

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

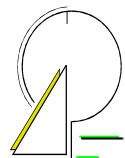
Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. V 26
„Östlich der Völlener Dorfstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I:	BEGRÜNDUNG	1
1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5	Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
5.6	Abfall- und Abwasserbeseitigungsflächen	10
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.8	Erhaltung von Einzelbäumen	10
5.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	13
8.1	Rechtsgrundlagen	13
8.2	Verfahrensübersicht	13
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
8.2.2	Öffentliche Auslegung	13
8.2.3	Satzungsbeschluss	13
8.2.4	Planverfasser	14

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den vorhandenen Siedlungsbereich im Ortsteil Völlen städtebaulich neu zu beordnen, die Nachverdichtung ehemals bebauter Grundstücke zu ermöglichen, eine gezielte Stärkung der Eigenentwicklung des Ortsteils vorzunehmen sowie die Infrastruktur und das Dienstleistungsangebot vor Ort zu sichern beziehungsweise zu verbessern. Zu diesem Zweck stellt die Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ auf.

Planungsziel ist es, die Steuerung weiterer Bebauungsflächen und eine, dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Die beabsichtigte Siedlungstätigkeit innerhalb des Ortsteils Völlen lässt sich dabei auf der Grundlage der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Westoverledingen ableiten. So zeigt beispielsweise das Landesamt für Statistik Niedersachsen, mit Hilfe einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Westoverledingen (Stand aus dem Jahr 2015) für die Jahre 2020 und 2025 einen Zuwachs der Bevölkerung auf. Während zum Ende des Jahres 2015 noch 20.482 Einwohner erfasst wurden, steigt die Anzahl im Jahr 2020 auf 21.238 beziehungsweise im Jahr 2025 auf 21.994 Einwohner an. Diese Bevölkerungsvorausberechnung geht dabei von der einfachen Annahme aus, dass in den nächsten Jahren fünf beziehungsweise zehn Jahren das passieren wird, was auch in den letzten fünf Jahren, im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, geschehen ist.

Für die Planfläche wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, in dem 16 Baugrundstücke für gemischte Nutzung ermittelt wurden. Angesichts der Nähe zum Ortskern und der direkten Verbindung zur Völlener Dorfstraße erweist sich dieser Standort, hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal, um die vorhandenen Baulücken an der Völlener Dorfstraße zu schließen und ein geschlossenes, einheitliches Ortsbild herzustellen. Darüber hinaus werden in rückwärtiger Lage weitere Baugrundstücke in aufgelockerter Bauweise ausgewiesen. Zur Gestaltung einer verträglichen Ortsrandsituation und zur Vernetzung der Siedlungsstrukturen mit dem östlichen anschließenden Landschaftsraum soll das Plangebiet verträglich in diesen eingebunden werden, sodass vorhandene Grünstrukturen erhalten bleiben und neue eingeplant werden. Eine Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches über dieses Plangebiet hinaus ist nicht angedacht. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erfolgt nun die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“.

Zur Realisierung dieser Konzeption, der Bereitstellung von weiterem Bauland sowie eines Flächenangebots für die Entwicklung von Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen), die nicht gleichgewichtig sein müssen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets, soll eine angemessene innerörtliche Verdichtung gewährleistet werden, die gleichzeitig das Zusammenleben in der Gemeinde stärkt und auch die Entwicklung in Problemlagen, wie etwa durch erhöhte Lärmimmissionen ermöglicht. Durch weitergehende Festsetzungen bezüglich der Nutzung und der Bebauungsstruktur dieser Gebiete werden unerwünschte Fehlentwicklungen vermieden.

Der für die Entwicklung von Bauland für gemischte Nutzungen gewählte Standort, östlich der Völlener Dorfstraße, wurde anderen Standorten im Ortsteil Völlen aufgrund verschiedener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Kriterien vorgezogen. Ein

