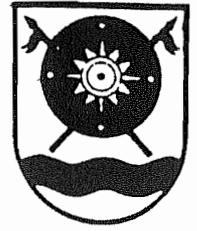


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

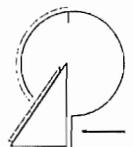


Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. F 13
Flachsmeer**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	1
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung	2
3.3	Angrenzende verbindliche Bauleitplanung	2
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)	3
3.5	Belange des Denkmalschutzes	3
3.6	Belange des Immissionsschutzes	3
3.6.1	Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung	3
3.7	Belange von Natur und Landschaft	5
3.8	Belange der Landwirtschaft	5
3.9	Belange der Wasserwirtschaft	6
3.10	Altablagerungen	7
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	9
4.6	Grünflächen	10
4.6.1	Öffentliche Grünflächen	10
4.6.2	Private Grünflächen	11
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	12
4.10	Erhalt von Einzelbäumen	12
4.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	13

5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	15
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
7.2.2	Beteiligung der Bürger	15
7.2.3	Öffentliche Auslegung	15
7.3	Planverfasser	15

ANLAGE

- Zusammenfassung des Geruchsimmissionsgutachtens zum landwirtschaftlichen Betrieb Feldmann der ZECH Ingenieurgesellschaft
- Ergänzungsgutachten

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den vorhandenen Siedlungsbereich entlang der „Bürgermeister – Wever – Straße“ zu erweitern und die Entwicklung der Ortschaft Flachsmeer in südöstlicher Richtung zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan Nr. F 13 wird die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortes sichergestellt.

Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, entsprechend der wachsenden Nachfrage an Wohnbauflächen ein neues Siedlungsgebiet zu entwickeln und Allgemeine Wohngebiete auszuweisen. Um diese im Gesamtcharakter den angrenzenden Strukturen anzupassen, werden das Maß und die Art der baulichen Nutzung den umliegenden Flächen angepasst, wobei dem übergeordneten Planungsziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Die Anpflanzung und Entwicklung von Grünstreifen in Verbindung mit vorhandenen Gehölzen bewirkt die Abgrenzung der geplanten Wohngebiete zu vorhandenen Strukturen sowie eine Einbindung in die Landschaft. Über die Festsetzung von privaten Grünflächen an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ wird der Bestand gewahrt und die Erhaltung des dörflichen Charakters in diesem Bereich gesichert.

Um ein einheitliches Ortsbild zu schaffen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden durch örtliche Bauvorschriften Aussagen zur Gebäudeform formuliert.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten, digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab M. 1:1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 5,4 ha großen Bereich südwestlich und nordöstlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ in der Ortschaft Flachsmeer. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden fast ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland bzw. Weideland genutzt. Unmittelbar südwestlich an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit zum Teil altem Eichenbestand. Ein etwas weniger umfangreicher, aber ebenso alter Gehölzbestand befindet sich auf dem Grundstück an der südöstlich liegenden Geltungsbereichsgrenze. Auf dieser Fläche befindet sich ebenfalls ein Wohngebäude.

Im Nordwesten schließen sich entlang der „Bürgermeister – Wever – Straße“ Wohngebiete an. Weiter westlich, an der Straße „Am Denkmal“, befindet sich eine Grundschule mit Turnhalle.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 13, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

Dieses liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen und mit der Durchführung von Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

Die Ziele der Bauleitplanung sind mit der übergeordneten Planung vereinbar.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt im Entwurf von 1988 vor.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen von 1978 stellt den Bereich an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ als Fläche für die Landwirtschaft dar. Unmittelbar nordwestlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO. Im Anschluss an diese bereits bebauten Bereiche wird in der 33. Flächennutzungsplanänderung das Plangebiet ebenfalls auf eine Nutzung als Wohnbauland vorbereitet.

3.3 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt sich im Norden eine Fläche an, dessen Nutzung durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. F 11 Ortsteil Flachsmeer von 1995 bauleitplanerisch gesichert wird. Innerhalb dieser Fläche werden Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,3$ bzw. einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,4$ bei eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind entlang der nordöstlichen Grenze Einzel- und Doppelhäuser zulässig, in den übrigen Teilbereichen nur Einzelhäuser. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen erlaubt.

