

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**



**Landkreis Leer**

---

**2. Änderung  
des Bebauungsplan Nr. V3  
„Völlen / Süderhörn“**

gem. § 13a  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**

Urschrift

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>5</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes	8
4.3	Belange des Denkmalschutzes	8
4.4	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen	8
4.5	Belange des Abfallrechtes	9
4.6	Kampfmittel	9
<b>5.0</b>	<b>INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V3</b>	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Besonderer Nutzungszweck von Flächen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.5.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg	11
5.6	Private Grünflächen	11
5.7	Wasserflächen	11
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.9	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
5.10	Erhalt von Einzelbäumen	12
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 &amp; 6)</b>	<b>13</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / VERMERKE</b>	<b>15</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	15
8.2	Planverfasser	15
8.3	Satzungsbeschluss	16

---

**ANLAGE 1: MUSTAFA, MUNIR: ALTABLAGERUNGEN IM LANDKREIS LEER - GEZIELTE NACHERMITTLUNG. 1989.**

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V3 aus dem Jahr 1980 für den Bereich zwischen Truffen, Süderhörn & Südender Gaste und Emsstraße im Ortsteil Völlen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde anzupassen. Die Zielsetzung ist, die vorhandene Eingeschossigkeit im Plangebiet planungsrechtlich festzuschreiben. Darüber hinaus sollen die bestehenden Baugrenzen erweitert und so eine bessere Ausnutzung des bereits bestehenden Siedlungsraumes erzielt werden. Damit sich zukünftige Änderungen oder Neubauten in das Baugebiet einfügen und Fehlentwicklungen vorgebeugt werden können, soll der Bebauungsplan angepasst werden. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 „Völlen / Süderhörn“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung und liegt in zentraler Lage im Ortsteil Völlen, südwestlich der Grundschule des Ortsteils. Westlich wird das Plangebiet von einem angrenzenden Gartenbaubetrieb begrenzt, östlich vom Wallschloot und nördlich von kleinflächigen Siedlungsstrukturen.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1980, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Möglichkeit für maximal zwei Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 werden entsprechend des Ursprungsplanes allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt mit einer der Örtlichkeit entsprechenden eingeschossigen Baumöglichkeit sowie einer Maßnahmen- und Erhaltfläche. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Da durch die Neuordnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 keine Außenbereichsfläche überplant wird und das Plangebiet den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 wurde auf der Grundlage der vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Regionaldirektion Aurich) zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 umfasst eine etwa 3,7 ha große Fläche in zentraler Lage in der Ortschaft Völlen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3.

Östlich wird das Plangebiet vom Wallschloot begrenzt, südlich von Gehölzstrukturen und der Straße Süderhörn. Im Westen schließt der Gärterschloot an das Plangebiet an. Nördlich des Geltungsbereiches grenzen Siedlungsstrukturen an. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird überwiegend von Wohnhäusern in Form von Einfamilienhäusern charakterisiert. Im Norden befindet sich ein Spielplatz. In West-Ost-Richtung verläuft der Gärterschloot und in Nord-Süd-Richtung der Wallschloot. Im Süden des Plangebietes liegen Gehölzstrukturen vor.

Das städtebauliche Umfeld ist im Westen durch den Gärterschloot und die baulichen Anlagen eines Gartenbetriebes charakterisiert. Im Norden grenzen Siedlungsstrukturen an das Plangebiet an. Im Süden erstrecken sich Gehölzstrukturen und im Nordosten befinden sich die Grundschule sowie die Evangelische Kirche Völlens.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin werden ebenfalls für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen, daher ist die Gemeinde Westoverledingen 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. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms 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.

Im RROP 2006 werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Die Kreisstraßen sind als Hauptverkehrsstraßen mit überregionaler Bedeutung gekennzeichnet, die Hauptstraße auch als Straße für regional bedeutsamen Busverkehr. Die nächst gelegenen Grundzentren sind Ihrhove und Weener, Oberzentren sind Papenburg und Leer. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren und die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Insofern ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgebietes im Plangebiet mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Nutzungen im nördlichen sowie südlichen Bereich geändert. Es wird eine Maßnahmen- sowie eine private Grünfläche dargestellt. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die heutigen Entwicklungsziele im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V3 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hauptsächlich allgemeine Wohngebiete (WA) mit zwei Vollgeschossen und dem Verzicht einer Höhenbegrenzung fest. Für alle Bauflächen des Bebauungsplanes gelten die gleichen Festsetzungen.