Hauptkriterium war die, bereits eingangs angesprochene, gute Erschließungsmöglichkeit. Dies betrifft nicht nur die direkte Anbindung an die Völlener Dorfstraße, die als Kreisstraße zugleich eine überörtliche Funktion einnimmt und den Ortsteil Völlen bestmöglich mit der nahegelegenen Stadt Papenburg verknüpft, sondern auch die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs, welche durch eine Bushaltestelle direkt an der Kreuzung der geplanten Erschließungsstraße des neuen Gebietes und der Völlener Dorfstraße hergestellt wird. Ein weiterer wichtiger Aspekt, neben der Vorprägung als ehemals bebaute Fläche inmitten der vorhandenen, bebauten und verdichteten Siedlungsstrukturen, ist außerdem die Lage des Plangebietes, die nur unweit des Ortszentrums und der damit verbundenen Infrastruktur entfernt liegt. Zur Infrastruktur innerhalb der Ortschaft Völlen zählen beispielsweise eine Ganztagesgrundschule, eine Kirche, ein Bauernhof, der landwirtschaftliche Produkte wie Milch, Eier, Joghurt oder ähnliches direkt vom Erzeuger verkauft, ein Sportplatz, ein Reiterhof und ein Badesee. Im angrenzenden Dorf Völlenerfehn, welches ebenfalls zur Ortschaft Völlen gehört, sind außerdem Kindergärten, Krippen, Ärzte sowie ein Supermarkt angesiedelt. Darüber hinaus ist das nahegelegene Mittelzentrum Papenburg ebenfalls schnell erreichbar, wodurch sich weitere positive Verflechtungen ergeben. Erwähnenswert sind außerdem die verschiedenen, identitätsstiftenden Vereine (Fußballverein, Reitverein und die freiwillige Feuerwehr) der Ortschaft Völlen, die Zeuge einer lebendigen und aktiven Gemeinschaft sind. Die Tatsache, dass sich diese Fläche zu einem überwiegenden Teil innerhalb der Satzung, über die Festsetzungen von Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, befindet und gleichwohl, nach den Darstellungen des aktuell gültigen Flächennutzungsplanes, eine der letzten unbebauten Flächen für eine gemischte Nutzung darstellt, verdeutlichen die Vorteile einer Baulückenschließung in diesem Bereich. Das Kriterium der Flächenverfügbarkeit spielt im Zuge der nunmehr vorgesehenen, konkreten Umsetzungsphase ebenfalls eine wichtige Rolle. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien stellt das Plangebiet einen bevorzugten Standort für die Entwicklung von Bauland für eine gemischte Nutzung in der Ortschaft Völlen dar.

Zur verträglichen Einbindung der urbanen Gebiete in die umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen werden im Plangebiet verschiedene Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Zur Regelung der wasserrechtlichen Belange werden im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches Maßnahmen zur Regenrückhaltung eingeplant, um das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ wurde die Lärm- und Geruchsimmissionssituation beurteilt, die von der unmittelbar an den Geltungsbereich im Osten angrenzenden, aktuell noch größtenteils unbebauten und zum Stadtgebiet Papenburg gehörenden Gewerbeflächen ausgeht bzw. zukünftig ausgehen könnte, sodass es zu keinerlei Konflikten zwischen dem künftig geplanten urbanen Gebiet und den gewerblichen Strukturen kommt. Auf der Fläche, die aufgrund des Abstandes zum Gewerbegebiet resultieren, werden zusätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die gleichzeitig als Kompensation für die neu geplanten urbanen Gebiete dienen soll. 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 Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung und dieser als Teil II beigelegt. 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 NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und

über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen in der Gemeinde Westoverledingen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ umfasst eine ca. 2,8 ha große Fläche östlich der Völlener Dorfstraße und südlich des Schnepfenweges in der Ortschaft Völlen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet weist derzeit keine Bebauung mehr auf und unterliegt keiner besonderen Verwendung. Die zwei Gebäude, die sich im vergangenen Jahr noch im Gebiet befanden und keiner aktiven Nutzung zugeordnet werden konnten, wurden mittlerweile abgerissen. Lediglich im südlich Randbereich des Plangebietes befinden sich vereinzelte Grünstrukturen sowie ein signifikanter und schützenswerter Einzelbaum, der im Südwesten des Geltungsbereich liegt. Der restliche Bereich ist überwiegend geprägt durch freies, offenes Grünland.

