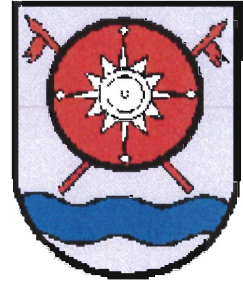


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



BEBAUUNGSPLAN V 25 „SPORTPLATZ EINTRACHT VÖLLEN“ IN DEM ORTSTEIL VÖLLEN

BEGRÜNDUNG (Teil I)

Inhaltsverzeichnis**Teil I**

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
3.1	Belange der Raumordnung	4
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.3	Belange von Natur und Landschaft	4
3.4	Belange des Immissionsschutzes	4
3.5	Belange des Denkmalschutzes	5
3.6	Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange	5
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Öffentliche Verkehrs- und Stellplatzflächen	6
4.5	Öffentliche Grünflächen	7
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.7	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)	7
4.8	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	7
4.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
7	NACHRICHTLICHE HINWEISE	9
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	11
9	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	11
9.1	Rechtsgrundlagen	11
9.2	Verfahrensübersicht	11
9.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
9.2.2	Beteiligung der Bürger	11
9.2.3	Öffentliche Auslegung	11
9.2.4	Satzungsbeschluss	11
9.3	Planverfasser	11

Teil II**UMWELTBERICHT**

Begründung

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan V 25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ im Ortsteil Völlen aufzustellen, um den vorhandenen Bestand bauleitplanerisch zu sichern und eine Erweiterung der Sportplatzflächen zu ermöglichen.

Planungsziel ist die Sicherung des vorhandenen Sportheimes sowie des Sportplatzes und der städtebauliche Einbindung für eine Erweiterung durch einen weiteren Trainingsplatz im nördlich angrenzenden Bereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Süderhörner Gaste im Südosten. Stellplatzflächen für den Sportplatz befinden sich im Süden außerhalb des Geltungsbereiches, westlich an den Badesees Völlen angrenzend.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes V 25 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG Und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Maßnahmen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 85 (Gesamtgröße: ca. 3,1088 ha, anteilig werden 0,060 ha benötigt) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan V 25 umgesetzt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes V 25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes V25 befindet sich im Ortsteil Völlen und umfasst eine ca. 1,8 ha große Fläche westlich des Wallschloots (Gewässer II. Ordnung) und östlich des Badesees Völlen. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist zum größten Teil bereits der Nutzung entsprechend angelegt. Im südlichen Bereich steht das Sportheim. Nördlich hieran grenzt der Hauptplatz mit anschließendem Nebenplatz. Die Erweiterungsfläche im Norden ist frei von baulichen Strukturen, durch Grünland geprägt und durch eine Baum-/Strauchhecke von den bestehenden Sportplatzflächen abgetrennt.

Das städtebauliche Umfeld ist dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen geprägt. Im östlich angrenzenden und südlichen Bereich befinden sich die Wohn- und Mischbaustrukturen. Im Osten grenzt der Badesees Völlen an das Plangebiet und im Norden werden die Flächen durch den offenen Landschaftsraum mit Grünstrukturen gekennzeichnet.

3 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen Änderungsverordnung 2012 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraums getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist seit dem 3.07.2006 rechtskräftig.

Für das Plangebiet wird – aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und besonderer Funktionen der Landwirtschaft - ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 zeigt die vorhandenen Sportplatzflächen innerhalb des Geltungsbereiches Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus. Die nördlichen Erweiterungsflächen werden im Rahmen der parallel erfolgenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz neu ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes V25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes V 25.

3.4 Belange des Immissionsschutzes

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Mit dem Bebauungsplan V25 wird der im Planungsraum bereits vorhandenen Sportplatz mit Sportlerheim in ihrem Bestand gesichert. Zugleich werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Sportplatzes geschaffen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde vom Institut für technische und angewandte Physik GmbH – itap, die Geräuschimmissionen der Sportanlage auf die umliegende Wohnbebauung ermittelt und beurteilt.