Die bisher im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

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

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. V3 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 weist auf einer Fläche von rd.  $25.170 \text{ m}^2$  allgemeine Wohngebiete aus. Die zulässige Grundfläche unter Hinzuziehung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht damit einer

Fläche von rd. 10.070 m<sup>2</sup>, die damit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Im nördlichen Geltungsbereich wird aus einer ehemaligen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz nunmehr eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Spielgeräte werden zurückgebaut und zukünftig eine Obstwiese entwickelt. Im Randbereich dieser Fläche befinden sich einige wenige Einzelbäume (Birken), die zu erhalten sind.

### **Anlage einer extensiv zu nutzenden Obstwiese (ca. 635 m<sup>2</sup>)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jede anderweitige bauliche Nutzung als die der Anlage und Pflege der Obstbäume unzulässig. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die in den Randbereichen teilweise bereits bestehenden Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die äußeren Obstbäume sind in einem Abstand von mindestens 5 m dazu zu pflanzen.

Die Anlage der Obstwiese soll in Anlehnung an die „Anlage 1 - Richtlinie zur Förderung und zum Erhalt von Streuobstwiesen im Landkreis Leer“ des Landkreises Leer erfolgen.

### **Pflanzung:**

Es sind Obstgehölze aus mindestens 3 Arten zu wählen und auf der Fläche unregelmäßig zu verteilen und zwar in einem Abstand von durchschnittlich ca. 8,00 m. Bei der Qualität sollten die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zugrunde gelegt werden. Notwendig sind zwei Baumpfähle von 2,40 m Länge mit einer Zopfstärke von 5-6 cm, die bis zum Kronenansatz reichen sollten. Die Pflanzungen erfolgen am besten im November/Dezember oder im zeitigen Frühjahr, weil dann schon vor dem Austrieb eine gute Verwurzelung möglich ist.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

- Apfelsorten: Boskoop, Ostfriesischer Striebling, Jacob Fischer
- Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
- Kirscharten: Oktavia, Morellenfeuer, Schattenmorelle, Dönnissens gelbe Knorpelkirsche
- Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Weitere Obstsorten sind der Broschüre „Empfehlenswerte alte und neue Obstsorten für Landschaft und Garten in Weser-Ems“ der Landwirtschaftskammer Weser-Ems von 1993 zu entnehmen.

### **Pflege und Schnitt der Obstwiese:**

- Bei der Pflanzung erster Rückschnitt und anschließend jährliche Kontrolle des Wuchses (Erziehungsschnitt). Das Schnittgut ist abzufahren.
- Die Mahd soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1-2 mal pro Jahr. Alternativ ist das Mulchen der Fläche zulässig.
- Das Mähgut ist möglichst abzuräumen.
- Auf den Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten.

- Bei Abgängen von Obstbäumen sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.
- Die Entwicklung der geplanten Wiese ist ggf. mittels einer Einsaat standorttypischer Gräser und Kräuter zu initiieren.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme ist gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Spielplatz eine Aufwertung der Fläche verbunden. Nach den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2012) beläuft sich diese Aufwertung auf bis zu zwei Wertstufen (Spielplatz (Wst. 1) wird zu jungem Streuobstbestand (Wst. 3)), so dass von einer Aufwertung der Fläche um bis zu 1.270 Wertpunkte (635 m<sup>2</sup> x 2) auszugehen ist. Die Gemeinde Westoverledingen behält sich vor, diese Wertpunkte für anderweitige Eingriffsvorhaben anzurechnen.

### **Anpflanzen von Laubbäumen im Bereich der neu geplanten Grundstücke**

Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> eines Grundstückes ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes nach zu pflanzen.

#### zu verwendende Arten:

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

### **Erhalt von bestehenden Gehölzstrukturen / Gewässern**

Der Wall- und Gärterschloot werden über die getroffenen Flächenfestsetzung als Wasserfläche dauerhaft erhalten. Zudem sieht die 2. Änderung einen Gewässerräumstreifen vor, der von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Bodenaufschüttung und -abgrabung sowie von Ablagerung dauerhaft freizuhalten ist, um die Unterhaltung sicherzustellen. Zudem wird ortsbildprägender Gehölzbestand über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft erhalten.

