Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan F 11, OT Flachsmeer

Übersichtsplan

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan F 11, OT Flachsmeer

Übersichtsplan

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan F 11, Ortsteil Flachsmeer

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

I. das Baugesetzbuch (BauGB),

II. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

III. die Niedersächsische Bauordnung,

IV. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

V. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),

VI. das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),

VII. die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Aus Sicht der Landesplanung bzw. der regionalen Raumordnung wird die Gemeinde Westoverledingen als Grundzentrum eingestuft und zum ländlichen Raum gezählt. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung der Gemeindestruktur durch ein ausreichendes Wohnraumangebot sowie der Stärkung der einzelnen Ortsteile und ist Bestandteil einer aktiveren Baulandpolitik, die der Abwanderung der Bevölkerung in andere Gemeinden sowie der Nachbarkreise entgegenwirken soll. Die Gemeinde Westoverledingen entspricht mit ihrer Planung dadurch den Zielen der Regionalplanung.

Die Festsetzung und die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Westoverledingen sind wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes F 11.

Die Nähe zu den Mittelzentren Leer (Landkreis Leer) und Papenburg (Landkreis Emsland) sowie die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbestrukturen bedingen, daß der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für einen kurz bzw. mittelfristigen Zeitraum gegeben ist.

Die Realisierung der Bebauungsplanung auf der Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist als erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu beurteilen. Daher sind die Planung und die Realisierung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG ein wesentlicher Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27. April 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes F 11, Ortsteil Flachsmeer, beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 5,56 ha. Es liegt im Bereich des Ortsteiles Flachsmeer im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3/1 der Flur 5,
- im Osten durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 4, 23/6 und 18 der Flur 5 der Gemarkung Flachsmeer,
- im Süden durch die Gemeindestraße "Bürgermeister-Wever-Straße",
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 24 und 3/2 der Flur 5 der Gemarkung Flachsmeer.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan F 11 ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Westoverledingen zuzurechnen.

Die Gemeinde wird lt. Landesraumordnungsprogramm /LROP 1994) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Für den ländlichen Raum wird als Ziel ausgegeben, durch eine geordnete Bauleitplanung, die sich an den tatsächlichen Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientiert, ausreichende Wohnbauflächen auszuweisen.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer (1988) wird ausgeführt, daß eine Verdichtung der Wohn- und Arbeitsplätze anzustreben ist, wobei bei Neubebauung eine Anpassung an den Charakter der jeweiligen Ortsteile vorzunehmen ist. Aufgrund der starken Nachfrage an Bauplätzen im Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen dürfte die Aufstellung des Bebauungsplanes gerechtfertigt sein.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Leer befindet sich z. Z. in Aufstellung. Nach vorliegendem Kenntnisstand befinden sich in dem Gebiet keine schützenswerten faunistischen und floristischen Vorkommen.

Es handelt sich überwiegend um Intensivgrünland mit kleinen Gehölzstreifen und Einzelbäumen sowie im Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung um Ziergärten.

Für die Gemeinde Westoverledingen existiert z. Z. noch kein Landschaftsplan; dieser befindet sich jedoch in der Aufstellung.

Die ökologische Bewertung des Plangebietes wird wie folgt dargestellt:

Das am Rande der Oberledinger Geest gelegene UG ist durch nährstoffarme Bodenverhältnisse gekennzeichnet. Die natürlichen Gegebenheiten, die durch Gley-Podsole und geringmächtige Hochmoorauflagen gekennzeichnet waren, sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark überformt. So hat im nordöstlichen Teil des geplanten Baugebietes auf den Fluren 3/1 und 23/5 ein Bodenabbau stattgefunden, gefolgt von einer Verfüllung mit Oberboden.

Westlich des UG finden sich teils geschlossene Baureihen des Ortes Flachsmeer, wie entlang der Papenburger Straße und im Bereich der Schule. Ansonsten weist die Landschaft um die beplante Fläche vorwiegend Streusiedlungen auf und ist im wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Besonders schützenswerte Biotope gemäß § 28 a NNatSchG sowie gefährdete Pflanzengesellschaften und -arten liegen im UG nicht vor. Geschützt nach § 33 NNatG sind lediglich die Wallheckenreste entlang der Bürgermeister-Wever-Straße und der südöstlichen Plangebietesgrenze.

Die räumliche Umgebung des Untersuchungsgebietes weist überwiegend nur eine mäßige landschaftliche Gliederung auf. Im nördlichen Bereich finden sich sporadisch Reste einer typischen Geestlandschaft mit Wallhecken als charakteristischem Element. Verstreut sind Einzelbäume, insbesondere Stiel-Eichen, anzutreffen. Ein häufiges raumbildendes Element in der Landschaft sind überdies Gehölze aus nicht standortheimischen Nadelholzarten, die sich vorwiegend als Abgrenzung zu den Hausgärten finden, z. T. aber auch flächig gepflanzt sind.

In dem z. Z. gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das vorgesehene Plangebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes F 11 somit nicht notwendig. Nördlich und östlich angrenzende Flächen am Plangebiet sind nach dem gültigen Flächennutzungsplan der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Im südöstlichen Bereich befindet sich mit einem Abstand von ca. 100 m vom Plangebiet ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Unter Berücksichtigung der Lärm- und Geruchsimmissionen dieses Betriebes ist zu überlegen, ob Maßnahmen zum Schutz vor diesen Emissionen für das Plangebiet getroffen werden müssen.

