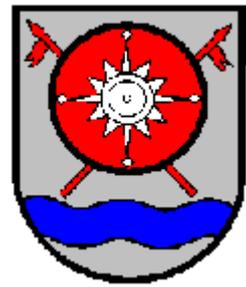


# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



---

## NEUAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN F1 „MÜHLENSTRASSE“ – TEILBEREICH NORD IN DER ORTSCHAFT FLACHSMEER

BEGRÜNDUNG

Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<u>TEIL I – Begründung</u>	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Städtebauliche Situation	3
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1 Belange der Raumordnung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
3.4 Belange des Denkmalschutzes	4
3.5 Belange des Immissionsschutzes	5
3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	5
3.6 Belange von Natur und Landschaft	5
3.6.1 Planerische Vorgaben und Hinweise	6
3.6.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	7
3.6.3 Beschreibung der Biotoptypen	7
3.6.4 Landschaftsbild / Ortsbild	11
3.6.5 Aktuelle Vorbelastung	11
3.6.6 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	11
3.7 Altablagerungen	11
3.8 Belange der Wasserwirtschaft	12
3.8.1 Oberflächenentwässerung	12
3.8.2 Abwasserbeseitigung	12
3.9 Umweltbericht	12
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4 Öffentliche Verkehrsflächen	12
4.5 Hauptversorgungsleitungen	12
4.6 Grünflächen	12
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	13
7 NACHRICHTLICHE HINWEISE	14
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	14
9.1 Rechtsgrundlagen	14
9.2 Verfahrensübersicht	14
9.2.1 Aufstellungsbeschluss	14
9.2.2 Beteiligung der Bürger	14
9.2.3 Öffentliche Auslegung	15
9.2.4 Satzungsbeschluss	15
9.3 Planverfasser	15

Neuaufstellung Bebauungsplan F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Nord

2

Anlage: Lärmschutzberechnungen gem. DIN 18005

17

TEIL II – Umweltbericht

ab Seite 19

## **TEIL I - Begründung**

### **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der im Jahr 1963 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenweg“ umfasst in seinem Geltungsbereich den gesamten Siedlungsraum entlang der Mühlenstraße von der Papenburger Straße im Ortsteil Flachsmeer bis zur Königsstraße in Steenfelde. Aufgrund der veralteten Festsetzungen und der zahlreichen Planänderungen wurde bereits 2005 der Bebauungsplan F 1 im Teilbereich Süd erneuert, um ihn den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Nun beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, auch die anderen beiden Teilbereiche des ehemaligen Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße“ zu aktualisieren. **Hier wird der Teilbereich Nord behandelt.**

### **2 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Nord wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße“ - Teilbereich Nord befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 15,88 ha große Fläche, die sich beidseitig der Mühlenstraße von der Königstraße (K 60) im Norden bis zur Heidestraße im Süden erstreckt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **2.3 Nutzungsstruktur**

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 - Nord ist entsprechend der ländlichen Lage am westlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer geprägt. Die lineare Bebauungsstruktur, als regionaltypisches Siedlungsmuster, erstreckt sich beidseitig der Mühlenstraße. In einzelnen Fällen ist eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen erkennbar. Die Nutzungsstruktur ist schwerpunktmäßig durch dörfliche Wohnbauformen gekennzeichnet. Ortstypische Einfamilienhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise, aufgegebene Höfe und vereinzelt Handwerksbetriebe bestimmen das vorherrschende Siedlungsbild. Nordöstlich und südwestlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Vereinzelt sind kleine Wohngebäude und Resthöfe in Form von Streusiedlungen anzutreffen.

### **3 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **3.1 Belange der Raumordnung**

##### **3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Die Gemeinde Westoverledingen wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet.

##### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

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

Die Gemeinde Westoverledingen, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Grundzentrum bestimmt und dient somit zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

