

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**

**Landkreis Leer**



---

**Bebauungsplan Nr. V29  
"Feuerwehr Völlenerfehn"**

**BEGRÜNDUNG**

Endfassung

07.03.2022

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Feuerwehrbetrieb)	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
4.7	Kampfmittel	8
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. V29</b>	<b>8</b>
5.1	Flächen für den Gemeinbedarf	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Gewässerräumstreifen	9
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken	9
5.6	Wasserflächen	9
5.7	Erhalt von Einzelbäumen	9
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>9</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>10</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	11

**ANLAGE 1:** IEL GMBH: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN FÜR DEN NEUBAU EINES FEUERWEHR-GUTACHTENS IN VÖLLENERFEHN (GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN) AM „FURKEWEG (K56)“, 04. MAI 2020

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den Standort der Stützpunktfeuerwehr Völlenerfehn zu verlagern, um für diese ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V29.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst etwa 0,56 ha und befindet sich im Westen der Ortschaft Völlenerfehn. Nördlich des Plangebietes befindet sich neben landwirtschaftlichen Flächen ein leerstehender Resthof. Im Westen verläuft die Eisenbahnlinie Papenburg-Leer und im Osten die Großwolder Straße (B 70). Zudem grenzen westlich und südlich Wohngebäude an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche und einen Abschnitt des südlich gelegenen Furkeweges.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet in einem etwa 40 m breiten Streifen nördlich des Furkeweges als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB wird das Plangebiet im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen.

Ziel der vorliegenden Planung ist Standortverlegung der Feuerwehr Völlenerfehn planungsrechtlich zu ermöglichen. Derzeit ist die Stützpunktfeuerwehr an der Straße „Am Sportplatz“ hinter der Raiffeisenbank ansässig, wo sie keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten hat, um die Gebäude entsprechend der DIN 14092 Feuerwachen und Feuerwehrgerätehäuser anzupassen. Die Verlagerung an den etwa 400 m entfernten Furkeweg dient daher der langfristigen Sicherung der Funktionsfähigkeit dieser Ortswehr. Die schnelle Erreichbarkeit der Einsatzgebiete ist einer der wichtigsten Faktoren für die Wahl eines Feuerwehrstandortes. Geeignete Standorte innerhalb von bestehenden Gewerbegebieten sind in der Ortschaft nicht verfügbar. Der Standort zwischen der Bahnlinie Papenburg-Leer und der Großwolder Straße (B 70) eignet sich, da die Feuerwehr Völlenerfehn für diese beiden Verkehrsstrassen zuständig ist. In einer Autominute entfernt liegen außerdem die zum Einzugsgebiet gehörige Grundschule Völlenerfehn sowie die Hauptstraße (K 56), von der die übrigen zur Ortschaft Völlenerfehn zählenden Wohn- und Gewerbegebieten ausgehen. Insofern bildet der neue Standort eine gute strategische Ausgangsposition.

Bei der Standortwahl wurden zudem die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt. Im Vorfeld der Planung wurde daher durch die IEL GmbH ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich des Betriebes der Feuerwehr und der damit verbundenen Schallimmissionen in der Nachbarschaft erstellt. Unter Einhaltung der in den Gutachten beschriebenen Bedingungen werden die Immissionsrichtwerte an den umliegenden Wohngebäuden eingehalten, sodass der Standort auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geeignet ist.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. V29 "Feuerwehr Völlenerfehn". Die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan V29 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes in der Gemarkung Völlen auf den Flurstücken 21/297

und 21/317, Flur 15, der Gemeinde Westoverledingen umgesetzt. Der Verlust der Einzelbäume am Furkeweg wird in der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 10 auf dem Flurstück 111/71 kompensiert. Es werden 8 standortgeeignete Laubbäume gepflanzt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V29 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 500 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V29 umfasst einen etwa 0,56 ha großen Geltungsbereich in der Ortschaft Völlenerfehn. Das Plangebiet wird im Westen durch die Eisenbahnlinie Papenburg-Leer, im Norden durch ein leerstehendes Gebäude und im Osten durch Wohngebäude begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst einen Abschnitt des südlich verlaufenden Furkeweges (K 56). Südlich des Furkeweges befinden sich ebenfalls Wohngebäude.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Der Feuerwehrstandort befindet sich zwischen der Bahnlinie Papenburg-Leer und der Großwolder Straße (B 70). Östlich befindet sich der Siedlungsbereich der Ortschaft Völlenerfehn. Neben der umliegenden Wohnbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Nahbereich des Plangebietes. Das Plangebiet selbst wird derzeit ebenfalls als Grünland genutzt. Aufgrund der vorhandenen Restriktionen bei der Wahl eines Feuerwehrstandortes und des geringen Umfangs des Plangebietes ist eine Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen mit den Belangen der Landwirtschaft vereinbar (§ 1a (2) BauGB).