Lärm- und Geruchsemissionen sind in ihren Belastungsauswirkungen von der Windrichtung abhängig. Der Wind kommt im Jahresmittel vorherrschend aus südwestlicher Richtung. Der landwirtschaftliche Betrieb grenzt jedoch im Südosten an das Plangebiet an. Somit kann davon ausgegangen werden, daß die Emissionen vom Plangebiet weggetrieben werden. Zusätzlich sind aufgrund der vorhandenen Entfernung des Betriebes keine Lärm- und Geruchsemissionen zu erwarten.

Aufgrund dieser Feststellung ergibt sich, daß zusätzliche Maßnahmen zum Schutz des Gebietes durch eine Emissionsbelastung nicht notwendig werden (z. B. Abstandserlaß).

Südlich und westlich des Plangebietes liegt eine Fläche von rd. 2,7 ha, die zwar im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen als Wohnbaufläche

ausgewiesen ist, jedoch nicht überplant wurde, da die Gemeinde Westoverledingen nicht Eigentümer dieser Flächen ist. Die Flächen werden z. Z. als Intensivgrünland bzw. als Garten- und Ziergarten genutzt, soweit eine Bebauung bereits vorhanden ist. Es ist nicht auszuschließen, daß nach Erwerb der Flächen durch die Gemeinde eine Bebauung für die Zukunft ermöglicht wird.

4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Wichtige Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes sowie die Sicherung der Oberflächenentwässerung.

Um Abwägungsgrundlagen für die Belange zu ermitteln, wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Hierzu wurden Aufnahmen vor Ort und Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden und Fachämtern geführt.

4.1 Allgemeine Situation

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,56 ha und liegt im Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen. Gemäß der gemeindlichen Zielvorgaben soll der Bereich als Erweiterung des Ortsteiles Flachsmeer zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Hierbei sollen aufgrund des dörflichen Charakters traditionelle Strukturen aufgegriffen und festgesetzt werden.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich überwiegend um eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche als Grünland. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine geringe Straßenbebauung, diese wird in dem Plangebiet mit aufgenommen.

4.2 Natur- und Landschaft

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es gelten die Maßnahmen zur Eingriffsregelung (NNatG - §§ 7 ff.). Mit der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Grundlage zur Abhandlung der Eingriffsregelung ist die Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor dem Eingriff. Darauf aufbauend werden die Auswirkungen der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfaßt und die Minimierung und Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung abgeleistet.

Eine umfassende Untersuchung der ökologischen Gesichtspunkte ist in einem Grünordnungsplan aufgeführt. In diesem Begründungstext befinden sich nur auszugsweise die wichtigsten Aussagen des Grünordnungsplanes. Ausführliche Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.3 Ökologische Bestandsaufnahme

Aufgrund einer Überformung des Gebietes durch den Menschen bestehen keine zusätzlichen bzw. naturnahen Vegetationstypen mehr. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen nährstoffarme Biotope nur noch auf nicht bewirtschafteten Wegerändern u. ä. Flächen.

Gewässer sind in dem Untersuchungsgebiet nur mit einer geringen Ausbildung vorhanden. Lediglich im südlichen Plangebiet sind Gräben vorhanden, die jedoch nicht permanent wasserführend sind. Eine Grabenvegetation ist aufgrund der zeitweise fehlenden Feuchträume nur in einem geringen Umfang vorhanden.

Die Grünlandflächen zeichnen sich insgesamt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aus. Ein Artenreichtum ist nur in dem Teil vorhanden, wo auch angeblich eine stärkere Düngung vorgenommen wird. In den weiteren Flächen des intensiv genutzten Grünlandes (trockener Standort) dominiert das Deutsche Weidelgras. Jedoch sind bereits andere standorttypische Gräser und Kräuter eingewandert. In weiteren Untersuchungsbereichen befinden sich entsprechend der Nutzungsart artenarme bzw. artenreiche Pflanzvorkommen, die jeweils auf die Bodenstruktur hinweisen. Im Untersuchungsgebiet ist die Stileiche als dominierender Laubbaum anzusehen. Weitere Arten sind die Moor- bzw. Sandbirke sowie die Vogelbeere. Die Artenverteilung entspricht der natürlichen Vegetation des Untersuchungsgebietes.

Ferner sind Wallheckenreste an zwei Stellen im Plangebiet mit Stieleichen bzw. sonstigem Jungwuchs vorhanden.

4.4 Naturhaushalt

Mit der Versiegelung von Flächen ist grundsätzlich die Vernichtung des Vegetationsbestandes sowie die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden.

Für den Naturhaushalt wertvolle Landschaftselemente werden zerstört oder durch weniger wertvolle ersetzt.

Auch auch Bodenaustausch sowie grüngestalterische Maßnahmen verändern und beseitigen vorhandene Vegetationsbeständen sowie die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden.

Einen wesentlichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stellt die Flächenversiegelung dar. Es gehen dabei Vegetations- und Faunenstandorte verloren, ein guter Oberboden wird beseitigt.