### 3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist rechtsverbindlich.

### 3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 1 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenweg“ aus dem Jahr 1963, dessen Geltungsbereich sich beidseitig der Mühlenstraße von der Papenburger Straße (K 24) und der Königsstraße (K 60) auf einer Gesamtlänge von etwa 3 Kilometern erstreckt. Bezüglich des südlichen Teilabschnittes, dem Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes, beinhaltet der Ursprungsplan die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes gem. § 2 BauNVO in einer offenen und eingeschossigen Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im straßenseitigen Raum durch Baulinien und auf den rückwärtigen Bauflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Im Rahmen von 6 Änderungsverfahren wurde der Bebauungsplan F1 mehrfach modifiziert, wobei die 3.-5. und 6. Planänderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 „Mühlenstraße Teilbereich Süd“ betreffen. Im Zuge der 3. vereinfachten Änderung im Jahr 1984 erfolgte die Aufhebung der Baulinie auf der nordöstlichen Seite der Mühlenstraße im Abschnitt zwischen dem Heerweg und der Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan F2 „Pastor-Kersten-Straße“ und Festsetzung einer Baugrenze zur Schaffung flexiblerer Baumöglichkeiten. Mit der 5. Bebauungsplanänderung im Jahr 1994 wurde im Bereich des Flurstücks 107/6 zur Baulückenschließung am Heerweg eine überbaubare Fläche mit einer Bautiefe von 30m festgesetzt. Die 6. vereinfachte Bebauungsplanänderung, die 1998 durchgeführt wurde, umfasst in ihrem Geltungsbereich die Flächen des Handwerksbetriebes südwestlich der Mühlenstraße im Bereich der Flurstücke 87/13, 87/12 und 87/4. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im straßenseitigen Bereich erfolgte eine städtebauliche Verdichtung der Bauzeile entlang der Mühlenstraße. Zum Schutz des vorhandenen Altbaumbestandes wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf einer privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zudem wurden als Kompensationsmaßnahme Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung im Teilbereich Süd sind bereits die Planinhalte der o. g. Bebauungsplanänderungen berücksichtigt worden. Auch in den anderen Teilbereichen, wie hier der Teilbereich Nord, werden diese Planinhalte eingearbeitet.

### 3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach

der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **3.5 Belange des Immissionsschutzes**

#### **3.5.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)**

Im Plangebiet sind nur Schallschutzmaßnahmen nach Norden zur Königstraße (K60) notwendig,

### **3.6 Belange von Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft werden in den folgenden Punkten vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach dargestellt:

In der Abwägung gemäß § 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 BauGB).

Sind auf Grund 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 zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Nord erfüllt in erster Linie beordnende Aufgaben. Die zum Teil veralteten Aussagen des Ursprungsplanes Nr. F 1 mit Rechtskraft aus dem Jahr 1963 werden erneut und den geänderten kommunalen Zielsetzungen für den bereits gewachsenen Siedlungsraum angepasst. Im neuen Bebauungsplan Nr. F 1 erfolgt zwar eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von ehemals 0,2 auf 0,3 bzw. 0,4, aber ein zusätzlicher Eingriffstatbestand in Natur und Landschaft liegt dadurch nicht vor. Dies begründet sich aus den unterschiedlichen Regelungen der jeweils geltenden Baunutzungsverordnungen (BauNVO) hinsichtlich der potenziell zulässigen Bauflächenversiegelung.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. F 1 „Mühlenweg“ erlangte im Jahr 1963 auf Grundlage der BauNVO von 1962 seine Rechtskraft. Die damals geltende Baunutzungsverordnung von 1962 besagte laut § 19 (4) BauNVO, dass die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (vgl. § 19 (4) BauNVO 1962). In planungsrechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass auf Grundlage der Regelung der BauNVO von 1962 bislang eine komplette Flächenversiegelung durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. F 1 zulässig war.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Nord erfolgt auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Mit der Novellierung der BauNVO im Jahre 1990 wurde unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten eine Neuregelung zur Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen eingeführt. Der geänderte und derzeit geltende § 19 (4) BauNVO besagt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nur noch bis zu 50 % durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) überschritten werden darf. Hiervon abweichende Regelungen sind nur insofern zulässig, als sie geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen

des Bodens haben oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Entsprechend dieser veränderten Rechtssituation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 „Mühlenstraße“ – Teilbereich Nord innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine Bodenversiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine Bodenversiegelung von bis zu 60 % der Grundstücksfläche zulässig. Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. F 1 wird dadurch unter Berücksichtigung der derzeit geltenden Rechtslage eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erzielt. Ein Eingriffstatbestand im Sinne der Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB liegt durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den bereits beplanten Siedlungsbereich daher nicht vor.