Neben privaten und öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) wird zudem in dem unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans F 13 angrenzenden Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Regentrückhaltebecken, das am 16.05.1993 durch die unte-

re Wasseraufsicht des Landkreises Leer genehmigt wurde und auf das im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen wird.

Der Bereich nordwestlich des Plangebietes entlang der Straße „Am Denkmal“ wurde 1984 gem. § 34 BauGB durch die Aufstellung einer Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil bestimmt. In Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung sind die Bauflächen für dieses Gebiet nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen zu nutzen.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6–12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen.

Bei der Berechnung der benötigten Spielplatzfläche wird von einer zulässigen Geschossfläche von 11560 m² ausgegangen. Die notwendige Spielplatzfläche beträgt somit 347 m².

Im Bebauungsplan wird an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Größe beträgt ca. 1.350 m², ist von allen Grundstücken höchstens 280 m entfernt und gefahrlos über die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen zu erreichen. Somit wird dem Spielplatzbedarf der jungen Bevölkerung im Plangebiet mehrmals ausreichend Rechnung getragen.

Auf die Ausweisung von Spielplätzen für Kleinkinder wird gem. § 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet, da die vorwiegende Art der Wohnungen (Einfamilienhäuser mit Garten) Kleinkindern ausreichend Platz zum Spielen bietet.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

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

3.6 Belange des Immissionsschutzes

3.6.1 Geruchsmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die geplante Wohnnutzung genießt einen Schutzanspruch vor den Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehen. Diese Konfliktlage wurde im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme sowie einer Ergänzung hierzu von der ZECH Ingenieurgesellschaft beurteilt (Zusammenfassungen siehe Anhang). Dabei wurde anhand von Literaturwerten über die tierspezifischen Geruchsemissionen der Schweine- und Rinderhaltung die Immissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ mit Hilfe von Geruchsausbreitungsberechnungen ermittelt, wobei der aktuelle Viehbestand berücksichtigt wurde. Zusätzlich wurde eine Handreichung

des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zur Beurteilung der Geruchsbelastung im Nahbereich von Tierhaltungen herangezogen.

Aus der Beurteilung ergibt sich, dass im Überschneidungsgebiet der Nahbereichslinie (Abstand $\leq 50,00$ m) mit den allgemeinen Wohngebieten die Einhaltung des hierfür geltenden Grenzwertes von 1 GE/m^3 in 3 % der Jahresstunden zu erwarten ist, da Überschreitungen lediglich auf der Hofstelle und dem Bereich der öffentlichen Straße rechnerisch ermittelt wurden.

Die zusätzliche Beurteilung der Immissionssituation im Bebauungsplangebiet F 13 auf der Basis einer Handreichung des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie zur Beurteilung der Geruchsbelastung im Nahbereich von Tierhaltungen ergibt, dass der einzuhaltende Abstand einer Wohnbebauung zu einem Tierhaltungsbetrieb mit dem angegebenen Tierbestand bei ganzjähriger Stallhaltung sicher eingehalten wird. Da die Tiere des landwirtschaftlichen Betriebs Feldmann halbjährig auf der Weide gehalten werden, sind geringere Geruchsemissionen des Betriebes zu erwarten, woraus wiederum geringere einzuhaltende Abstände als in der Handreichung empfohlen, resultieren. Demzufolge sind keine Konflikte, ausgehend von den landwirtschaftlichen Geruchsemissionen mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten.