Zum Schutz des westlich angrenzenden Gewässers III. Ordnung wird auch hier ein Gewässerräumstreifen von 5,00 m zur Parzellengrenze in der 2. Änderung berücksichtigt.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung und Grabenräumung ist während



des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

## **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 auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Da bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 „Völlen / Süderhörn“ vornehmlich eine Anpassung der festgesetzten Baugrenzen, Geschossigkeit und eine weitere Beregelung der Grünfestsetzungen erfolgt, ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der Bestandssituation zur Folge hat.

## **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Laut dem Denkmalatlas des Landes Niedersachsen kommen innerhalb des Plangebietes keine Einzel- oder Flächendenkmale vor. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 als verantwortliche Stellen 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 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.“

## **4.4 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen**

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).

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 (NLWK)) bewertet. Die Dokumentation der gezielten Nachermittlung von 1989 ist als Anlage 1 der Planung beigelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der Bereich um die Flurstücke 108/10, 108/9, 172/17 von vor 1963 bis ca. 1970 als Müllablagerungsplatz verwendet wurde. Es wurde vor allem Haus- und Sperrmüll und teilweise Holzverarbeitungsreste abgelagert. Die Mächtigkeit des Müllkörpers wurde auf 1 m geschätzt. Der Standort war zum Zeitpunkt der Nachermittlung bereits rekultiviert und mit 0,5 m Mutterboden abgedeckt. Die Fläche war zum Teil als Rasenfläche angelegt und ein kleiner Teil lag unter den angrenzenden Straßen. Da sich seit der Untersuchung des Gebietes dort keine grundsätzliche Änderung der Bestandssituation ergeben hat bzw. auch im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auch keine zu erwarten ist (eine Bebauung ist nicht vorgesehen; der entsprechende Bereich wird übereinstimmend mit dem Ursprungsplan als Grünfläche festgesetzt), sind keine negativen Auswirkungen von dem ehemaligen Müllablageplatz auf Natur und Mensch zu erwarten.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. 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.

#### **4.5 Belange des Abfallrechtes**

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für Wegebauten, Unterbauten, Auffüllungen oder sonstige Zwecke zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), ggf. in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

#### **4.6 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen ist der Verdacht auf Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auszuschließen. Informationen in Bezug auf Kampfmittel können beim Kampfmittelbeseitigungsdienst generiert werden. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

### **5.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V3**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in diesen Bereichen nicht geändert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO, da sich diese Nutzungen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird die Bebauungsdichte aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die Gemeinde Westoverledingen hat mit ihrer „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ ein Regelwerk aufgestellt, welches die Höhenentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets ortsbildverträglich regeln soll. Gemäß Punkt 3 der Richtlinie ist daher in den allgemeinen Wohngebieten (WA) in Orientierung an die überwiegende Bestandsbebauung gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen bestimmt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von  $TH \leq 4,50$  m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von  $FH \leq 9,00$  m zulässig sein. Dies ist die bauliche Kubatur eines typischen Einfamilienhauses in der Gemeinde Westoverledingen. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe (FH) von  $SH \leq 0,50$  m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschossen und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand sein darf. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß. Diese Regelung wird getroffen, um der geänderten BauNVO des Artikels 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 zu entsprechen. Darin wurde mit § 14 (1a) BauNVO eine Spezialregelung geschaffen, die Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, als allgemein zulässig in allen Baugebieten erklärt. Der Begriff der „öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen“ entspricht der Formulierung in § 35 (1) Nr. 3 BauGB. Hierunter fallen alle Anlagen der Telekommunikation, etwa Sende- und Telefonmasten. Insbesondere kann es sich um Sendemasten für den Mobilfunk handeln, die der drahtlosen Übertragung von Sprache und Daten dienen. Somit werden diese nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch auf eine vertragliche Höhe begrenzt.

## 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. Das bedeutet, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Den Bauherren wird damit ein angemessener Gestaltungsspielraum gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze, zu den Verkehrsflächen sowie zur Maßnahmenfläche im Norden des Plangebietes festgesetzt. Die Baugrenze an den Flurstücken 62/4 und 58/3 im Nordosten gehen nahtlos ineinander über, um an dieser Stelle einen Übergang zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. V11 „Süderhörner Gaste“ zu schaffen.