### 3.6.1 Planerische Vorgaben und Hinweise

#### Landschaftsprogramm

Entsprechend der Einteilung des Niedersächsischen Landschaftsprogramms von 1989 befinden sich die Plangebiete in der naturräumlichen Region „Ostfriesisch-Oldenburgische Geest“. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Heckengebiete, sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer (Entwurf 2001) trifft für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

Das Plangebiet liegt laut Übersichtskarte 2 in der Oberledinger Geest, die sich in der Hunte-Leda-Moorniederung befindet. Die Grundwasserbildungsrate beträgt bei diesen grundwassernahen, ebenen Geestböden (Übersichtskarte 5 – Bodentypen) > 200 – 300 mm/a, wobei die Gefährdung für den Eintrag von Schadstoffen im hohen Bereich liegt (Übersichtskarte 6 – Grundwasser). Gemäß Karte 1 wird der Geltungsbereich als ein Wallheckengebiet mit Wallhecken verschiedener Ausprägung dargestellt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für die Vegetation und die Fauna wird als mäßig eingeschränkt sowie in Bezug zur Fauna als erheblich bis stark eingeschränkt eingestuft (Karte 3 – Arten und Lebensgemeinschaften). Gemäß Karte 4 werden Biotoptypen der Wertstufe 1 und 2 dargestellt. Das Landschaftsbild wird in seiner Bedeutung in Karte 6 als wenig eingeschränkt eingestuft. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wird im nördlichen Bereich aufgrund von Versiegelung als stark eingeschränkt und im übrigen Geltungsbereich aufgrund Zersiedelung als mäßig eingeschränkt eingestuft (Karte 7 – Boden – wichtige Bereiche). Das Risikopotenzial des Grundwassers ist erhöht bis erheblich erhöht (Karte 8 – Grundwasser – wichtige Bereiche). Gemäß Karte 9 wird im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder die Erlebnisqualitäten des Landschaftsbildes als erheblich bis stark eingeschränkt bewertet (Wertstufe 3 von 3).

#### Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen (Stand 1996) trifft für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

Im Plangebiet und seiner Umgebung kommen Böden aus Gley-Podsol (in höheren Lagen Podsol) sowie im äußersten Norden Podsol (häufig Plaggensch) vor (Plan 1 – Bö-

den). Teilbereiche des Geltungsbereiches befinden sich in einem Gebiet, in dem die Böden einer starken bis sehr starken Winderosionsgefährdung ausgesetzt sind (Plan 2: Boden u. Wasser – wichtige Bereiche). Bezüglich faunistischer Wertigkeiten weist dieser nur eine eingeschränkte Habitatqualität mit einem mittlerem Entwicklungspotenzial auf. Die Leitartengruppe typischer Brutvogelgemeinschaften ist nur unvollständig ausgeprägt bzw. mit niedriger Brutdichte vorhanden (Plan Nr. 13: - Bewertung von Vogelbrutgebieten nach Flade, 1993). Bei der Bewertung des Gebietes für Amphibien und Libellen wird das südliche Plangebiet sowie das Zentrum mit einer geringen Habitatqualität dargestellt. Der Entwicklungsbedarf zu einem Lebensraum für Amphibien und Libellen wird als sehr hoch eingestuft bzw. liegt das Entwicklungspotenzial nur im geringen Bereich (Plan 18 – Bewertung der für Amphibien und Libellen wichtigen Bereiche). Die heutige Heidestraße ist im Plan 20 als Stein- bzw. Eisenzeitlicher Handels- und Heerweg dargestellt. Bis auf den nördlichen Geltungsbereich gehört das Planungsraum zu einem Gebiet von mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart aufgrund von Vorkommen kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftselemente bzw. im wesentlichen erkennbarer historischer Nutzungsstruktur (Plan 21: Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche). Gemäß Karte 22 liegt das Plangebiet in der frischen bis trockenen Geestlandschaft. Das allgemeine Leitbild sieht vor, Sandheiden und trockene Stieleichen-Birkenwälder wiederherzustellen und kulturhistorische Plaggeneschböden zu sichern bzw. Bodenerosion und Grundwasserverschmutzung durch angepasste Nutzungsformen (Grünland, Heckenstrukturen) zu verhindern. Vorrangige Maßnahme (1. Priorität) betrifft im Plangebiet den Schutz der Wallhecken (Plan Nr. 25: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

#### Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F1 „Mühlenstraße“ - Teilbereich Nord befinden sich entlang der Flurstücksgrenzen Wallhecken, die nach § 33 NNatG unter Schutz gestellt sind.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, liegen in den drei Teilflächen nicht vor. Ferner bestehen keine ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

### **3.6.2 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme**

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturlandschaft (Biotoptypenkartierung) im November 2006 durchgeführt. Trotz dieses späten Kartierungszeitpunktes ist eine eindeutige Zuweisung der Biotoptypen gegeben.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsraumes mit ein (siehe Karte Bestand: Biotoptypen / Nutzungen im Anhang). Die dargestellten Abgrenzungen der Biotoptypen sind nicht vor Ort eingemessen worden und geben daher lediglich die ungefähre Lage und Größe der Flächen wieder. Ein Großteil der dargestellten Einzelbäume wurden durch das Katasteramt Leer eingemessen und in die Plandarstellung übernommen.