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V29, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. 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. Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge ist ein wichtiger Baustein zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit in ländlichen Regionen. Die Verlegung eines Feuerwehrstandortes zum Zweck der bedarfsgerechten Erweiterung ist daher mit den Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

### **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.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes wird der südlich angrenzende Furkeweg im RROP 2006 als regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt. Die westlich verlaufende Bahntrasse wird als elektrische Haupteisenbahnstrecke mit parallel verlaufender 110-KV Eitleitung dargestellt. Östlich verläuft die als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung gekennzeichnete Großwolder Straße (B 70). Im RROP 2006 wird zudem auch genannt, dass die Sicherung und Weiterentwicklung dorfgemäßer Gemeinschaftseinrichtungen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der dörflichen Bevölkerung wichtige Bausteine zur Entwicklung ländlicher Räume im Landkreis Leer sind. Die geplante Verlegung des Feuerwehrstandortes der Ortswehr dient dieser langfristigen Sicherung einer zentralen Gemeinschaftseinrichtung. Die zeichnerischen Darstellungen im Nahbereich des Plangebietes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern unterstützen vielmehr den strategisch günstigen Ausgangspunkt für eine Feuerwehr. Die Planung ist daher mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet in einem etwa 40 m breiten Streifen nördlich des Furkeweges als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der übrige Geltungsbereich wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB wird das Plangebiet im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet derzeit noch nicht vor. Die geplante Verlegung der Feuerwehr Völlenerfehn wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. V29 planungsrechtlich abgesichert.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. V29 "Feuerwehr Völlenerfehn".

Die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan V29 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes in der Gemarkung Völlen auf den Flurstücken 21/297 und 21/317, Flur 15, der Gemeinde Westoverledingen umgesetzt.

Der Verlust der Einzelbäume am Furkeweg wird in der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 10 auf dem Flurstück 111/71 kompensiert. Es werden 8 standortgeeignete Laubbäume gepflanzt.

#### **4.2 Belange des Immissionsschutzes (Feuerwehrbetrieb)**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Durch die Einsatzfahrten und den Regelbetrieb einer Feuerwehr wirken Immissionen auf die umliegenden Nutzungen. Die IEL GmbH hat ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> zur Beurteilung der Verträglichkeit des Feuerwehrbetriebes mit den angrenzenden Wohnnutzungen erstellt.

Im Gutachten wurden auch die von der westlich verlaufenden Bahnlinie auf das Plangebiet wirkenden Immissionen betrachtet. Sofern die schutzbedürftigen Räume (Schulung, Büro, Ruhe- und Sozialräume) nach Osten ausgerichtet werden, ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte nicht auszugehen. Aufgrund der Festlegung des Baufensters ist es nur zweckmäßig die Garage nach Westen auszurichten und eventuell notwendige Räume nach Osten. Auf eine explizite Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung wird daher verzichtet.