Die nördlich, westlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden, bebauten Bereiche sind, aufgrund der unmittelbaren Lage an der Völlener Dorfstraße und der Nähe zum Ortszentrum, durch gemischt genutzte Strukturen (Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) mit vorwiegender Wohnnutzung in dörflich, lockerer Bauweise gekennzeichnet. Die Flächen, die sich in nordöstlich bis südöstlicher Richtung vom Planungsgebiet erstrecken, sind durch weitere landwirtschaftliche Nutzungen und einen offenen Landschaftsraum mit verschiedenen Grünstrukturen gekennzeichnet. Ferner befindet sich in östlicher Lage und außerhalb des Geltungsbereichs, hinter einem mit Bäumen und Büschen bewachsenen Wall und dem Bermegraben, das bereits angesprochene geplante Gewerbegebiet der Stadt Papenburg.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß §1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln beziehungsweise auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für den Bereich des Plangebiets keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ verfolgte Ziel, der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsgebietes sowie den eingangs der Begründung aufgeführten Punkten der Eigenentwicklung und der Nähe zu infrastrukturellen Einrichtungen, entsprechen diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Gemäß dem RROP des Landkreises Leer befindet sich ein kleiner Teil im südöstlichen Bereich des Plangebietes, der als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt ist. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes ein Bereich, der als Naturraum / naturräumliche Landschaftseinheit dargestellt ist. Der Ortsteil Ihrhove, der zur Gemeinde Westoverledingen gehört, wird im RROP als Grundzentrum ausgewiesen. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen 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.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen und der Ausweisung von gemischten Bauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, steht somit insgesamt gem. § 1 (4) BauGB im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 ist das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Osten des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der geplanten urbanen Gebiete wird parallel gem. § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierin wird die landwirtschaftliche Fläche künftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit eine Satzung gem. § 34 (2) BBauG für den Bereich entlang der Völlener Dorfstraße vom 03.09.1980 vor. Dieser Bereich überlagert sich zu ca. einem Viertel mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend der Satzung au-

ßer Kraft. Dadurch unterliegt dieser Bereich zukünftig einer noch stärkeren und detaillierteren Steuerung, sodass die konkreten Entwicklungsabsichten der Gemeinde genauer gesteuert werden können und gleichzeitig eine städtebauliche Ordnung gewährleistet wird.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil und wird als Teil II der Begründung beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich, der im Osten an den Geltungsbereich angrenzenden, aktuell noch größtenteils un bebauten und zum Stadtgebiet Papenburg gehörenden Gewerbeflächen, ist die Betrachtung der Lärm- und Geruchsmissionssituation ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ eine erste schall- und geruchstechnische Einschätzung durch ZECH Ingenieurgesellschaft mbH eingeholt.

Diese Einschätzung beinhaltet ausschließlich die zu erwartende Gewerbeimmissionssituation, ausgehend von den angrenzenden Bebauungsplangebieten der Stadt Papenburg. Die Grundlage zur Beurteilung der Immissionen bilden dabei die Bebauungspläne und die darin zulässigen kontingentierte Immissionswerte. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigten auf, dass aus geruchstechnischer Sicht eine Überplanung des Gebietes möglich ist, sofern die Baugrenzen nicht näher an die Gewerbegebiete der Stadt Papenburg heranrücken. Der in der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für den Außenbereich und für Wohn- und Mischgebiete angegebene Immissionswert von 0,10, was einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10% der Jahresstunden entspricht, wird innerhalb der Baugrenzen nicht überschritten.

Aufgrund der Gewerbelärmeinwirkung kam der Gutachter, der die schalltechnische Einschätzung durchgeführt hat, zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs lediglich Nutzungen möglich sind, die als verträglich angesehen werden und die die Immissionsrichtwerte von 63/45 dB(A) tags/nachts, die der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (TA Lärm) zu entnehmen sind und für das urbane Gebiet (MU) gelten, nicht überschritten werden. Da diese Werte im östlichen Bereich des Plangebiets überschritten werden, ist weitere Bebauung dort nicht zulässig und nur bis zu den definierten Baugrenzen möglich.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden als Anlage der Begründung beigelegt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch ein Fachbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Dieses Konzept sieht vor, die Regenrückhaltung in Form eines Grabens zu gewährleisten. Dieser soll im östlichen Teil des Plangebietes errichtet werden und in einem südöstlichen Verlauf durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft führen, ehe er an den Bermegraben an der Stelle anknüpft, wo der bewachsene Wall im Osten des Gebietes eine Unterbrechung aufweist. Im Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ wird die Regenrückhaltung planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen 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 vier 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.“

4.5 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt. Darüber hinaus konnten bei der archäologischen Prospektion, welche durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft vom 16.01 bis 18.01.2018 durchgeführt wurde, ebenfalls keine Anzeichen von größeren Mengen Bauschutt im Plangebiet festgestellt werden. Für diese Maßnahme wurden an 18 Stellen im Plangebiet Baggerschnitte verschiedener Größe und Tiefe durchgeführt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung (Mühlenbetrieb) und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). 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).