Diese ergaben, dass bei gleichzeitigem Betrieb auf dem Hauptspielfeld und dem Trainingsfeld sowie dem damit verbundenen Parkplatzverkehr (für 60 Pkw-Einstellplätze)

während der immissionskritischen Ruhezeit sonntags zwischen 13:00 und 15:00 Uhr die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Die prognostizierten, auf den Sportbetrieb zurückzuführenden Pegelspitzen liegen an allen Immissionsorten mindestens 13,9 dB(A) und damit deutlich unterhalb der jeweiligen Richtwerte. Somit sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der sportanlagenbezogenen Geräuschimmissionen nicht erforderlich.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal befindet sich im Bereich der bekannten Oberflächenbefundstelle Nr. 56. Um den Umfang der erhaltenen Denkmalsubstanz zu ermitteln sind frühzeitig Prospektionen nötig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Wenn Bau- oder Erdarbeiten in dem Sportplatzbereich vorgenommen werden, ist der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32, frühzeitig zu informieren.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl., S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

3.6 Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange

Geplante Erd- und Bauarbeiten (z. B. im Rahmen der Erweiterung des neuen Trainingsplatzes) außerhalb der festgesetzten Baugrenze bedürfen vorab einer Bewertung der bodenschutzrechtlichen Belange. Bei konkreten Maßnahmen ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nach den abfallrechtlichen Grundsatzanforderungen sind Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Herkunftsfläche verwertbarer Bodenaushub, Hausmüll usw.) so zu entsorgen (verwerten oder beseitigen), dass das Wohl der Allgemeinheit nicht zu besorgen ist. Dafür sind die einzelnen Abfallfraktionen stofflich getrennt zu halten. Es gilt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Da die Entsorgungsmöglichkeit von Abfällen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt, ist zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Nachweise über die Entsorgung sind zum Zwecke der Vorlage aufzubewahren.

Anfallendes Bodenaushubmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei den Bauarbeiten ausgehoben werden, dürfen am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern es sich um schadstofffreies, natürlich anstehendes Material handelt.

Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllung, Errichtung eines Lärmschutzwalles, Wegebefestigung usw.) unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach

Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der eingangs erläuterten Zielsetzung dient die Aufstellung des Bebauungsplanes V25 der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Sportplatzgeländes in Völlen. Die Sportanlagen (Hauptplatz, Trainingsplatz und Sportheim) werden durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB planungsrechtlich gesichert. Auf der innerhalb der Grünfläche gem. § 23 BauNVO festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist als zulässige Art der baulichen Nutzung die für den Betrieb des Sportvereins notwendige bauliche Anlage des Sportlerheims vorgesehen. Folgende zweckbezogene Nutzungen sind hier zulässig:

- Sanitärgebäude und -räume;
- Umkleidegebäude und -räume;
- Zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume (Sportlerheim/Clubhaus).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan V25 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Angabe der zulässigen Größe der Grundfläche (GR) baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO nutzungsorientiert definiert. Entsprechend dem Flächenbedarf wird bezüglich der innerhalb der Grünfläche festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine zulässige Grundfläche (GR) von $\leq 440 \text{ m}^2$ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb des Plangebietes wird übereinstimmend mit den ortsüblichen Gebäudehöhen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zur konkreten Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird ergänzend die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m begrenzt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt dient die Gebäudeoberkante (Firstkante).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung bedarfsgerechter Bau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für das Sportlerheim wird innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) durch die Definition von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt.

Zur Unterbringung weiteren notwendigen Anlagen des Sportvereins sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zweckgebundene Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

4.4 Öffentliche Verkehrs- und Stellplatzflächen

Das Plangebiet wird von der südlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden öffentlichen Verkehrsfläche „Südender Gaste“ in Verlängerung der „Süderhörner Gaste“ erschlossen. Die Anbindung an das örtliche Verkehrssystem erfolgt weiter über die Völlener Dorfstraße (K 22).

Die notwendigen Pkw-Stellplätze liegen außerhalb des Geltungsbereiches jedoch in unmittelbarer Nähe südwestlich zum Sportlerheim auf dem Flurstück 23/17, Flur 5 der Gemarkung Völlen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes V25 40 notwendigen Einstellplätze sind, auch bei gleichzeitigem Betrieb des Badesees, auf dem dortigen öffentlichen Parkplatz ausreichend vorhanden. Für den Badensee müssen ca. 13 bis 19 Pkw-Einstellplätze vorgehalten werden. Der gesamte öffentliche Parkplatz mit ca. 60 Pkw-Einstellplätzen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Westoverledingen.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Sportgeländes wird der gesamte Planungsraum als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche für das Sportheim festgesetzt.