Im Bebauungsplan befindet sich, zusätzlich zu dem im Gutachten angegebenen Bereich, ein weiteres Grundstück südwestlich der betrachteten Hofstelle (37/6). Aus der Anlage des Gutachtens ergibt sich, dass die eingezeichnete Isolinie für die einzuhaltenden Grenzwerte bis max. $10,00$ m in den nordöstlichen Bereich des Grundstücks hineinreicht, die Geruchsschwellenwerte dort also überschritten werden. Durch eine Verlegung der Baugrenze auf einen Abstand von mind. $10,00$ m, ausgehend von der nordöstlichen Grenze des o. g. Grundstücks, wird eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die Geruchsimmissionen vermieden, so dass auch in diesem Bereich keine Konflikte zu erwarten sind.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan nachrichtlich darauf hingewiesen, dass im Überschneidungsbereich der Nahbereichslinie (Abstand $\leq 50,00$ m, ausgehend von der Mitte des Stallgebäudes) mit den allgemeinen Wohngebieten unter ungünstigsten meteorologischen Bedingungen für begrenzte Zeiträume landwirtschaftliche Gerüche auftreten können. Hiermit wird den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Auf einer im Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich grenzenden Fläche befindet sich ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb, der im Vollerwerb steht. Auf Grund der Betriebsstruktur sind, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, erhebliche Geruchsemissionen zu erwarten, die zu schwer lösbaren Konflikten mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung und deren Schutzansprüchen führen würde. Diese Hofstelle wird auf einen Standort im Bereich südlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ an der Einmündung zur Birkenstraße verlagert (vgl. Kap. 3.8). Eine Konfliktsituation, ausgelöst durch die Geruchsemissionen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung (Viehhaltung), wird somit vermieden.

1.7 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange (siehe § 1 (5) Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, 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. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde hat im Zuge eines landschaftsökologischen Gutachtens (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, die Belange des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend einzubeziehen, so dass die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen mit dem unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind – vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Grünordnungsplanes im Zuge der Eingriffsregelung angewendet worden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Maßgaben des Grünordnungsplanes berücksichtigt und über entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Inhalte werden über Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

1.8 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen. Durch die Viehhaltung und deren Geruchsemissionen können Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung entstehen, die die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes gefährden, aber auch Konflikte mit der Wohnbevölkerung auslösen können. Diese Konfliktlage ist im Rahmen der Bauleitplanung zu koordinieren. Im Zuge des Verfahrens zur 33. Flächennutzungsplanänderung wurden bereits die Belange der Landwirtschaft in diesem Bereich berücksichtigt und eventuelle Konfliktlagen beurteilt.

In unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der im Vollerwerb steht. Auf Grund der Betriebsstruktur sind, ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, erhebliche Geruchsemissionen zu erwarten, die zu schwer lösbaren Konflikten mit der angrenzenden geplanten Wohnnutzung und deren Schutzansprüchen führen würden. Diese Hofstelle wird auf einen Standort südlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ an der Einmündung zur Birkenstraße verlagert. Es werden somit bereits im Vorfeld Nutzungskonflikte vermieden, die den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes gefährden könnten.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich unmittelbar südwestlich an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ eine Hofstelle, auf der Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben wird.

Da es kommunales Planungsziel ist, den Siedlungsbereich der Ortschaft Flachsmeer in diesem Bereich auch langfristig weiterzuentwickeln und Wohngebiete auszuweisen, wird die Fläche, auf der sich die Hofstelle befindet, als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Stärkung und Entwicklung der Landwirtschaft entspräche nicht dem angestrebten allgemeinen Charakter des Gebietes und würde zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen. Da die vorhandene Nutzung der hofnahen Flächen jedoch in ihrem Bestand und somit der dörfliche Charakter gesichert werden soll, werden an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung vor Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde von der ZECH Ingenieurgesellschaft ein Gutachten erstellt, das die Geruchsemissionen, die von der Viehhaltung des Betriebes ausgehen, beurteilt. Aus den Berechnungen, deren Grundlage die aktuelle Bewirtschaftungssituation ist, ergibt sich, dass bei Einhaltung bestimmter Abstände zu dem landwirtschaftlichen Betrieb keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu erwarten ist (vgl. hierzu Kap. 3.6.1). Den Ergebnissen dieser Beurteilung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen und die Baugrenze in entsprechender Entfernung zum Emittenten festgesetzt. Im Hinblick hierauf ist eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes in seiner jetzigen Bewirtschaftungsstruktur gewährleistet, Konfliktsituationen mit der Wohnnutzung sind bei Einhaltung der o. g. Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten, die Verlagerung des Betriebes ist nicht notwendig.

