zum 10.12.2004 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 17.03.2005

.....
Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 18 „Feuerwehrgerätehaus Völlenerkönigsfehn“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)