Ein erfolgter Bodenaustausch sowie Versiegelungen zerstören die Bodenschichten. Zusätzlich wird der Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird herabgesetzt.

Durch die vorgenommenen Versiegelungen erfolgt eine Verminderung der Verdunstungsrate sowie ein Anstieg der Temperatur im Bereich der versiegelten Flächen.

4.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner unmittelbaren Umgebung wird z. T. in Richtung Osten und Norden bestimmt durch weitläufige Grünlandbereiche, mit kleineren und mittelgroßen Gehölzstreifen. Die Parzellen sind teilweise von kleinen Gräben abgegrenzt. In südlicher sowie in westlicher Richtung schließt sich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf üblichen Grundstücksgrößen an. Auf den Grundstücken sind wenig Großgehölze vorhanden. Straßenrandbegrünung ist an den dortigen Gemeindestraßen nicht vorhanden. Im großen und ganzen gliedert sich die dortige Landschaft abwechslungsreich mit einzelnen Weitblicken, die teilweise durch vorhandene Baumstrukturen sowie der vorhandenen Bebauung unterbrochen werden.

5. Grundlagen für die Abwägung

Die Ermittlung der Belange als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- sowie ein Beteiligungsverfahren voraus. Eine Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen von beeinträchtigenden Nutzungen auf die wirklich zwingenden und erträglichen Gegebenheiten zu beschränken.

Soweit erkennbar werden die Argumente, die im Rahmen der planerischen Maßnahmen entstehen, aufgearbeitet werden. Dabei werden die Belange, die in der Bestandsanalyse sowie in den Gesprächen mit der Verwaltung und Bürgern diskutiert wurden, genauso abgehandelt, wie die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung.

Wesentliche Belange sind:

- die Minimierung und die Kompensation des Eingriffs auf Natur und Landschaft,

- die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers durch ein Entwässerungskonzept, das es ermöglicht, eine vorhandene Vorflut möglichst gering zu belasten.

5.1 Entsorgungskonzept

Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers wird über ein neues Teilnetz erfolgen, welches im Freigefälle zu einem neuen Pumpwerk, ebenfalls im Plangebiet gelegen, geleitet wird.

Die im Pumpwerk anfallenden Abwasser werden dann über eine Druckrohrleitung zum Pumpwerk Schützenweg gepumpt und weiter zum Klärwerk Steenfelde geleitet.

Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt über ein neu zu verlegendes Rohrleitungssystem, welches im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eingebaut wird. Diese Leitung mündet in ein geplantes Regenrückhaltebecken, welches ebenfalls im Bereich des Plangebietes geschaffen wird.

Das Stauvolumen des Beckens auf NN bezogen beträgt rd. 4.354 cbm. Diese Kapazität reicht aus, um das bei normalen Niederschlagswerten anfallende Wasser aufzunehmen. Für den Fall, daß übernormale Niederschlagsmengen vorkommen, wird ein Teil des Wassers zurückgeleitet und von dem Königswegschloot aufgenommen und dem nachfolgenden Gewässer der Muhder Sielacht zugeführt. Für das geplante Regenrückhaltebecken wurde bereits die wasserbehördliche Genehmigung am 15. Juni 1993 vom Landkreis Leer erteilt.

Ferner wurde für Regenrückhaltebecken ein Grünordnungsplan aufgestellt. Dieser Grünordnungsplan beinhaltet Aussagen über die Anlegung sowie Bepflanzung der Böschungen und ist somit Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan F 11.

5.2 Eingriffsregelung

Gesetzliche Vorgaben für die Regelung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die damit verbundenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz liefern das BNatschG als Rahmengesetz und das NNatG.

Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht der § 8 NNatG von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt beeinträchtigen dürfen.

Damit ordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen.

Lassen sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können und im Sinne des Gesetzes als Eingriff zu betrachten sind, nicht vermeiden, ist zur Beurteilung des Eingrifftatbestandes und der sich darauf ergebenden Rechtsfolgen die Baumaßnahme daraufhin zu überprüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können (§ 10 NNatG).

Sind als Folge eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht vermieden oder nicht ausgeglichen werden können, ist der Eingriff nach § 11 NNatG unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Nach einer Abwägungsentscheidung zuungunsten des Naturschutzes werden Ersatzmaßnahmen erforderlich (§ 11 NNatG). Sie dienen dazu, zerstörte oder beeinträchtigte Funktionen und Werte des vom Eingriff betroffenen Raumes, die nicht vermieden oder ausgeglichen werden können, in ähnlicher Art und Weise an anderer Stelle wiederherzustellen.

Grundsätzlich sollte im Sinne des Naturschutzgesetzes stets die Vermeidung von Eingriffen Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen - die im rechtlichen Sinne auf eine gleichwertige Kompensation der beeinträchtigten Funktionen mit einer möglichst umfassenden Restitution abzielen - Vorrang vor Ersatzmaßnahmen haben. Diese stellen in der Abstufung das letzte Instrument zur Schadensbegrenzung in Natur und Landschaft dar.