Hinsichtlich der vom Betrieb der Feuerwehr ausgehenden Emissionen wurden die maßgeblichen Immissionsorte an den Wohnhäusern am Furkeweg berücksichtigt. Die einschlägigen Normen enthalten keine strikten Angaben zur Beurteilung von Schallimmissionen einer Feuerwehr. Die Beurteilung erfolgte daher, auch vor dem Hintergrund des Urteiles vom VG Würzburg vom 27. März 2014 (Az. W 5 K 12.1029), in Anlehnung an die TA Lärm. Der Betrieb eines Feuerwehrhauses und insbesondere der damit verbundene Einsatz von Martinshörnern sind gemäß diesem Urteil als sozialadäquat anzusehen und von der Nachbarschaft hinzunehmen. Aus Sicht des Schallschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Feuerwehrbetrieb an diesem Standort, da sowohl tags- als auch nachts die Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Berücksichtigt wurden dabei die nach Angaben der Gemeinde üblicherweise vorkommenden Ereignisse auf dem Gelände (u.a. An- und Abfahrten zu Übungen und Einsätzen, die Einsatzfahrten, Übungen). Durch die Erhöhung der Verkehrsmengen auf dem Furkeweg kommt es nach Einschätzung der Gutachter ebenfalls nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung. Zu kurzzeitigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt es nur bei Einsatz des Martinshorns. Dieses wird allerdings nur in Notfällen eingeschaltet und ist als sozialadäquat anzusehen. Wann das Martinshorn eingesetzt wird kann nicht über die verbindliche Bauleitplanung, sondern nur durch Dienstanweisungen reguliert werden. Da im Regelfall die Orientierungswerte eingehalten werden, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der Wohngebäude nicht zwingend notwendig und wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Das Baufenster für das Feuerwehrhaus wird entsprechend des dem Gutachten zugrunde gelegten Konzeptes im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Durch die großzügigere Bemessung des festgesetzten Baufensters in nordwestliche und damit von den Immissionspunkten abgewandten Richtung werden die zu erwartenden Schallauswirkungen nicht negativ beeinflusst.

---

<sup>1</sup> IEL GmbH: Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Feuerwehrgutachtens in Völlenerfehn (Gemeinde Westoverledingen) am „Furkeweg (K56)“, 04. Mai 2020

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Für den Bebauungsplan Nr. V29 wurde von der Kremer-Klärergesellschaft ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Vorgesehen ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebietes. Das Oberflächenwasser wird zunächst in diesem Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt über den südlich befindlichen Graben in das vorhandene Kanalnetz im Furkeweg abgeleitet. Zur Herstellung einer verkehrssicheren Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge ist voraussichtlich eine teilweise oder ganze Verrohrung oder Überbrückung des südwestlich im Geltungsbereich befindlichen Grabenabschnittes erforderlich. Durch eine fachgerechte Verrohrung wäre eine ordnungsgemäße Entwässerung auch unter diesen Voraussetzungen sichergestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig gestellt.

### **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. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

### **4.5 Altlasten (Altablagerungen/ Altstandorte)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung nachzuweisen (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). 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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Dem Landkreis Leer sind zudem keine Altstandorte bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Das Plangebiet wird aktuell als Grünland genutzt. Auch auf historischen Karten sind nur landwirtschaftliche Nutzungen im Plangebiet verzeichnet. Gebäudebestand ist auf diesen Karten nur auf den umliegenden Flurstücken (Wohngebäude und Hof-

stelle) verzeichnet. Auch ein langjähriger Anwohner in diesem Bereich des Furkeweges bestätigt, dass im Plangebiet rückblickend bis 1946 kein Gebäude oder gefahrenverdächtige Nutzung bestand, sondern eine Grünlandfläche. Hinweise auf Bodenbelastungen gibt es in diesem Bereich daher nicht. Zudem wird die Fläche zukünftig aufgrund der erforderlichen Haupt- und Nebenanlagen zum großen Teil versiegelt werden müssen.

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Im niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS ist in der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) für den gesamten Geltungsbereich der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol dargestellt. Nach Auskunft des Landkreises Leer liegt das Plangebiet im Suchraum für Plaggenesch. Durch das Erdbaulabor Nortmoor wurde eine Bodensondierung durchgeführt. Hiernach liegt unter der etwa 80 cm dicken Mutterbodenschicht eine 4,70 cm dicke Sandschicht gefolgt von Ton. Es wird im Umweltbericht im Kapitel 3.1.5 Schutzgut Boden aufgrund des Bodenprofils ein Plaggenesch im Plangebiet angenommen. Hierbei handelt es sich um eine Worst-Case-Betrachtung im Sinne der Eingriffsregelung. Plaggeneschböden werden als Böden mit besonderer Bedeutung eingestuft und müssen im Rahmen der Eingriffsregelung statt mit dem Faktor 0,5 (bei Böden mit allgemeiner Bedeutung), mit dem Faktor 1 berechnet werden. Die Betrachtung ist daher pro Schutzgut Boden und der Kompensationsbedarf wird entsprechend bereitgestellt. Durch weiterführende Untersuchungen würde es nicht zu einem Mehrbedarf an Beeinträchtigungen / Kompensation kommen. Von einer weiteren Verifizierung des Bodens wird daher abgesehen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Aussagen zum sachgerechten Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung einer Fläche zur Errichtung Verlegung der Stützpunktfeuerwehr Völlenerfehn. Eine Tiefgarage oder Unterkellerung ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Da es im Plangebiet zudem keine Hinweise auf Bodenbelastungen gibt, sind für die Baureifmachung nur geringfügige Abtragungen des Bodens erforderlich. 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 Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (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 wiederverwendet 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“).