Zur Unterbringung weiteren notwendigen Anlagen des Sportvereins sind innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zweckgebundene Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Umweltberichtes ist der mit dem Planvorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan V 25 verschiedene Maßnahmen getroffen. Folglich wird zum Schutz der vorhandenen Wallhecke unmittelbar angrenzend an diese, 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Des Weiteren wird eine nordöstliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sollen heterogene Lebensräume durch freie natürliche Sukzession entwickelt werden.

Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

4.7 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (Wallhecken)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG eine geschützte Wallhecke. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecke wird unmittelbar angrenzend ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und –abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

4.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die im südwestlichen und nordwestlichen Planungsraum vorhandenen Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer Ortsbildprägenden und eingrenzenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion im Bebauungsplan erhalten. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird der betreffende Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Abgrenzung des Sportplatzes wird im Nordosten auf einer Breite von 3,00 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

An die vorhandene Wallhecke im Norden des Plangebietes soll zur Abgrenzung des Sportplatzes ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt werden. Für die Bepflanzung

der Flächen sind die in der textlichen Festsetzungen und im Umweltbericht aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Sportplatzanlage durchzuführen.

5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung
Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die bestehenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Süderender Gäste im Südosten. Die Straße Südender Gäste ist an die Völlener Dorfstraße (K 22) angeschlossen.
- 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 Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Hümmeling.
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Einleitung in offene Gräben.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Brandschutz
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den jeweiligen Schutzansprüchen sichergestellt.

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche für die zweckbezogene Unterbringung eines Sportlerheims folgende Nutzungen zulässig:
 - Sanitärgebäude und –räume;
 - Umkleidegebäude und –räume;
 - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und –räume (Sportlerheim/Clubhaus).
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkt (§18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße
3. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ sind zweckgebundene Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.

4. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" darf weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
5. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.
6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. V25 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind drei Hochstämme in einem Abstand von 30,00 m zueinander zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle

Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang

Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind heterogene Lebensräume durch freie natürliche Sukzession entwickelt werden (MF 1). Zum Schutz der Wallhecke wird unmittelbar angrenzend an diese ein 5 m breiter Wallheckenschutzstreifen festgesetzt (MF 2).

Aufschüttungen, Bodenabgrabungen und sonstige Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind hier unzulässig.

8. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 85 (Gesamtgröße: ca. 3,1088 ha, anteilig werden 0,070 ha benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V 25. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 25 umgesetzt.

7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Wenn Bau- oder Erdarbeiten in dem Sportplatzbereich vorgenommen werden, ist der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32, frühzeitig zu informieren.

Das vom Bebauungsplan betroffene Areal befindet sich im Bereich der bekannten Oberflächenbefundstelle Nr. 56. Um den Umfang der erhaltenen Denkmalsubstanz zu ermitteln sind frühzeitig Prospektionen nötig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in form eines Baggers notwendig.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl., S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

2. Geplante Erd- und Bauarbeiten (z. B. im Rahmen der Erweiterung des neuen Trainingsplatzes) außerhalb der festgesetzten Baugrenze bedürfen vorab einer Bewertung der bodenschutzrechtlichen Belange. Bei konkreten Maßnahmen ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen.
3. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nach den abfallrechtlichen Grundsatzanforderungen sind Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Herkunftsfläche verwertbarer Bodenaushub, Hausmüll usw.) so zu entsorgen (verwerten oder beseitigen), dass das Wohl der Allgemeinheit nicht zu besorgen ist. Dafür sind die einzelnen Abfallfraktionen stofflich getrennt zu halten. Es gilt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Da die Entsorgungsmöglichkeit von Abfällen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt, ist zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Nachweise über die Entsorgung sind zum Zwecke der Vorlage aufzubewahren.

Anfallendes Bodenaushubmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei den Bauarbeiten ausgehoben werden, dürfen am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern es sich um schadstofffreies, natürlich anstehendes Material handelt.

Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllung, Errichtung eines Lärmschutzwalles, Wegebefestigung usw.) unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, anzuwenden.
5. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan V25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan V25

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungs-Verordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

9.2 Verfahrensübersicht

9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.01.2013 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes V 25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ gefasst.

9.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 30.10.2013. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.10.2013 durch die Tagespresse.

9.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2014 bis 10.03.2014 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

9.2.4 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 17.07.2014 den Bebauungsplanes V 25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 08.10.2014



 Der Bürgermeister
 Eberhard Lüpkes

9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans V 25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ in der Gemarkung Völlen erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.