Die Erdbaumaßnahmen der Erschließungsarbeiten sind durch einen Bodensachverständigen zu begleiten. Der anfallende Bodenaushub ist im Hinblick auf Verwertungsmöglichkeiten zu beurteilen.

Bei Bodenarbeiten im Bereich der ehemaligen Heizöltanks ist mit besonderer Vorsicht zu arbeiten. Sollten hier Auffälligkeiten zu Tage treten, sind die Arbeiten einzustellen und ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen 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“).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ urbane Gebiete (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der urbanen Gebiete (MU) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a (3) BauNVO wie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Nr. 1) und Tankstellen (Nr. 2)

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines Gebietes für Wohnen und gemischte Nutzungen und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die westlich angrenzende Strukturen an der Völlener Dorfstraße wird für das urbane Gebiet (MU 1) gem. § 6a BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Ferner wird die Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 20 (2) BauNVO für das festgesetzte urbane Gebiet (MU 1) mit 0,8 bestimmt. Bedingt durch den östlich angrenzenden, offenen Landschaftsraum und um eine in diese Richtung aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten, wird für die urbanen Gebiete (MU 2, MU 3 und MU 4) die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das urbane Gebiet (MU 1) mit einer zweigeschossigen Bebauung (II) und für die urbanen Gebiete (MU 2, MU 3 und MU 4) mit einer eingeschossigen Bebauung (I) gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen wird in den urbanen Gebieten eine Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) definiert. Im urbanen Gebiet (MU 1) wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 5,50$ m, in den urbanen Gebieten (MU 2, MU 3 und MU 4) von $TH \leq 4,50$ m, und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lassen doch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkte gilt demzufolge für die urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) der Wert + 2,20 m über Normalnull (NN), für das urbane Gebiet (MU 3) der Wert + 2,00 m über Normalnull (NN) und für das urbane Gebiet (MU 4) der Wert + 1,70 m über Normalnull (NN). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich wird, innerhalb der urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2), eine vorwiegend offene Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den örtlich vorherrschenden Strukturen orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der Völlener Dorfstraße gewährleistet. Lediglich innerhalb der urbanen Gebiete (MU 3 und MU 4) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zulässig sind. Ziel der

Festsetzung ist es, eine aufgelockerte Siedlungsstruktur zwischen den urbanen Gebieten (MU 3 und MU 4) und dem angrenzenden, offenen Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den urbanen Gebieten (MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4) durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Die Baulinie innerhalb des urbanen Gebiets (MU 1), die sich im westlichen Bereich des Plangebiets befindet und an die Völlener Dorfstraße angrenzt, dient der Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht und einem harmonischen Erscheinungsbild entlang der Kreisstraße. Die in diesem Bereich zulässigen Gebäude, müssen mindestens zu 3/4-Länge der Gebäudefront an der Baulinie errichtet werden. Eine Unterschreitung der Baulinie durch Gebäuderücksprünge sowie durch zurücktretende Gebäudeteile, wie Balkone, Loggien, Vordächer und Wintergärten, sind bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Die Baugrenzen halten einen einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den internen und außerhalb des Plangebietes verlaufenden Verkehrsflächen ein und bieten auf diese Weise einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für die bauliche Nutzung. Lediglich innerhalb eines geringen Bereiches der urbanen Gebiete (MU 3 und MU 4) beträgt der Abstand zu den intern verlaufenden Verkehrsflächen 2,00 m. Dies ist der hinteren Baugrenze geschuldet, welche aufgrund der Lärmimmissionen durch die, östlich an den Geltungsbereich angrenzenden, Gewerbeflächen im Stadtgebiet Papenburg, nicht weiter nach Osten versetzt werden kann. Um dennoch eine akzeptable Baubreite gewährleisten zu können, wurde der Abstand zur der Verkehrsfläche auf diesen Grundstücken verringert.