#### **4.7 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. V29**

#### **5.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Nördlich des Furkeweges wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Damit wird das Plangebiet planungsrechtlich für die notwendige Verlagerung der Stützpunkfeuerwehr Völlenerfehn vorbereitet.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um der Feuerwehr Völlenerfehn eine dem Bedarf entsprechende Bebauungsmöglichkeit zu geben, gleichzeitig aber einer unangemessenen Höhenentwicklung vorzubeugen, wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) auf maximal 10,00 m beschränkt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, technische Signalanlagen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

#### **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt. In einem Abstand von jeweils 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze wird ein Baufenster von 50,00 mal 25,00 m im Südosten des Plangebietes festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein ausreichend großer Bereich für den Bau eines Feuerwehrhauses definiert, gleichzeitig wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass das Gebäude im Südosten des Plangebietes errichtet wird und das Gebäude damit eine abschirmende Wirkung auf die Immissionsorte hat.

Das Plangebiet ist damit überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Neben dem Hauptgebäude mit den Fahrzeuggaragen sind für den Betrieb einer Feuerwache auch getrennte Zu- und Abfahrten für die Mitglieder der Feuerwehr sowie für die Einsatzfahrzeuge, ein entsprechender Mitgliederparkplatz, ein Fahrzeughof sowie eine Übungsgrünfläche erforderlich. Stellplätze und Zufahrten gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen daher zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO), diese insbesondere für Feuerwehrfahrzeuge großen Baukörper sollen sich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf die überbaubaren Flächen konzentrieren. Zur weiteren Steuerung der Bebauung wird die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt 50 m<sup>2</sup> begrenzt (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14

BauNVO). Dadurch wird die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb des Bauftensers auf ein Mindestmaß begrenzt.

#### **5.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird, hier: Gewässerräumstreifen**

Nördlich der festgesetzten Wasserfläche wird entsprechend der Anforderungen der Muhder Sielacht ein Gewässerräumstreifen nach § 9 (1) Nr. 9 BauGB festgesetzt. Die besonders gekennzeichnete Fläche als "Gewässerräumstreifen" ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten.

#### **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken**

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird nördlich der Gemeinbedarfsfläche angelegt. Die dafür notwendige Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier Fläche für die Regenrückhaltung, gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

#### **5.6 Wasserflächen**

Der im Norden des Furkeweges liegende Grabenabschnitt wird als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB hinsichtlich ihrer Funktionen für die Ökologie und zur Entwässerung zum Erhalten festgesetzt. Im Bereich des westlich liegenden Grabenabschnitts ist die Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge geplant, sodass dieser Abschnitt in der weiteren Ausführungsplanung gegebenenfalls nur teilweise erhalten bleiben kann nicht als Wasserfläche festgesetzt wird.

#### **5.7 Erhalt von Einzelbäumen**

Innerhalb des Plangebietes werden die Einzelbäume festgesetzt, die nicht in Konflikt mit einer ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes stehen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausnahmen sind notwendige Versiegelungen für die öffentliche Verkehrsfläche und notwendige Maßnahmen zur Gewässerreinigung. Während Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu beachten.

### **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich angrenzenden Furkeweg (K 56).

- **ÖPNV**

In 500 m Entfernung an der Grundschule Völlenerfehn liegt die Bushaltestelle „Grundschule“, die von der zwischen Papenburg und Ihrhove verkehrenden Buslinie 622 angefahren wird.

- **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**  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes. Von dort wird das Oberflächenwasser gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz im Furkeweg geleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) 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.

## 7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

## 7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V29 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*