Eine Erweiterung zum Vollerwerbsbetrieb ist mit Rücksicht auf den Schutzanspruch der bereits vorhandenen Wohnnutzung an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ sowie im Hinblick auf die fortschreitende kommunale Planung nicht ohne das Auftreten von Konflikten möglich. Zudem ist auf Grund der Flächenstruktur der Hofstelle eine Umwandlung zum Vollerwerbsbetrieb nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) auf privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird eine direkte Anbindung der Hofstelle an die südöstlich gelegenen Flächen nicht mehr zugelassen. Die Erreichbarkeit dieses Bereiches wird jedoch auch über die „Bürgermeister – Wever – Straße“ gewährleistet. Unter Berücksichtigung der wichtigen städtebaulichen Funktionen dieser Grünflächen (s. Kap. 3.6.1) ist ein kurzer Umweg zumutbar. Die o. g., der Hofstelle zugeordneten Grünflächen im Nordwesten und Südosten können auch weiterhin im Rahmen des Bestandschutzes genutzt werden.

1.9 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die geregelte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Sorge zu tragen. Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept von der Kremer – Klärgesellschaft, Hesel erarbeitet.

Demzufolge wird das im Plangebiet anfallende Regenwasser zusammengefasst und in ein vorhandenes Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses befindet sich auf einer im Norden unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Fläche und wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 nachrichtlich übernommen (Genehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer am 16.05.1993). Die für die Rückhaltung des Oberflächenwassers erforderlichen Stauvolumina können auf die-

ser Fläche angelegt werden. Durch die Aufstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes werden die Belange der Wasserwirtschaft abschließend geregelt.

1.10 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 13 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und die Entwicklung der Ortschaft Flachsmeer im Anschluss an bestehenden Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sich das Plangebiet der nördlich angrenzenden Nutzungsstruktur anpassen soll. Folglich sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Strukturfremde Nutzungen würden den angestrebten Siedlungscharakter beeinflussen und gegebenenfalls negative Auswirkungen zur Folge haben. Derartigen Fehlentwicklungen soll durch die Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dies erfolgt im Hinblick auf das übergeordnete Planungsziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Auf den bereits bebauten Grundstücken an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ wird in Anpassung an die vorhandene Hofstruktur zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes eine niedrigere Grundflächenzahl von GRZ = 0,1 bzw. 0,2 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend der umliegenden Höhenentwicklung und im Hinblick auf ein einheitliches städtebauliches Bild insbesondere am Ortsrand über eine eingeschossige Bauweise gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Die Einbindung in die städtebaulichen Strukturen sowie in das Landschaftsbild wird somit gewährleistet.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen und der angrenzenden Baustruktur in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können innerhalb der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Haus-

gruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird eine starke Gebäudedurchmischung erzielt. Dementsprechend wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zur städtebaulichen Steuerung die Bauweise insofern eingeschränkt als nur jeweils eine Wohneinheit je 700 m² zugelassen werden (siehe Kap. 4.4). Städtebauliches Ziel ist es, Einfamilienhausgebiete zu entwickeln, deren Charakter durch eine Verdichtung mit Doppel- oder Reihenhausbebauung gestört würde.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen, die den Bewohnern des Gebietes einen großen Gestaltungsspielraum lassen. Dabei wird im Bereich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ die vorhandene Bauflucht des nördlich angrenzenden Wohnbereichs aufgenommen und der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche auf 5,00 m festgesetzt. Zu den festgesetzten Planstraßen werden durchweg Abstände von 3,00 m eingehalten, um durch das Heranrücken der Baukörper die Bildung eines Straßenraumes zu ermöglichen und somit die Aufenthaltsqualität der Verkehrsfläche zu verbessern.

Die Entfernung zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) sowie zu den Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) beträgt in fast allen Bereichen 3,00 m, um für einen Mindestabstand („Pufferzone“) zwischen der Nutzung der baulichen Anlage und der im Grünordnungsplan beschriebenen Biotopfunktion zu sorgen und Nutzungskonflikte (gegenseitige Beschattung, Beeinträchtigung der Gebäude durch Wurzelwerk, Störung von Flora und Fauna) zu minimieren. Durch die Festlegung dieses Abstandes darf jedoch die optimale bauliche Nutzung der Grundstücke nicht beschränkt werden. Aus diesem Grund rückt die Baugrenze nördlich des geplanten Fuß- und Radweges bis auf 2,00 m an die Pflanzfläche (PF 2) heran. Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes kann der Abstand zum Schutz vor den oben genannten gegenseitigen Beeinträchtigungen aufgrund der Lage und Ausrichtung der Grundstücke auf 5,00 m heraufgesetzt werden.