Bei der Festsetzung von Ersatzmaßnahmen ist davon auszugehen, daß ein Verlust von Werten und Funktionen nicht zu verhindern und ein Ausgleich für die meisten Eingriffsbereiche nicht möglich sein wird.

5.2.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung und der teilweisen Veränderung der Grundfläche im Plangebiet sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden, die sich in verschiedener Hinsicht auswirken können:

- Zeitweilig können angrenzende Strukturen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden.

- Es kann zu einer Zerstörung angrenzender Strukturen durch Baumaßnahmen kommen.

- Die endgültige Veränderung des allgemeinen Charakters des Orts- und Landschaftsbildes ist zu erwarten.

- Die biotischen (Flora, Fauna) und die abiotischen (Wasser, Boden, Luft) Faktoren werden in der Regel negativ beeinflußt (Naturhaushalt).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 5,56 ha.

Von dieser Fläche entfallen derzeit ca. 0,5 ha auf Privatgrundstücke, die mit Einfamilienhäusern einschl. Nutz- bzw. Ziergarten bebaut sind.

Dieser Bereich wird bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt, da diese durch die Planung nicht verändert wird.

Im folgenden wird ein Überblick über die unterschiedlichen Größen der Flächen, wie diese derzeit genutzt werden, entsprechend dem Plangebiet gegeben.

Bestand	**x**	**Fläche in ha**
Grünland	=	4,4457
vorh. Straßenflächen einschl. Straßenseitengräben	=	0,3648
vorh. Bebauung und Gärten	=	0,7472
Gesamt	=	5,5577

Das 4,27 ha vorhandene Grünland, z. T. mit Gräben und Gehölzstrukturen durchzogen, wird mit Ausnahme des geplanten Regenrückhaltebeckens einer Einzelhausbebauung zugeführt und mittels eines Bilanzierungsmodells landschaftsökologisch bewertet.

Mit der Umsetzung des Planes ergibt sich eine Veränderung der Flächenverteilung:

- Es werden ca. 4.200 qm Verkehrsfläche neu erstellt.
- Die Fläche der vorhandenen Verkehrsflächen betragen rd. 2.613 qm.
- Für Anpflanzungen (private Grünflächen) ist eine Fläche von 2.000 qm vorgesehen.
- Der erforderliche Kinderspielplatz hat eine Größe von 740 qm.
- Für die Anlegung des Regenrückhaltebeckens einschl. der Umgrünung wird eine Fläche von 10.768 qm vorgehalten.
- Vorhandene Grabenbereiche haben ein Fläche von rd. 1.500 qm.
- Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden eine Fläche von ca. 33.756 qm ausmachen.

Die Flächen für die Wohngebiete sind mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen.

Einige Pflanzflächen sind als öffentliches Grün sowie teilweise als privates Grün ausgewiesen.

Berücksichtigt man neben dem Versiegelungsgrad der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Altbebauung auch die geplanten Verkehrsflächen im Bereich des Baugebietes, so können insgesamt max. 19.934 qm freie Landschaft neu versiegelt werden.

Angaben zur Größenordnung der vorgesehenen Nutzungen:

überbaubare Grundstücksflächen	=	20.816 qm
nicht überbaubare Grundstückflächen	=	12.940 qm
Verkehrsflächen neu	=	4.200 qm
Verkehrsflächen vorhanden	=	2.613 qm
Kinderspielplatz	=	740 qm
Flächen für Anpflanzungen (private Grünflächen) sowie Anlegung des Regenrückhaltebeckens	=	12.768 qm
Gräben	=	1.500 qm
Gesamtfläche	=	55.577 qm

Der größte Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt durch die Bebauung sowie einer weiteren Versiegelung durch Pflasterflächen. Mit dieser Versiegelung gehen wesentliche landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Ferner wird der Lebensraum für verschiedene Tiere eingeengt bzw. vernichtet. Des weiteren wird der Boden und der Wasserhaushalt beeinträchtigt, da der Boden als Versickerung- und Verdunstungsorgan funktionslos wird.

Neben der Versiegelung und Verdichtung des Bodens unterliegen auch die nicht überbaubaren Flächen einer Umnutzung in gärtnerische Freiflächen. Diese Umnutzung stellt keinen zusätzlichen Eingriff dar. Diese Nutzung ist mit der ersten Nutzung gleichzusetzen.

Das Landschaftsbild (landwirtschaftliche Nutzfläche) wird sich verändern, da das Plangebiet sich dem angrenzenden Ortsbild anpaßt. Die offene Sicht der Landschaft wird durch die geplante Bebauung eingeschränkt.

5.2.2 Maßnahme zur Vermeidung

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz geht von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG).

Unter dieser Aussage wird der Bebauungsplan F 11 der Gemeinde Westoverledingen erstellt.

Begrenzung des Versiegelungsgrades

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung innerhalb der ländlichen Siedlungsstruktur wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung der Baudichte auf dieses Maß soll einerseits einen zu hohen Versiegelungsgrad der Planflächen selbst verhindern und eine dem ländlichen Charakter angepaßte Bauweise ermöglichen, andererseits soll so weit wie möglich der allgemeine Landschaftsverbrauch, vor allem durch Neuerschliessung von Wohnbauflächen, durch eine optimale Flächenausnutzung verringert werden.