### **3.6.3 Beschreibung der Biotoptypen**

Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich Biotoptypen aus folgenden Gruppen (Zuordnung gemäß Drachenfels (2004) - Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen):

- Gehölze
- Gewässer

- Grünland
- Ackerbiotope
- Ruderalfluren
- Siedlungsbiotope/Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst in erster Linie die Siedlungsbereiche beidseitig der Mühlenstraße zwischen Königstraße und Heidstraße sowie weitere unmittelbar angrenzende Siedlungsbereiche. Diese werden vornehmlich von verdichteten und teils von lockerer bebauten Einzelhausgebieten mit größeren Hausgärten (PH) eingenommen. Die Hausgärten sind überwiegend als neuzeitliche Ziergärten ausgeprägt. Charakteristisch sind intensiv gepflegte Scherrasenflächen, Ziergebüsche aus nicht heimischen Straucharten sowie ein oftmals hoher Anteil an versiegelten Flächen. Innerhalb einiger Gärten wechseln Bereiche mit Gemüse- und Kräuterbeeten, Obststräuchern oder Zierbeeten ab, die Vorgärten sind jedoch auch hier überwiegend als Ziergärten hergerichtet. Im Nordosten befindet sich eine Gastwirtschaft mit in größerem Umfang asphaltierten Flächen (TFB). Des Weiteren liegt hier ein seitens eines Gartenbaubetriebes gewerblich genutzter Bereich (OG) mit einem teilweise ebenfalls hohen Versiegelungsgrad und einem naturfernen Kleingewässer (SXZ), das offensichtlich für Bewässerungszwecke genutzt wird.

In einigen Hausgärten sind Einzelgehölze, Gehölzreihen oder -gruppen (HE) vorhanden. Überwiegend handelt es sich dabei um standortgerechte Gehölzarten wie Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*) oder Linde (*Tilia spec.*). Vereinzelt treten Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Roteiche (*Quercus rubra*) sowie bei der Gastwirtschaft ein Birnbaum (*Pyrus communis*) auf. Einige der Einzelbäume besitzen starkes bis sehr starkes Baumholz von ca. 0,5 bis über 1,0 m im Durchmesser und treten prägend für das Landschaftsbild in Erscheinung. Hier sind insbesondere diverse Stieleichen sowie teils Linden und Gewöhnliche Eschen zu nennen. Der Verbreitungsschwerpunkt der prägenden Gehölze liegt im Norden des Plangebietes, während sie im Süden nur sporadisch vorhanden sind.

Weiterhin geht eine landschaftsbildprägende Wirkung von verschiedentlich vorhandenen Wallhecken(-resten) aus, die sich verteilt im gesamten Plangebiet finden oder entlang dessen Grenze verlaufen. Vornehmlich stehen auf diesen Wallhecken (HWB) teils mächtige Stieleichen mit Stammdurchmesser von ca. 0,4 bis 0,6 m, vereinzelt treten Birken hinzu. Oftmals sind die Wälle degradiert und der Gehölzbestand ist nur lückig ausgeprägt. Die auf mehreren Abschnitten entlang der Mühlenstraße verlaufenden Wallhecken sind regelmäßig im Bereich der Grundstückszufahrten unterbrochen und dadurch in ihrer ursprünglichen Ausprägung stark beeinträchtigt. Auf einigen Wallhecken-Abschnitten fehlt ein Gehölzbestand vollständig (HWO), auf anderen Teilabschnitten wurden Ziergehölze (HWX) gepflanzt. An der Plangebietsgrenze im Nordosten verlaufen Wallhecken, die neben Stieleichen auch einzelne Sträucher (HWM) von z. B. Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Corylus avellana*) aufweisen. Die an die Hausgärten grenzenden Wälle werden oftmals gärtnerisch gepflegt, so dass die Entwicklung von Wildkräutern unterbunden wird. Dort wo sich eine Krautschicht ausbilden konnte, finden sich Arten nährstoffarmer Standorte wie z. B. Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Rippenfarn (*Blechnum spicant*) oder auch Besenheide (*Calluna vulgaris*).