Zusätzlich sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die zur inneren Erschließung des Gebietes vorgesehenen Planstraßen werden in der Hauptsache als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Entsprechend ihrer Erschließungsfunktion werden diese vorwiegend mit einer Gesamtbreite von 7 m ausgewiesen. Im Nordosten des Plangebietes mündet die Planstraße in eine Wendeanlage, die mit einem Radius von 11 m auch zum Wenden größerer Müllfahrzeuge ausreichend bemessen ist. Die Verkehrsflächen sind insgesamt so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

5.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß dem im Vorfeld für das Plangebiet erarbeitete städtebauliche Konzept und um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, wird im nördlichen Bereich, ausgehend von der Straße „Schneppenweg“ eine Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen. Diese wird im Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.6 Abfall- und Abwasserbeseitigungsflächen

Der Standort für die, zur Entwässerung des Gebietes benötigten, Regenrückhaltemaßnahme wird in Form eines Grabens im östlichen Bereich des Gebietes über die Festsetzung als Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB in ausreichendem Umfang planungsrechtlich gesichert.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als eine grünordnerische Maßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese vorgesehen. Die dafür festgelegte Fläche wird demzufolge als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen werden Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ umgesetzt. Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Daneben sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und 8).

5.8 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ Nr. V 26 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ein erhaltenswerter Einzelbaum festgesetzt, der aufgrund seiner Orts- und Landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund seiner ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden darf. Der Baum ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art zu ersetzen. Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzliche technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 - überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Um Beeinträchtigungen oder nachhaltige Schädigungen des zu erhaltenen Einzelbaumes zu vermeiden, sind folgende Schutzmaßnahmen erforderlich: Im Kronentraufbereich des zu erhaltenen Einzelbaumes sind Abgrabungen, Ausschachtungen oder Aufschüttungen sowie Verdichtungen oder Flächenversiegelungen jeder Art unzulässig – mit Ausnahme der Planstraße im Randbereich.

Für den Bereich der Planstraße sind – soweit der randliche Kronentraufbereich betroffen ist – die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigungen oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Baumaßnahmen ist der Kronentraufbereich durch Absperrvorrichtungen zu sichern.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB zu gewährleisten, wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine kleine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen belastet.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch eine von gemischten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung) mit vorwiegender Wohnnutzung bestimmte Bebauungsstruktur sowie durch ländlich genutzte Flächen gekennzeichnet. Da der Ortscharakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Gemeinde Westoverledingen dazu entschlossen, für die geplante Wohngebietserweiterung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“, örtliche Bauvorschriften zu definieren, welche gewisse Regeln zu Dachgestaltung vorgeben. Was die Gestaltung der Gebäudefassade angeht, so wurden innerhalb des Plangebietes keine Vorgaben gemacht. Ziel ist in diesem Bereich eine gewisse bauliche Vielfalt zu ermöglichen und gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild der neuen Siedlung zu erreichen.

Folgende Festsetzungen wurden daher zur gestalterischen Ordnung getroffen:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“.

Innerhalb des urbanen Gebietes (MU 1) sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 30° und in den urbanen Gebieten (MU 2 und MU 3) mit einer Mindestneigung von 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Völlener Dorfstraße (K 22), die direkt westlich des Plangebietes verläuft. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden durch eine neuangelegte Planstraße erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltegraben gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter (Graben, Bach, Fluss, Teich) abgeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat die Telekom Deutschland GmbH darüber hinaus auf den § 77k Abs. 4 TKG verwiesen, wonach neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau-nutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-schutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsische Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes),
- TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm),
- TKG (Telekommunikationsgesetz).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 gem. § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ gefasst.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 27.03.2018 bis 27.04.2018 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 20.06.2018 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begrün-dung und die örtlichen Bauvorschriften wurden ebenfalls beschlossen und sind dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

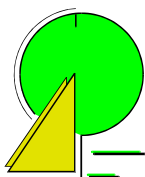
Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

8.2.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 26 „Östlich der Völlener Dorfstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*