Es wird darüber hinaus jedem einzelnen Bauherrn empfohlen, alle privaten Flächen auf die Notwendigkeit einer Versiegelung hin zu überprüfen und dann befestigte Flächen wo möglich mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen (Rasenpflaster, Steinplatten mit weiten Fugen, Kleinpflaster mit dadurch bedingt zahlreichen Fugen, Schotter, Häckselbelag usw.).

Um Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes zu minimieren wird empfohlen, im allgemeinen eine Rückhaltung bzw. eine Versickerung des Oberflächenwassers auf Grundstücke vorzunehmen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Grundwasserneubildung beibehalten wird. Ein Teil des anfallenden Oberflächenwassers, soweit es nicht den vorhandenen Gräben zugeleitet wird, läuft über ein Leitungssystem in das geplante Regenrückhaltebecken. Das Regenwasserrückhaltebecken ist so ausgelegt, daß das übrige Niederschlagswasser in dem Gebiet verbleibt und nur in außergewöhnlichen Extremfällen das überschüssige Wasser dem Vorfluter der Muhder Sielacht zugeleitet wird.

Weiterhin soll versucht werden, den Grundstückseigentümern zu empfehlen, wasserdurchlässige Beläge auf ihren Grundstücken einzubauen.

Sicherung der wertvollen Landschaftsbestandteile

Die wertvollen Landschaftsbestandteile im Bereich des Plangebietes sollen durch festgesetzte Maßnahmen erhalten und geschützt werden.

Durch die folgenden Festsetzungen werden aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wertvolle Biotoptypen erhalten.

Die Laubgehölze (Stieleichen), Stammdurchmesser 30 - 60 mm, in der privaten Grünfläche südwestlich der Planstraße A werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzt.

Die auf dem Flurstück 23/1 an der Bürgermeister-Wever-Straße stehende Stieleiche, die nördlich der Planstraße C und südwestlich der Planstraße A vorhandene Stieleiche und die nordwestlich des Flurstückes 23/9 vorhandene Sandbuche werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Der Gehölzstreifen an der hinteren Flurstücksgrenze des Flurstückes 23/9 ist ebenfalls als erhaltenswert vorzusehen.

5.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die infolge der Versiegelung und des Landschaftsverbrauches verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild müssen ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 10 NNatG sollen dazu dienen, "von einem Eingriff betroffene Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben" (§ 10 NNatG).

Es werden daher folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen:

Einzelelemente

zu erhaltende Einzelbäume

Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu schützen, zu pflegen und entsprechend Plandarstellung in öffentliche und private Grünflächen einzubeziehen. Die unmittelbare Umgebung der zu erhaltenden Bäume (Baumscheiben) ist gegen Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Materialablagerungen u. ä. zu schützen.

Öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung und Spielplatz

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Pflanzbindung versehenen öffentlichen Grünflächen /-streifen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus II.1.1 und II.1.3 des GOP zu bepflanzen. Um einen geschlossenen Aufbau der Pflanzungen zu erreichen, sind diese im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen, Bäume sind vereinzelt (zu ca. 20 %) zu integrieren. Die flächige Gehölzpflanzung auf den Flurstücken 19 und 23/6 (teilweise) ist mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Der Gehölzstreifen um den Spielplatz ist als 2-Zeiler bei einem Pflanzabstand von 1 m zu bepflanzen. Durch die flächige Bepflanzung der Flurstücke 19 und 23/6 ergibt sich, in Zusammenhang mit den Grünflächen des RRB, ein größeres Biotop, welches durch südöstlich angrenzende Gehölzbestände mit der umgehenden Landschaft vernetzt ist.

Verkehrsgrün

Zur Schaffung eines attraktiven Erschließungsraumes sollen entlang der Straßen umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen werden. Auf 100 m sind je 10 Bäume zu pflanzen. Verwendet werden sollen Bäume I. bzw. II. Ordnung aus Punkt II.1.3 der textlichen Festsetzungen, welche als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm einzubringen sind.

Dabei soll in einem zusammenhängenden Straßenraum jeweils nur eine Baumart verwendet werden um einen einheitlichen Alleecharakter zu erreichen.

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen, kann ggf. jedoch auch mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt werden.

Gewässer

Entwässerungsgräben

Der Graben entlang der Bürgermeister-Wever-Straße ist einschl. seiner Vegetationsausstattung zu erhalten. Zusätzlich ist entsprechend Darstellung des GOP parallel der Nordwestgrenze ein Zuggraben neuanzulegen.
Um die Entwicklung einer naturnahen Flora zu ermöglichen, sollen die Gräben höchstens alle zwei Jahre geräumt werden. Abweichend hiervon wird empfohlen, den Japanischen Staudenknöterich im Bereich des Grabens zur Bürgermeister-Wever-Straße hin durch mehrmalige jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zu bekämpfen.

Private Grünflächen

Flächen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzbeständen, zu I.7

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB ist als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Sicherung der Baumreihe im Zentrum des Gebietes ein 5 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Im Bereich der bestehenden Baumreihe soll zur Zwischenpflanzung eine 3-reihige Strauchpflanzung mit Arten aus II. 1.3 bei einem Pflanzabstand von 1,5 m angeordnet werden. In Abschnitten ohne vorhandenen Baumbewuchs sind zudem einzelne Stileichen (Quercus robur) einzubringen.