Weitere Gehölzbestände treten in Form von Siedlungsgehölzen geringer Ausdehnung im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung auf. Oftmals setzen sich diese aus einheimischen Baumarten (HSE) wie z. B. Birke, Stieleiche, Gewöhnliche Esche und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) zusammen, teilweise auch aus standortfremden Gehölzen (HSN) wie insbesondere Fichten (*Picea spec.*).

Vereinzelt sind im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebietes auch unbebaute Grundstücke vorhanden. Auf diesen befindet sich zum Teil mesophiles Grünland (GMZ) artenärmerer Ausprägung. Dieses wird von Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) dominiert und es treten verschiedene Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen wie z. B. Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Gewöhnliche Schaf-

garbe (*Achillea millefolium*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) auf. Südlich der Gastwirtschaft grenzt ein scheinbar zeitweise als Sportfläche (PSP) genutzter Bereich an. Zum Zeitpunkt der Untersuchung war diese Fläche grünlandartig ausgeprägt und wies neben einer Dominanz des Wolligen Honiggrases vornehmlich Arten des mesophilen Grünlandes wie Rotes Straußgras, Rot-Schwengel, Spitzwegerich, Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) auf. Einige Flächen werden von halbruderalen Gras- und Staudenfluren eingenommen. Diese bestehen aus Mischbeständen von Arten des mesophilen und des Intensiv-Grünlandes wie Wolliges Honiggras, Löwenzahn (*Taraxacum officinalis* agg.) und Rotes Straußgras sowie Stickstoffzeigern wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Kriechende Quecke (*Elymus repens*) und Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*). Des Weiteren befindet sich im Nordosten ein kleiner Bereich mit einer gewerblichen Anpflanzung von Nadelbäumen (EBB). Auf einer kleinen Freifläche im Nordwesten, westlich der Straße An der Mühle ist eine Ackerfläche (A) vorhanden, die sich über die Plangebietsgrenze hinaus nach Westen fortsetzt und zum Anbau von Getreide genutzt wurde.

Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Königstraße (OVS) ist ebenso wie die das Plangebiet von Norden nach Süden querende Mühlenstraße sowie die im Nordwesten gelegene Straße An der Mühle asphaltiert. Darüber hinaus zweigen von diesen Straßen einige Wege (OVW) ab, die teils mit Betonsteinen gepflastert sind (TFZ) oder in sonstiger Weise teilversiegelt. Die Königstraße wird auf der Südseite von einem Entwässerungsgraben (FGZ) begleitet. Eine typische Gewässervegetation war zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht vorhanden, zahlreiches Vorkommen der Großen Brennnessel an den Böschungen deutet auf nährstoffreiche Verhältnisse hin. Ein weiterer Graben tangiert das Plangebiet südwestlich der Siedlungsbereiche entlang der Straße An der Mühle.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich einerseits weitere Hausgärten, im Westen und Osten grenzen indes vornehmlich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Einerseits handelt es sich um artenarme Intensivgrünlandflächen (GI) mit Dominanz von Süßgräsern wie Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Schwengel (*Festuca pratensis*), andererseits um artenarme Extensivgrünländer (GIE). Diese werden zumeist vom Wolligen Honiggras dominiert und weisen einzelne Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Rotes Straußgras, Rot-Schwengel und Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) auf. Teilweise sind in den angrenzenden Bereichen auch dauerhaft mit Pferden beweidete Flächen (GW) vorhanden, deren Grasnarbe durch den stetigen Tritt beeinträchtigt ist und ständig sehr kurz gefressen wird. Dort, wo die Flächen als Reitplatz genutzt werden, sind vegetationsfreie Offenbodenbereiche vorhanden. Da sich die Flächen außerhalb des Plangebietes befinden, wurde auf eine nähere Untersuchung der Artenzusammensetzung verzichtet. Außerdem grenzen weitere mesophile Grünlandflächen artenärmerer Ausprägung an. Neben dem dominanten Wolligen Honiggras finden sich hier wiederum verschiedene Arten mit geringeren Nährstoffansprüchen wie z. B. Rotes Straußgras, Rot-Schwengel, Großer Sauerampfer, Scharfer Hahnenfuß und Gewöhnliche Schafgarbe. Im Bereich der Gaststätte im Nordosten grenzen zudem teils Sportplätze sowie ein Stellplatz für Caravans (PSC) an. Darüber hinaus sind weitere Gehölzstrukturen wie Einzelbäume (HB), Wallhecken unterschiedlicher Ausprägung und Siedlungsgehölze aus teils einheimischen und teils standortfremden Nadelbäumen im näheren Umfeld vorhanden. Östlich des Plangebiets liegt zudem ein freizeitlich genutztes naturfernes Stillgewässer.