Auf den durch die vorhandene Bebauung vorgeprägten Grundstücken wird ein „Bauteppich“ festgesetzt, der den Bestand sichert und Entwicklungsspielraum für die Eigentümer bietet. Dabei soll der allgemeine dörfliche Charakter der Hofsituation nicht zerstört werden. Ein ausreichender Abstand zu den gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäumen wird hierbei beachtet.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 3.6.1 (Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung) genannten Mindestabstände der Wohnnutzung von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird die Baugrenze auf den Grundstücken 37/6 und 37/7 in einem Abstand von 10,00 m, ausgehend von der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über die Festsetzung im Bebauungsplan ein Einfamilienhausgebiet zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung und Struktur anpasst.

Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Anschluss an die bestehenden Strukturen würde das angestrebte Planungsziel negativ beeinflussen und soll daher, insbesondere am Ortsrand, planerisch verhindert werden. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 8.10.98 ist es möglich, die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältnisangabe („...pro 100 m² Grundstücksfläche...“) festzusetzen. Zur Regelung der Wohnungsdichte wird diesbezüglich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 700 m² nur eine Wohneinheit zugelassen.

Die vorgesehene Infrastrukturausstattung, z.B. Kanalsysteme, Parkplatzangebot, Verkehrsraumkonzeption ist der durch diese Festsetzung angestrebten Bevölkerungsdichte angepasst. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden somit vermieden.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

- **Straßenverkehrsflächen**

Im Bebauungsplan werden zur inneren Erschließung der Wohngebiete öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Gesamtbreite von 7,00 m, bzw. 8,00 m festgesetzt. Auf dieser Fläche können die zur Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen sowie die für Ver- und Entsorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen angelegt werden.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen) südwestlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ dienen nicht nur zur Anbindung der im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, sondern auch zur Erschließung von geplanten Erweiterungsflächen, die sich im Südwesten an den Geltungsbereich anschließen. Demzufolge wird die von der „Bürgermeister – Wever – Straße“ in Richtung Südwesten ausgehende Planstraße auf einer Breite von 8,00 m festgesetzt, um ein erhöhtes Verkehrsvolumen durch die Erschließung auch der geplanten angeschlossenen Wohngebiete aufnehmen zu können. Zwei weitere Erschließungsstiche führen von dessen südlichen Endpunkt in Richtung Nordwesten und Südosten. Die Erschließung der südöstlich gelegenen Planstraße auch für Müllfahrzeuge wird über eine Wendeanlage mit einem Radius von $r = 9$ m sichergestellt.

Um die Erschließung einer im Nordosten des Plangebietes liegenden Erweiterungsfläche vorausschauend abzusichern, wird die öffentliche Verkehrsfläche, die in nordöstlicher Richtung von dem Kreuzungsbereich an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ abzweigt, auf 7,00 m Breite bis zur Grenze des Geltungsbereichs weitergeführt.

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgesetzt werden. Der Ausbau und die Gestaltung bleiben der Ausführungsplanung überlassen. Jedoch können durch unterschiedliche Straßenbreiten, Grünflächen und die Wendeanlagen verschiedene Raumsituationen geschaffen werden, die in ihrer Abfolge die Attraktivität des Verkehrsraumes und somit dessen Aufenthaltsqualität steigern können. Zudem ist es wünschenswert, über Baum- und Gehölzpflanzungen den Straßenraum und somit auch das Gesamtbild der Siedlung zu gestalten.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zur Anbindung des Plangebietes an das nördlich angrenzende Wohngebiet vor allem für Kinder, die als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer kurze Wege bevorzugen, wird zwischen der Planstraße nordöstlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Entlang dieser Verkehrsflächen werden Pflanzstreifen festgesetzt, die den Straßenraum von der Wohnnutzung abgrenzen und eine angenehme räumliche Situation schaffen sollen.

- **Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen Rechnung getragen werden.

- **Müllsammelplatz**

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Hausmülls für die Grundstücke an den im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstichen nordöstlich und südwestlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ wird über die Festsetzung von Müllsammelplätzen an den jeweiligen Kreuzungspunkten abgesichert.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden zur optischen Abgrenzung des im Norden des Bebauungsplanes festgesetzten Fuß- und Radweges zur Wohnnutzung öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB auf einer Breite von 2,00 m festgesetzt (vgl. Kap. 4.5). Durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf jeweils 3,00 m Breite wird eine Eingrünung der westlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ ausgehenden Planstraße erreicht. Auf diesen Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (vgl. Kap. 4.8). Zudem wird hierdurch eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes erzielt und deren Aufenthaltsqualität verbessert. Bezüglich der auftretenden Geruchsemissionen, ausgehend von der im Nordwesten unmittelbar angrenzenden Hofstelle (s. Kap. 3.6.1) hat diese Fläche zudem den psychologischen Effekt, die Geruchsquelle optisch abzuschirmen und somit zur Konfliktbewältigung beizutragen.

- **Zweckbestimmung: Spielplatz**

Im Bebauungsplan ist gem. NSpPG ein Kinderspielplatz in ausreichender Größe anzulegen (vgl. Kap. 3.4). Demzufolge wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz auf einer Gesamtgröße von ca. 1.350 m² festgesetzt, um den Belangen der jungen Bevölkerung und den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes Rechnung zu tragen. Zur Abgrenzung des Spielplatzes von der Wohnnutzung, zum Straßenraum und auch zur offenen Landschaft werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)(vgl. Kap. 4.9) auf einer Breite von jeweils 3,00 m festgesetzt (vgl. Kap. 4.8). Hierdurch wird eine Beeinträchtigung der

Anwohner durch die auf der Fläche stattfindenden Spielaktivitäten minimiert und Konflikte mit den Verkehrsteilnehmern vermieden.

4.6.2 Private Grünflächen

Im Bebauungsplangebiet befindet sich südwestlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb (vgl. Kap. 3.8). Da die landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche eine untergeordnete Rolle spielt, wird hier ein Allgemeines Wohngebiet mit einer der Hofstruktur angepassten Grundflächenzahl festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, neben der Schaffung von Wohnbauflächen das charakteristische dörfliche Ortsbild zu erhalten und den Bestand der Hofstelle zu sichern. Hierzu gehört neben der Erhaltung des charakteristischen Gebäude- und Grünbestandes auch die Sicherung der regionaltypischen Nutzung hofnaher Flächen. Da eine langfristige Entwicklung der Landwirtschaft in diesem Bereich nicht städtebauliches Ziel ist, wird über die Festsetzung dieser Flächen als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB die Absicherung der traditionellen Nutzungsformen (z. B. Nutzgarten, Kleinviehhaltung) und somit der Erhalt des dörflichen Charakters bauleitplanerisch abgesichert.

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

- **Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen**

Entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich auf den Grundstücken erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb von Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Dementsprechend werden mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. F 13 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen auf der ca. 2,2 ha großen Fläche der Flurstücke 48 und 49/2, Flur 8, Gemarkung Ihren (am Brombeerweg) vorgenommen, und zwar anteilig auf ca. 0,75 ha. Hierauf ist eine Aufforstung mit standortgerechten Gehölzarten vorgesehen. Für die ordnungsgemäße Aufforstung und damit die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist die Landwirtschaftskammer Weser – Ems, Forstamt Oldenburg, Funktionsstelle Ems – Jade West maßgebend, ebenfalls für die anschließende Bewirtschaftung.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans F 13 werden in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO sowie auf den öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese dienen als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft. In der Planzeichnung werden sie aufgrund ihrer unterschiedlichen Qualitäten zur besseren Unterscheidung mit PF 1 (Pflanzfläche) und PF 2 bezeichnet.