Ausgenommen von den Pflanzbindungen sind Bereiche mit Grundstückszufahrten.

Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist von den bestehenden Bäumen ein Mindestabstand von 3 m ab Stamm einzuhalten. Es darf keine Vollversiegelung durch Bitumendecken o. ä. erfolgen. Sofern eine Auskofferung im Wurzelbereich der Eichen umumgänglich ist, ist diese per Handschachtung durchzuführen und sind die Tragschichten auf Minimalstärke zu reduzieren. Werden die Wurzeln vorübergehend freigelegt, sind sie gegen Austrocknung zu schützen. Hierzu empfiehlt sich bei einzelnen Wurzeln die Umwicklung mit Lehm-Jute-Bandagen oder alternativ bei flächigem Freilegen die Abdeckung mit Schilfrohrmatten und Ballentüchern. Sollte aus bautechnischen Gründen vereinzelt ein Wurzelrückschnitt erforderlich sein, sind die in Handarbeit freigelegten Wurzeln bis in das gesunde Holz zurückzuschneiden, die Schnittstellen mit scharfen Werkzeugen nachzuarbeiten, gegen Fäulnis mit einem Wundverschlußmittel zu verschließen und wie oben gegen Austrocknung zu schützen.

Freiwachsender Pflanzriegel aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist entlang der Nordostgrenze des Plangebietes auf privater Grundstücksfläche ein Gehölzstreifen anzulegen. Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern aus II.1.1 und II.1.3 bei einem Baumanteil von 10 bis 20 % zu bepflanzen. Die Pflanzung ist 3-zeilig bei einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

Durch diese Gehölzpflanzung auf dem unbefestigten Weg erfolgt eine optische Abgrenzung des Gebietes zu noch gering bebauten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Arealen. Eine solche naturnah aufgebaute Strauchhecke mit einzelnen Bäumen bietet ebenso wie die an das RRB-Gelände angrenzende flächige Gehölzpflanzung einen Lebensraum für viele Kleinlebewesen und ist potentielles Brut- und Nahrungsbiotop für Buschbrüter wie Amsel, Misteldrossel, Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke und Bluthänfling.

Pflicht zur Einfriedigung der Baugrundstücke über Laubhecken

Zusätzlich zu dem im Grünplan dargestellten Pflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Hausgärten zu den Verkehrsflächen hin mit ortstypischen Hecken einzugrünen. Bevorzugt sollen geschnittene Hecken geschaffen werden. Alternativ können auch freiwachsende Strauchhecken angelegt werden. Zu verwenden sind Arten aus II.1.4 der textlichen Festsetzungen.

Ziel ist die Entwicklung traditioneller, ortstypischer Einfriedigungen in Anlehnung an die historischen Siedlungsteile der Ortschaft sowie die Schaffung ergänzender Nahrungs- und Lebensräume z. B. für Buschbrüter, Spinnen u. a.

Einzelbaumbepflanzung in privaten Grünflächen

Um eine Gesamtdurchgrünung des Baugebietes zu erreichen, ist zusätzlich zu den im Grünplan dargestellten Pflanzflächen je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 14/16) zu pflanzen (9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB).

Die Gehölze sind in folgenden Pflanzqualitäten einzubringen:

- Die Pflanzflächen im öffentlichen und privaten Grün sind mit mind. 1 bis 2 x verpflanzten Sträuchern bzw. leichten Sträuchern und mind. 2 x verpflanzten Heistern durchzuführen.
- Die im Verkehrsgrün und im privaten Grün zu pflanzenden Solitärbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm einzubringen.

5.3 Ersatzflächenzuweisung

Nach den Aussagen des Grünordnungsplanes sind als Ausgleich weitere 1,51 ha als Ausgleichsfläche auszuweisen und dem Naturhaushalt zur Verfügung zu stellen.

Vorgesehen ist eine Fläche von 9.000 qm, gelegen am Schweizer Weg. Diese Fläche war ursprünglich als Ausgleichsfläche für den Ausbau der Mühlenstraße sowie der Lindenstraße vorbehalten. Da ein Ausbau der vorg. Straßen in absehbarer Zeit nicht erfolgt, soll diese Fläche für den Bebauungsplan F 11 Verwendung finden.

Diese Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und soll ab 1995 nach Ablauf des vorhandenen Pachtvertrages nur noch einer extensiven Nutzung zugeführt werden. Durch die vorgesehene Umnutzung ergeben sich höhere Wertpunkte und eine bessere Werteinschätzung als Ersatzflächen.

Die restliche Fläche von rd. 6.000 qm soll aus dem erfolgten Ankauf des Flurstückes 2 der Flur 11 der Gemarkung Flachsmeer, gelegen unmittelbar neben dem Barkmeer, zur Verfügung gestellt werden.

Diese Fläche wird z. Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt, soll jedoch ebenfalls in eine extensive Nutzung umgewandelt werden.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft, der durch diesen Bebauungsplan hervorgerufen wird, kann somit angemessen ausgeglichen werden.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan F 11 dient ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um eine Anpassung an die gegebenen Siedlungsstrukturen zu erzielen, wird für die Wohngebiete als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) und eine Geschoßflächenzahl von 0,4 (GFZ) ausgewiesen.

Ferner ist vorgesehen, daß nur Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhausbebauung eingeschränkt. Um jedoch das städtebauliche Gesamtbild nicht zu zerstören, wird festgelegt, daß lediglich 2 WE pro Doppelhaus, somit 1 WE je Doppelhaushälfte zulässig ist.

Die Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit den bereits vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Westoverledingen abgestimmt. Es soll dazu beitragen, auch von den Baumassen eine Verträglichkeit der einzelnen Ortsteile zu gewährleisten. Dadurch wird ein einheitliches Siedlungsbild im Bereich der Gemeinde Westoverledingen geschaffen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplanes lassen eine ausreichende Flexibilität erkennen. Die Abstände der überbaubaren Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend auf 5,00 m festgesetzt. Aufgrund der unterschiedlich geplanten Grundstücksgrößen ist teilweise ein Abstand von 3,00 m vorgesehen.

Die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die der ökologischen Aufwertung des Gebietes dienen, sind mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sehen vor, daß Nebenanlagen, außer Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig sind.

6.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die vorhandene Gemeindestraße "Bürgermeister-Wever-Straße". Weitere Anbindungen zu weiteren Gemeindestraßen sind nicht vorgesehen.

Die Bürgermeister-Wever-Straße mündet in einer Entfernung von rd. 300 m in die Papenburger Straße. Diese Straße bietet einen Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz.

Intern wird das Plangebiet durch die Planstraßen A - D erschlossen. Dadurch wird eine ausreichende Erschließung für den anfallenden Verkehr zu den einzelnen Grundstücken gewährleistet.

Die genauen Straßenverläufe sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Planstraße B endet zunächst an der Plangebietsgrenze. Ein Wendeplatz ist nicht vorgesehen, da in einer späteren Planungsphase die Planstraße bis zum Schützenweg weitergeführt werden soll. Die Müllentsorgung für das hinter dem Spielplatz liegende Grundstück wird sichergestellt, indem an der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A ein Müllabstellplatz angelegt wird.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet, soweit noch nicht erfolgt, werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

An den Einmündungsbereichen der Planstraßen werden konkrete Sichtfelder nicht festgesetzt. Es wird jedoch auf die Grundstückseigentümer eingewirkt, daß ein Bewuchs über 0,80 m Höhe nicht erfolgen soll.

6.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an verkehrsreiche Straßen. Der Abstand des Gebietes von der nächstliegenden stark befahrenen Straße, es handelt sich um die Kreisstraße 24 (Papenburger Straße), beträgt rd. 300 m.

Die Verkehrsbelastung der Kreisstraße wird mit rd. 4.600 Fahrzeugen in 24 Stunden angegeben.

Aufgrund des großen Abstandes des Baugebietes von der Kreisstraße, die wiederum noch durch vorgelagerte Bebauung abgesichert wird, dürften keine Verkehrsimmisionen zu erwarten sein.

Entlang des Plangebietes verläuft weiterhin die Gemeindestraße Bürgermeister-Wever-Straße. Die Straße verbindet die Papenburger Straße mit der Birkenstraße. Aufgrund der geringen Bebauung an der Straße hat diese eine sehr geringe Verkehrsbelastung. Das Plangebiet wird ferner kaum von dem Verkehr, der sich auf der Birkenstraße entwickelt, tangiert, da diese Verkehrsströme in andere Richtungen sich verteilen. Es bleibt festzustellen, daß ebenfalls keine Auswirkungen von der Bürgermeister-Wever-Straße auf das Plangebiet einwirken.

Aus den vorg. Gründen werden notwendige Maßnahmen als Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nicht für notwendig gehalten.

6.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser in dem Plangebiet wird über ein noch zu verlegendes Leitungsnetz zur Pumpstation Schützenweg geleitet. Die notwendigen Leitungen werden im Bereich der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Von dem Pumpwerk Schützenweg werden die Abwässer dann zur Klärung zum Klärwerk Steenfelde geleitet.

Oberflächenwasser

Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über ein Leitungssystem zu dem sich ebenfalls im Plangebiet befindlichen Regenrückhaltebecken geleitet. Das anfallende Wasser im Bereich der einzelnen Grundstücke kann ebenfalls durch einen Anschluß an die Leitung im öffentlichen Verkehrsbereich zum Regenrückhaltebecken geleitet werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit einer Versickerung auf den einzelnen Grundstücken. Das Regenrückhaltebecken ist so konzipiert, daß eine ausreichende Aufnahmefähigkeit vorhanden ist.

Bei übermäßig starken Regenfällen wird das überschüssige Stauwasser über eine Rohrleitung zu den Vorflutern der Muhder Sielacht geleitet.

Elektrizität

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird durch die Verlegung eines Leitungsnetzes durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Plangebiet wird ebenfalls durch ein Leitungsnetz seitens der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Wasserversorgung

Die notwendige Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Overledingen. Durch die Verlegung eines Leitungsnetzes in dem öffentlichen Verkehrsbereich erhält jedes Grundstück eine Anschlußmöglichkeit.

Müllentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Leer zur Mülldeponie Breinermoor.

Im Bereich der Einmündung der Planstraßen C und D zur Planstraße A werden Müllsammelplätze ausgewiesen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch die Anlegung des Regenrückhaltebeckens sichergestellt. Eine weitere Versorgung kann über die in der näheren Umgebung vorhandenen Hydranten des Wasserversorgungsverbandes erfolgen.

6.5 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind **ausnahmsweise** zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Auf jedem bebauten und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Das Regenwasser von Dachflächen von Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag ausgeht, **kann** auf den Grundstücken versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dieses zuläßt (Maßnahme zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5. Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Herstellung einer max. 5 m breiten Zufahrt zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Mindestabstand von 3 m ab vorhandenem Baumstamm zulässig (sh. Ziff. 7.1 des Grünordnungsplanes).

6. Die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen ist entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes (GOP) durchzuführen.

7. Die im Plan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b zu schützen, zu pflegen und entsprechend Plandarstellung in öffentliche bzw. private Grünflächen einzubeziehen. Die unmittelbare Umgebung der zu erhaltenden Bäume (Baumscheiben) ist gegen Bodenversiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Materialablagerungen u. ä. zu schützen.

8. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Pflanzbindung versehenen öffentlichen Grünflächen /-streifen sind mit Bäumen und Sträuchern aus II.1.1 und II.1.3 des GOP zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind im wesentlichen aus Sträuchern aufzubauen, Bäume sind zu ca. 20 % zu integrieren. Die flächige Gehölzpflanzung auf den Flurstücken 19 und 23/6 (teilweise) ist mit einem Reihen- und Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung um den Spielplatz ist zweireihig bei einem Pflanzabstand von 1 m durchzuführen.

9. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen im Verkehrsgrün sind mit standortgerechten Arten aus Pkt. II.1.2 durchzuführen. Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen, kann ggf. auch mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden bepflanzt werden.

10. Der Graben parallel der Bürgermeister-Wever-Straße ist einschl. seiner Vegetationsausstattung zu erhalten. Die entsprechend Plandarstellung neu anzulegenden Grabenabschnitte sind als Rückzugsraum für an feuchte bis nasse Bodenverhältnisse gebundene Flora und Fauna zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Gräben sind demgemäß max alle 2 Jahren zu räumen.

11. Das Sekundärbiotop mit Regenrückhaltebecken ist entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zum durchgeführten Plangenehmigungsverfahren Regenrückhaltebecken herzustellen.

12. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b BauGB ist als Maßnahme zur Durchgrünung des Baugebietes und zur Sicherung der Baumreihe im Zentrum des Gebietes ein 6 m breiter - von zwei Straßendurchbrüchen und Grundstückszufahrten unterbrochener - Grünstreifen ausgewiesen. Dieser soll zur Zwischenpflanzung 3-reihig mit Sträuchern aus II.1.3 des Grünordnungsplanes bei einem Reihenabstand von 1 m auf einem Pflanzabstand von 1,5 m bepflanzt werden. In Abschnitten ohne Baumbestand sind zudem einzelne Stieleichen (Quercus robur) einzubringen. Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist von den bestehenden Bäumen ein Mindestabstand von 3 m ab Stamm einzuhalten.
Ausgenommen von den Pflanzbindungen in privaten Grünflächen sind Bereiche mit Grundstückszufahrten.

13. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist entlang der Nordostgrenze des Plangebietes auf privater Grundstücksfläche ein Gehölzstreifen anzulegen. Dieser ist mit Bäumen und Sträuchern aus II.1.3 des Grünordnungsplanes bei einem Baumanteil von 10 bis 20 % zu bepflanzen.
Die Pflanzung ist 3-zeilig bei einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen.

14. Zusätzlich zu den im Grünplan dargestellten Pflanzflächen ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum (Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB).

15. Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan F 11 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 i. V. mit den §§ 97 und 98 NBauO

1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig.

2. Dachneigung

Die Neigung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden muß mind. 30 Grad betragen. Garagen und sonstige Gebäude gemäß § 12 (1) Nr. 3 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.7 Grünflächen

Kinderspielplatz

Nach § 3 (2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich die Größe des notwendigen Kinderspielplatzes aus folgender Bedarfsermittlung:

WA 33.756 qm x 0,4 (GFZ)	= 13.502 qm
=> 13.502 qm x 2 %	= 270 qm Spielplatzgröße

Somit ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 270 qm (netto).

Der vorgesehene Spielplatz erhält eine Größe von rd. 740 qm. Die Forderung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird dadurch ausreichend erfüllt.

Der Lage des Spielplatzes wird ebenfalls entsprechend § 2 (3) NSpPG Rechnung getragen.

7. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB	27.4.94
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	25.1.95
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Belange gemäß § 4 (1) BauGB	4.1.95
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	v. 29.6 - 28.7.95
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	21.9.95

Westoverledingen, den 2.10.95

Gemeinde Westoverledingen

Groen
Bürgermeister

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN 11 LANDKREIS LEER

Hartmann
Gemeindedirektor