### 3.6.4 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines vom Menschen stark beeinflussten Raumes, was sich in der Wohnbebauung bemerkbar macht. Die zum Großteil standortgerechten Einzelbäume sowie die vorkommenden Wallhecken wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. In der näheren Umgebung existieren weiträumige landwirtschaftliche Bereiche und lockere Wohnbebauung.

### 3.6.5 Aktuelle Vorbelastung

Bereits heute unterliegt das Planungsgebiet Beeinträchtigungen durch die aktuelle Nutzung (Wohnbebauung), die zu einer Vorbelastung des Naturhaushaltes führen. Ein Großteil des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt, welche durch intensiv gepflegte und versiegelte Flächen die Bedeutung des Gebietes für Arten und Lebensgemeinschaften mindert. Die teilweise Degradierung der Wallhecken und der lückige Gehölzbestand zeigt ebenfalls deutlich, dass eine intensive Nutzung der Flächen vorliegt. Weiterhin beeinträchtigen Lärmemissionen durch das Verkehrsaufkommen das Plangebiet.

### 3.6.6 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Festsetzung von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit, Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollte das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu belassen (zu versickern - sofern möglich -).
- Die zulässigen Gebäude werden mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise in das Landschaftsbild eingegliedert.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Auf den als Wallheckenschutzstreifen bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Bodenauf- und Bodenabgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

### 3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA, jetzt NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

### **3.8 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **3.8.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über offene Gräben. Die Ableitung des Oberflächenwasser erfolgt in das Gewässer II. Ordnung Nr. 25 (Königswegschloot) der Muhder Sielacht.

#### **3.8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Westoverledingen.

### **3.9 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist im Teil 2 der Begründung enthalten.

## **4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Die 3 Teilbereiche des Bebauungsplanes F1 sollen sinngemäß identisch sein. Der Bebauungsplan F1 – Nord wird dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan F1 – Teilbereich Süd angepasst:

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird direkt vom Bebauungsplan F1 – Süd übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Auch die Grundflächenzahl von 0,3 wird entsprechend dem Bebauungsplan F1 – Süd festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Des weiteren wird wie im Bebauungsplan F1 – Süd die offene Bauweise (o) bestimmt.

### **4.4 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt von Norden über die Königstraße (K60) und im Süden über die Papenburger Straße (K24). Außerdem wird die Mühlenstraße von der Heidestraße und der Pastor-Kersten-Straße gekreuzt, die als innerörtliche Gemeindestraßen die Anbindung westlich zur B70 und östlich zur Papenburger Straße bieten.

Innerhalb des Bebauungsplanes F1 - Nord sind die „Mühlenstraße“, die den Bebauungsplan durchquert, und die Straßen „An der Mühle“, „Schmaler Weg“ und „Immenweg“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### **4.5 Hauptversorgungsleitungen**

wie Strom, Wasser, Gas und Telefon sind bereits vorhanden.

### **4.6 Grünflächen**

In dem Bebauungsplan F1 – Teilbereich Nord sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

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

Entsprechend den Kapiteln 3.6.5 und 3.6.6 sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

## 5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die „Königstraße“ (K60) und Papenburger Straße (K24).
- Gas- und Stromversorgung  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung  
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung  
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken bzw. Einleitung in einen vorhandenen Graben. Der Ablauf erfolgt über Vorfluter 38 der Muhder Sielacht.
- Fernmeldetechnische Versorgung  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
3. Auf den als Wallheckenschutzstreifen bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Bodenauf- und Bodenabgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
4. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## 7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord - gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0441-7992120) anzuzeigen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

## 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97, u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachrker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

## 9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 9.2 Verfahrensübersicht

#### 9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.09.2006 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord gefasst.

#### 9.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 10.12.2007. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 1.12.2007 durch die Tagespresse.

### **9.2.3 Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10 bis 28.11.2008 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

### **9.2.4 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 den Bebauungsplan F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 31.03.2009

---

Der Bürgermeister

### **9.3 Planverfasser**

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord in der Gemarkung Flachsmeer erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.