Um entlang der Straßen sowie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

#### **5.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Entlang der im Plangebiet südlich und nordöstlich verlaufenden Gewässer II. Ordnung, der Gärtner- und Wallschloot und dem westlich angrenzenden Gewässers III. Ordnung werden gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB 5,00 m breite besonders als „Gewässerräumstreifen“ gekennzeichnete, nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten, um die Unterhaltung sicherzustellen. Dies entspricht den Vorgaben aus der Satzung der zuständigen Wasseracht.

#### **5.5 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern.

##### **5.5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg**

Die innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Fuß- und Radwege werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

#### **5.6 Private Grünflächen**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen geprägt. Die vorhandenen Bäume und Grünflächen sollen durch die vorliegende Planung weitestgehend erhalten werden, um ein durchgrüntes Wohnquartier mit Erholungswert zu schaffen. Dazu werden die Flächen, auf denen sich prägende Grünstrukturen befinden, als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Überlagernd mit den festgesetzten privaten Grünflächen erfolgt die Festsetzung der Grünstrukturen als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB.

#### **5.7 Wasserflächen**

Die sich im Plangebiet befindenden Gewässer „Wallschloot“ und „Gärtnereschloot“ zählen zu den Gewässern II. Ordnung und werden als Wasserflächen gem. § 9 (1)

Nr. 16 BauGB hinsichtlich ihrer Funktionen für die Ökologie und zur Entwässerung zum Erhalt festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

## **5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der ehemalige Kinderspielplatz im Norden des Plangebiets soll, gemäß des Konzepts zur Spielplatz-Nutzung der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahre 2021, in eine Kompensationsfläche umgewandelt werden. Daher wird der ehemalige Spielplatz als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, innerhalb derer zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig sind. Darüber hinaus ist dort gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anlage der Obstwiese erfolgt in Anlehnung an das „Merkblatt der Biologischen Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems (BSH): Neuanlage von Streuobstwiesen“. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jede anderweitige bauliche Nutzung als die der Anlage und Pflege der Obstbäume unzulässig. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Es sind Obstgehölze aus mindestens 3 heimischen Arten zu wählen und auf der Fläche unregelmäßig in einem Abstand von durchschnittlich ca. 8,00 m zu verteilen. Bei der Qualität sind die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zugrunde zu legen. Vorhandener Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

## **5.9 Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Zur nachhaltigen sowie ökologischen Aufwertung des Plangebietes ist innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von 12 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher nach zu pflanzen.

Im Ursprungsplan wurde im südlichen Teilgebiet ein Baufeld festgesetzt, welches in den letzten Jahren baulich nicht in Anspruch genommen wurde. Der dort vorhandene ortsbildprägende Gehölzbestand soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Zur dauerhaften Erhaltung werden entsprechende Flächenfestsetzungen getroffen. Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind in gleicher Art und Anzahl vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

## **5.10 Erhalt von Einzelbäumen**

Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu seiner Erhaltung 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. Während Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4

und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

## **6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 & 6)**

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 zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Ortschaft. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 "Völlen / Süderhörn" identisch.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung  $\geq 15^\circ$  zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche  $\leq 75 \text{ m}^2$  sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
3. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es ist sich an den Farben des Farbreigisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 3000-3005, 3009, 3016, 7013, 8007-8014, 8016-8021 zu orientieren. Gelbe, beige, schwarze, graue, weiße und anthrazit Töne sind unzulässig. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von  $\leq 75 \text{ m}^2$  sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).
4. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Ölweide (*Elaeagnus x ebbingei*).

Die Vorschrift zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirken zu lassen, zu begründen. Damit wird wiederum der vorhandenen, räumlichen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese örtliche Bauvorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 BauGB wird verwiesen (§ 84 (3) Nr. 6 NBauO).

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Völlener Dorfstraße, die Emsstraße sowie Bestandsstraßen innerhalb des Plangebietes.

- **ÖPNV**

In direkter Umgebung an der Völlener Dorfstraße liegt die Bushaltestelle „Völlener Abzw. Emsstraße – Westoverledingen“, wo die Buslinie 622 verkehrt.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **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 Wasserverbandes Hümmling.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i (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.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NStrG** (Niedersächsisches Straßengesetz)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

### 8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 „Völlen / Süderhörn“ mit örtlichen Bauvorschriften 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: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



### 8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V3 „Völlen / Süderhörn“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2024 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister