

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan F 12, OT Flachsmeer



Übersichtsplan M = 1 : 5000  
Stand Juni 1998

## Gemeinde Westoverledingen

### Bebauungsplan F 12, Ortsteil Flachsmeer

#### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind in der jeweils gültigen Fassung

- 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)

#### 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 12.

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 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16. Juli 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes F 12, Ortsteil Flachsmeer einschließlich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes F6 beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 54.763 qm. Es liegt im Bereich des Ortsteiles Flachsmeer im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 96/13, 96/18, 80/14 und 80/12 der Flur 5,
- im Osten durch die Straße Hohe Heide
- im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 80/5, 96/15 und 98/6
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 98/6 der Flur 5 der Gemarkung Flachsmeer und die Papenburger Straße

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 12 ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Westoverledingen zuzurechnen.

Die Gemeinde wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Für den ländlichen Raum sollen durch eine geordnete Bauleitplanung ausreichende Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die sich an dem tatsächlichen Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientieren.

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 1988) für den Landkreis Leer 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 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gerechtfertigt.

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 und um einen Gehölzstreifen und Einzelbäumen sowie im Bereich der bereits vorhandenen Wohnbebauung um Ziergärten.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde befinden sich in diesem Bereich ebenfalls keine schützenswerten faunistischen und floristischen Vorkommen.

#### 4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Wichtige Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist neben der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes.

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 Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5,47 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 Grünlandfläche.

##### 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

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 abgeleitet.

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.

Der B-Planbereich gehört zur naturräumlichen Einheit der Overledinger Geest, genauer der Flachsmeerer Geest, dem Randbereich des Overledinger Moores.

Typisch für die vorliegende Moorkolonie ist die langgestreckte linienhafte Erschließung entlang einer Straße als Siedlungsachse und die streifenförmig schmalparzellierte Flurstruktur. Dieses Siedlungsmuster ist in seinen wesentlichen Grundzügen erhalten. Erst mit der späteren Entwicklung hat sich das Siedlungsgebiet über das Straßensystem hinaus ausgedehnt.

Der Übergang von der Geest zum Hochmoorgebiet ist in der Landschaft am Fehlen der geesttypischen Wallhecken und Gehölzbestände deutlich

wahrzunehmen. Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist in hohem Maße durch die Kulturtätigkeit des Menschen geprägt. Die Landschaft wird aufgrund der für die niedere Geest und Moorrandgebiete charakteristischen gering bewegten Geländemorphologie, der Vegetation sowie der Siedlungs- und Nutzungsstruktur durch ebene, großflächige Räume bestimmt und wird vorwiegend als Grünland mit unterschiedlicher Bewirtschaftungsintensität genutzt und ist relativ gehölzreich geworden.

#### 4.3 Landschaftsbild

Da die Eingriffsfläche am Ortsrand von Flachsmeer liegt, wird das Landschafts- bzw. Ortsbild lokal wesentlich von den o. g. Grünlandstrukturen und nur in nördlicher und westlicher Richtung von Siedlungsstrukturen bestimmt. Im nördlichen Teil des B-Plangebietes befindet sich ein Fichtenforst, der z. T. von Laubhölzern umgeben ist und mit den Gehölzreihen und den vorhandenem Gehölzbestand der Gärten die Siedlungsreihe entlang der Papenburger Straße relativ gut eingrünt bzw. gegen das künftige B-Plangebiet abschirmt. Im südwestlichen Bereich des Gebietes wird das Grünland von einigen älteren Eichen begrenzt. Gewässer sind bis auf zwischen den Wiesenparzellen oder entlang der Straße gelegenen Gräben und Gruppen nicht vorhanden.

#### 4.3 Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation kommt von Natur der Birken-Stieleichenwald (*Betulo-Quercetum roboris*) bzw. der feuchte Birken-Stieleichenwald (*Betulo-Quercetum roboris molinietosum*) vor. Auf feuchteren, stärker grundwasserbeeinflussten Böden findet sich die Subassoziation des feuchten Birken-Stieleichenwaldes (*Betulo-Quercetum roboris molinietosum*).

Als reale Vegetation finden sich lediglich überwiegend intensiv genutzte Grünlandbereiche: bei Beweidung Weidelgras-Weißkleeweid (*Lolium-Cynosuretum*), bei reiner Mähwiesennutzung entwickeln sich Glatthaferwiesen (*Arrhenatherum elatioris*).

Des weiteren finden sich folgende Biotoptypen:

Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden: Von Stieleichen dominierte Wälder auf basenarmen Böden, in der Krautschicht überwiegend Säurezeiger; auf unverlehnten, trockenen Sanden des Tieflandes (*Betulo Quercetum roboris typicum*). Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein schmaler Streifen dieses Waldtyps südöstlich des Fichtenforstes mit Dominanz von Eiche und Eberesche.

Fichtenforst: Ein strukturarmer Nadelholzbestand jüngeren Alters liegt im nördlichen Bereich des B-Plangebietes und grenzt an den o. g. Laubwaldstreifen.

Einzelbaum/Baumbestand: Einzelne, vorwiegend ältere Bäume, Baumgruppen, oder -reihen und locker verteilte Baumbestände an Flurstücksgrenzen, und Wegen; hier hauptsächlich ca. 60 bis 80 Jahre alte Eichen sowie um 40 - 50jährige Ahornbäume.

Einzelsträucher und Strauchhecken: Einzelne, vorwiegend alte, große

---

Sträucher sowie Gruppen aus wenigen Sträuchern oder Gehölzreihen an den Flurstücksgrenzen und Wegen; hier einige ältere Sträucher oder Strauchreihen aus Eiche, Eberesche, Holunder und Brombeeren.

Sandweg: Z. T. vegetationsfreier oder lückig bewachsener, nicht oder nur partiell befestigter Sandweg, die Wegeoberfläche besteht aus anstehendem Bodensubstrat oder angeschüttetem Lockermaterial.

Sonstiges mesophiles Grünland: Mäßig artenreiche Ausprägung von Fettwiesen und -weiden (Arrhenatheretalia), mit relativ hohem Anteil an Mittel- und Untergräsern und auffällig blühenden Kräutern, jedoch ohne Feuchtezeiger. Im Bereich des B-Plangebiet gehört eine Wiese zu diesem Biotoptyp, eine weitere Fläche liegt schon längere Zeit als Brachestadium vor und verbuscht bereits teilweise.

Intensivgrünland trockenerer Standorte: Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland (Cynosurion- oder Arrhenatherion-Fragmentbestände bzw. Arrhenatheretalia-Rumpfgesellschaften ohne Feuchtezeiger). Im B-Plangebiet der Hauptanteil des vorhandenen Grünlandes.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte: Brachestadium mit hohem Anteil an Ruderalarten bzw. Stickstoff- und Störungszeigern, im nördlichen Bereich des B-Plangebietes, vermutlich auf der Fläche eines ehemaligen Gehölzbestandes.

Locker bebautes Einzelhausgebiet mit neuzeitlichen Ziergärten: Wohngebiet der Hohen Heide aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit privat genutzten Zier- und Nutzgärten mit Biotopkomplexen aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen sowie z.T. baulichen Elementen (z. B. Mauern, Terrassen), jedoch ohne Großbäume und mit meist hohem Anteil kleinwüchsiger Koniferenarten sowie intensiv gepflegten Rasen und Beeten.

#### 4.4 Fauna

Bei der Vogelfauna lassen sich überwiegend Arten des Siedlungsbereiches und der Übergangsbereiche in die halboffene Landschaft feststellen. Amphibien, Reptilien und Libellen fehlt es an geeigneten Entwicklungsorten, bei Heuschrecken und Tagfaltern kommen lediglich allgemein verbreitete Arten vor.

Im übrigen wird auf den anliegenden GOP verwiesen.

### 5.0 Grundlagen für die Abwägung

#### 5.1 Eingriffsregelung

Im Zuge der Planumsetzung werden voraussichtlich folgende Eingriffe vorgenommen:

- irreversibler Verlust von ca. 17.250 m<sup>2</sup> Grünfläche durch Versiegelung und Überbauung
- Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch flächenhafte Wohnbebauung in einem Übergangsbereich von vorhandener, ländlich-dörflich strukturierten Siedlung in die halboffene, freie

## Landschaft

- Verlust und Beeinträchtigung von floristisch und faunistisch potentiell bedeutsamen Lebensräumen und Einzelstrukturen auf den beanspruchten Flächen (rd. 4,2 ha)
- Beeinträchtigungen der anliegenden Bevölkerung durch bau- und betriebsbedingte Lärm- und ggf. Staub- und Schadstoffemissionen sowie verstärkte Verkehrsbelastung
- evtl. Eingriff in grundwasserführende Bodenschichten

Durch die Baumaßnahmen im überbaubaren Grundstücksbereich sowie durch Maßnahmen zur Erschließung des Wohngebietes geht die derzeitige Vegetation aus den Arten verarmtem, mesophilem Grünland auf rd. 10.230 m<sup>2</sup> Grundfläche verloren. Des weiteren gehen ca. 16.660 m<sup>2</sup> Intensivgrünland, ca. 3.800 m<sup>2</sup> Fichtenforst, rd. 800 m<sup>2</sup> junger Stieleichen-Birkenwald, ca. 5.500 m<sup>2</sup> Grünlandbrache und ca. 1.350 m<sup>2</sup> grasreiche Ruderalfluren sowie bei den Gehölzbeständen 6 ältere Eichen und ca. 190 lfd. m Heckenstrukturen verloren (davon ca. 70 m Brombeerhecke).

Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation führt zwangsläufig zu Veränderungen im Artenspektrum; die im Grünordnungsplan genauer beschriebenen Brutvogelgemeinschaften gehölzreicher halboffener Fluren werden verdrängt, Brutvogelgemeinschaften der Siedlungsbereiche finden sich ein, Lebensraum für zahlreiche Insekten geht verloren.

### 5.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die Eingriffsfolgen zu minimieren bzw. zu kompensieren, werden bestimmte Maßnahmen festgesetzt:

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan wird textlich festgesetzt werden, daß die angesetzte Grundflächenzahl nicht durch zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen überschritten wird.

Die Morphologie des Geländes ist nach Möglichkeit nicht zu verändern. Abzuschiebender Oberboden wird nach dem Abtransport in Mieten gelagert und fachgerecht wieder eingebaut.

Nicht verunreinigter, überschüssiger Oberflächenabfluß versickert nach Möglichkeit auf den verbleibenden Freiflächen.

Zum Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes wird die RAS LG 4 und die DIN 18 920 angewandt bzw. im Leistungsverzeichnis eindeutig beschrieben und in den Bauvertrag mit aufgenommen.

Zur Durchgrünung des B-Plangebietes wird je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt. Zur Eingrünung im Südosten erfolgt eine Strauch- und Gehölzpflanzung aus standortgerechten Arten.

### 5.2 Ersatzmaßnahmen

Bzgl. des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften" ist die

---

Versiegelungsfläche von ca. 17.250 m<sup>2</sup> in die Eingriffsbilanzierung einzubringen. Für die durch Nutzungsintensivierung bedingten Eingriffe in wertvollere Biotoptypen kommen 2.950 m<sup>2</sup> hinzu. Für den Bodenschutz kommen durch die Versiegelungsmaßnahmen rd. 5.175 m<sup>2</sup> hinzu.

Demnach beläuft sich der Kompensationsflächenbedarf auf insgesamt rd. 25.375 m<sup>2</sup>.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden Ersatzflächen bereitgestellt, auf denen durch Nutzungsextensivierung und Pflegemaßnahmen eine ökologische Aufwertung erreicht werden soll. Die Ersatzfläche liegt im Overledinger Moor, ca. 1,6 km vom Eingriffsbereich entfernt. Es handelt sich um die Flur 8, Flurstück 66 der Gemarkung Flachsmeer. Das Flurstück hat eine Größe von 38.518 m<sup>2</sup>, wobei 880 m<sup>2</sup> bereits für eine Kompensationsmaßnahme (Mühlenstraße) benötigt werden. Die im Rahmen dieses B-Planes nicht benötigten Flächen können für weitere Kompensationsmaßnahmen verwandt werden.

Bei dem Flurstück handelt es sich um Intensivgrünland auf Hochmoor, wobei in einer vorhandenen Senke etwas feuchtere Verhältnisse vorliegen.

#### 5.2.1 Bewirtschaftungsauflagen

Als Entwicklungsziel sind mittelfristig basen- und nährstoffarme Feucht- und Naßwiesenbereiche anzustreben. Dieses Ziel setzt eine extensive Nutzung voraus und erfordert folgende Maßnahmen:

1. Nutzung als Dauergrünland.
2. Vernässung durch Beseitigung, Unterbrechung evtl. vorhandener Drainage, Schließung von aus der Fläche entwässernden Gräben.
3. Nutzung als Ein- oder Zweischnittwiese
4. Vom 15. März bis 01. Juli darf keine maschinelle Bearbeitung erfolgen
5. Kein Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.
6. Keine Düngung.
7. Keine Beweidung.
8. Mähvorgang grundsätzlich nicht von außen nach innen. Abtransport des Mähgutes (auch bei Nachmahd).
9. Die Anlage von Feldsilos ist untersagt.
10. Räumung/Mahd von Gräben bei Bedarf wechselseitig, jedoch höchstens alle 2 Jahre.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, flexibel zu handhaben und bei Bedarf den veränderten Gegebenheiten und den Vegetationsbeständen anzupassen.



## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan F 12 dient überwiegend der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen. Nur im Bereich der Papenburger Straße erfolgt gemäß dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan die Ausweisung eines 40 m tiefen Mischgebietstreifens (MI).

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 Geschößflächenzahl von 0,4 (GFZ) ausgewiesen. Die GRZ v. 0,3 darf nicht durch zusätzliche Versiegelungsmaßnahmen überschritten werden.

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

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise auf Einzelhausbebauung eingeschränkt. Maximal sind 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

Für den Mischgebietsstreifen an der Papenburger Str. wird die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse mit 11, die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

### 6.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Planstraße A zur Papenburger Str.. Die Anbindung an die Kreisstraße / Papenburger Str. erfolgt gemäß den Richtlinien des Landkreises Leer. Die Planstraße A dient zur Erschließung der Bauflächen im Geltungsbereich des B-Planes F 12 und soll langfristig mit einer Verlängerung an die Lindenstraße und an die Bgm.-Wever-Straße angebunden werden. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sind für die Planstraße A daher nicht vorgesehen. Die Planstraße B verbindet die Planstraße A mit der Straße Hohe Heide.

Die ausgewiesenen Baugrundstücke an der Straße Hohe Heide sollen überwiegend über die Planstraße B erschlossen werden.

Die ursprünglich vorgesehene Verbindung zwischen den Grundstücken Hohe Heide 16 und 18 wird nur als Fuß- u. Radwegverbindung erstellt, um aus dem Baugebiet F 12 ein gefahrloses Erreichen der Grundschule, des Kindergartens und anderer Infrastruktureinrichtungen im nördlichen Bereich zu ermöglichen.

Die genauen Straßenverläufe sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Planstraße A endet zunächst an der Plangebietsgrenze. Ein Wendeplatz ist nicht vorgesehen, da die Planstraße A mit dem nächsten Bauabschnitt verlängert wird. Im Einmündungsbereich der Planstraße B zur Planstraße A werden Müllsammelplätze für die Bauplätze an der Planstraße A südöstlich der Einmündung angelegt. Mit der Fortführung der Planstraße A werden die Müllsammelplätze aufgehoben. Die Müllentsorgung für die Verlängerung der Straße Hohe Heide wird sichergestellt, indem am Ende der Straße ein Wendeplatz (R=9m) angelegt wird. Im Bereich der Planstraße A und der Straße Hohe Heide erfolgt in mehreren Bereichen die Ausweisung von insgesamt 15 öffentlichen Parkplätzen.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet 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 vorgesehene Plangebiet wird im westlichen Bereich von der Kreisstraße zu tangiert. Die Kreisstraße hat in diesem Bereich die Aufgabe den regionalen Verkehr zwischen Papenburg und Westoverledingen aufzunehmen. Durch die bereits vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird der vorhandene Verkehrslärm bereits minimiert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 24 im Bereich des Plangebietes liegt nach Aussage des Landkreises Leer bei rd. 4.600 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Im Ortsteil Völlenerkönigsfehn, wo die Verkehrszahlen annähernd identisch sind wurde 1994 vom Ingenieurbüro Kötter die Kreisstraße 24 auf Lärmimmission untersucht. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist somit für diesen Planbereich anwendbar. Folgende Daten werden zugrunde gelegt:

#### Ausgangsdaten:

Verkehrsbelastung: DTV = 4600 KFZ/24 h  
Lkw-Anteil tags : Pt = 7,3 %  
Lkw-Anteil nachts: Pn = 3,0 %  
maßgebliche stündliche  
Verkehrsstärke  
nachts : Mn = 0,008 DTV in KFZ/h  
- zulässige km/h : V = 50 km/h  
- Str. Oberfläche : Asphaltbeton

Auf der Grundlage der DIN 18005 errechnet sich ein Mittelungspegel von:

tags : Lm (25) = 63,7 dB

nachts : Lm (25) = 53,9 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen beträgt:

Lstro = - 0,5 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten beträgt:

tags : Lv = - 4,5 dB

nachts : Lv = - 5,3 dB

Ein Zuschlag für Steigungen und lichtzeichengeregelte Einmündungen bzw. Kreuzungen wird nicht angewendet.

Unter Berücksichtigung der Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel im angegebenen Abstand von der Fahrbahnmitte für die Betrachtung "lange, gerade Straße" gemäß DIN 18005.

Für die Immissionsorte wurde eine Höhe von H = 4 über Straßenniveau zugrundegelegt.

Immissionsorte (H = 4)	Beurteilungs- pegel in dB (A)	
	tags	nachts
15 m von Mitte Fahrbahn	61	51
20 m von Mitte Fahrbahn	60	49
40 m von Mitte Fahrbahn	56	45

Die Optimierungswerte nach DIN 18005 für die Straßenverkehrslärmeinwirkung betragen:

Grundlage: Mischgebiet MI

tags                      nachts  
60 dB (A)                  50 dB (A)

Aus den berechneten Werten in der Tabelle ist ersichtlich, daß die Orientierungswerte für Immissionsorte in einem Abstand von > 20 m zur Fahrbahnmitte eingehalten werden. Abschirmwirkungen durch Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt.

Durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Verkehrswege ist hinsichtlich der Lärmimmission bereits eine Vorbelastung vorhanden. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil I ist in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandenen Bebauungen bestehen Verkehrswegen und in Gemengelagen, festzustellen, daß die Orientierungswerte oft nicht

eingehalten werden können. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte kann jedoch in Kauf genommen werden, weil gewisse Erhöhungen der Orientierungswerte durchaus zumutbar sind. Nach dem Gutachten ist festzustellen, daß die ermittelten Lärmpegelwerte nicht im gesundheitsschädlichen Bereich liegen. Aufgrund der Höhenlage der Straße ist festzustellen, daß im Erdgeschoß geringere Überschreitungen auftreten wie im Obergeschoß. Zur Verbesserung des Lärmschutzes wird im Planbereich festgeschrieben, daß die Neubauten mit einem Mindestabstand von 20 m von der Straße herzustellen sind, siehe hierzu auch Ziffer 6 c der textlichen Festsetzungen. Insbesondere sollen die Schlafräume und Freibereiche zur Straßenseite abgewandt hin erstellt werden. Die Freibereiche liegen dann z. T. über 40 m von der Fahrbahnmitte, so daß die Lärmimmissionen westlich verringert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind an der Papenburger Straße nicht möglich, da sämtliche Grundstückszufahrten in Abständen von ca. 25 m zu Kreisstraßen angelegt sind. Somit können nur passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden. Dies ist durch folgende Maßnahme sicherzustellen:

Bereich II von ca. 10 m - ca. 30 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzkl. 2

A Anordnung von schutzbedürftigen Innen-, Außen-, und Freiflächen (Schlafräume, Loggien, Terrassen, Balkone, etc.) an der lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite / bauliche Anlage im Lärmschatten gelegen.

B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

C Neubauten sind in einem Abstand von 20 m von Fahrbahnmitte herzustellen.

Aus der vorg. Untersuchung ist erkennbar, daß die Orientierungswerte für den Bereich, wo die überwiegende Bebauung stattfindet, eingehalten werden.

Der errechnete Wert liegt am Tage geringfügig über dem zulässigen Pegel. In der Nacht wird der zulässige Wert um 1 dB (A) überschritten. Es wird jedoch festgestellt, daß der nächtliche Fahrzeugverkehr, vor allen Dingen in Bezug auf den Lkw-Anteil stark abnimmt, so daß es sich hier um eine geringe Überschreitung handelt.

#### 6.4 Ver- und Entsorgung

##### Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser in dem Plangebiet wird über ein noch zu verlegendes Leitungsnetz zur Papenburger Str. hin angeschlossen. Die notwendigen Leitungen werden im Bereich der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Das Abwasser wird der KA Steenfelde zugeleitet.

##### Oberflächenwasser

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 über einen noch herzustellenden Graben in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken im Baugebiet F 11. Für die Oberflächenentwässerung wird die Planung spätestens bis zur Auslegung des B-Planes der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

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.

#### 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.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch noch herzustellende Hydranten im Bebauungsplangebiet sichergestellt. Hier erfolgt eine Absprache mit dem Wasserversorgungsverband Overledingen.

### 6.5 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße und im Bereich der hinteren Entwässerungsgräben zu einem Abstand von 1,50 m, gemessen von der Böschungsoberkante, 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. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen (Hofstellen) und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
  4. Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170 qm zulässig.
  5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Stieleichen, Spitzahorn oder Linde mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.
  6. Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der K 24 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:
    - A Anordnung von schutzbedürftigen Innen-, Außen- und Freiflächen (Schlafräume, Loggien, Terrassen, Balkone, etc.) an der lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/bauliche Anlagen im Lärmschatten gelegen.
    - B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
    - C Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
  7. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im WA-Gebiet darf max. 0,50 m über der Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.
  8. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut). Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.
  9. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
-

## 6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.v. mit §§ 56, 97a und 98 NBauO

### 1. Dachform

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

### 2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen von minimal 30 und maximal 53 Grad. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 30 Grad sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

Für die Dacheindeckung sind unglasierte Ziegel der RAL-Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.

### 3. Baumaterialien

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig.

Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) sowie 8003 (Lehm Braun), 8004 (Kupfer Braun), 8012 (Rot Braun) und 8023 (Orange Braun).

## 6.7 Grünflächen

### Kinderspielplatz

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

$$\begin{array}{rcl} \text{WA } 35.309 \text{ qm} \times 0,4 \text{ (GFZ)} & = & 14.124 \text{ qm} \\ \Rightarrow 14.124 \text{ qm} \times 2 \% & = & 282 \text{ qm Spielplatzgröße} \end{array}$$

Somit ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 282 qm (netto).

Der vorgesehene Spielplatz erhält eine Größe von rd. 312 qm. Die Forderung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes wird dadurch ausreichend erfüllt. Eine Erweiterung des Spielplatzes ist langfristig mit einer zusätzlichen Wohnbauflächenausweisung nordöstlich dieser Fläche vorgesehen.

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

## 7. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

16.07.1997

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	24.02.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Belange gemäß § 4 (1) BauGB	20.01.1998
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	14.04.98 - 14.05.98
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB	19.06.1998

Westoverledingen, den 17. Juli 1998

Gemeinde Westoverledingen



*M. Scholt*

-----  
Bürgermeister