Innerhalb der mit PF 1 bezeichneten Flächen ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan eine standortgerechte Gehölzpflanzung (Sträucher mit Einzelbäumen) anzulegen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und Qualitäten sind den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie dem Grünordnungsplan (Kap. 5.7) zu entnehmen. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden auf einer Breite von 3,00 m Pflanzstreifen (PF 1) festgesetzt, die die geplante Wohnnutzung von vorhandenen Strukturen abgrenzen und zudem zur Einbindung in den offenen Landschaftsraum dienen. Weiterhin sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) westlich der „Bürgermeister – Wever – Straße“ auf öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB weitere Pflanzflächen (PF 1) auf einer Tiefe von 3,00 m festgelegt, um eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes zu erzielen und die geplante öffentliche Verkehrsfläche von den vorhandenen Nutzungsstrukturen abzugrenzen (vgl. Kap. 4.6.1). Weitere Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB umschließen die öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Spielplatz und bilden eine Trennung sowohl zu den öffentlichen Verkehrsflächen aus Sicherheitsgründen als auch zur danebenliegenden Wohnnutzung.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich weitere Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf öffentlichen Grünflächen. Diese ziehen sich auf einer Breite von jeweils 2,00 m weggehend entlang des geplanten Fuß- und Radweges und sind mit PF 2 bezeichnet. Hier sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes Pflanzstreifen mit kleinkronigen Laubbaumreihen anzulegen, um einen angenehmen Straßenraum zu schaffen.

4.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich entlang der nordöstlichen Grenze ein Gehölzstreifen, der sich als Strauch – Baum – Hecke darstellt und das Ortsbild in diesem Bereich stark prägt. Zudem bildet er einen natürlichen Übergang zur freien Landschaft und den anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Demzufolge wird die Erhaltung und Entwicklung dieser Strukturen angestrebt und eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgesetzt. Im Bereich des Kinderspielplatzes (vgl. Kap. 4.6.1) wird dieser Streifen als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf dem 3,00 m breiten, in der Planzeichnung mit EF bezeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan zu erhalten und entwickeln.

Gleichzeitig dienen die auf dieser Fläche vorzunehmenden Maßnahmen zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

4.10 Erhalt von Einzelbäumen

Das Ortsbild an der „Bürgermeister – Wever – Straße“ wird stark durch seinen Gehölzbestand geprägt. Die teilweise sehr alten Eichen, die Stammdurchmesser von bis zu 1,00 m aufweisen, befinden sich zum größten Teil als Hofbäume auf den bereits bebauten Grundstücken westlich und östlich der Straße. Weitere Einzelgehölze befinden sich innerhalb der privaten Grünfläche an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nordöstlich

der „Bürgermeister – Wever – Straße“. Um den vorhandenen dörflichen Charakter dieses Bereichs zu wahren, werden diese Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Zu ihrem Schutz wird bestimmt, dass sie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ferner wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume die Schutzvorschriften der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu berücksichtigen sind.

Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB geschützten Einzelbäume innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden die Baugrenzen in ausreichendem Abstand zur Stammmitte festgesetzt um die gegenseitigen Beeinträchtigungen (Beeinträchtigung der Gebäude durch Wurzelwerk, gegenseitige Beschattung, Störung von Flora und Fauna) zu minimieren.

4.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan befindet sich nördlich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes eine ca. 5,00 m breite Fläche, die als Zufahrt für ein westlich außerhalb des Geltungsbereiches liegendes, bereits bebautes Grundstück dient. Zur bauleitplanerischen Sicherung des Bestands wird auf dieser Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers festgesetzt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die „Bürgermeister – Wever – Straße“ und die daran anschließende „Papenburger Straße“ (K 24). Die innere Erschließung wird über diverse, im Bebauungsplan festgesetzte Planstraßen gesichert.
- 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.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wird von der Kremer – Klärgesellschaft, Hesel, ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt (vgl. Kap. 3.9).
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Std. für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung gestellt. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden beträgt max. 150 m. Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Bauantragsverfahren.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung und Gestaltung eines eigenständigen Ortsbildes. Da das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung vorwiegend von der Gestalt der baulichen Anlagen bzw. der Architektur einzelner Häuser bestimmt wird, muss das vorhandene Ausdruckspotential erkannt, gesichert und weiterentwickelt werden. Unter dem Aspekt, städtebauliche Auswüchse oder Fehlentwicklungen zu vermeiden, die das vorhandene Gefüge empfindlich stören könnten, werden im Rahmen der Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt.

Diese besagen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer bei einer Dachneigung von 35° - 55° zu errichten sind. Dies gilt nicht für Garagen und sonstige Gebäude gem. § 12 (1) Nr. 3 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden können, da sie aufgrund ihrer geringen Größe von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Mit dieser Regelung soll in Abstimmung mit den benachbarten Strukturen eine gestalterisch anspruchsvolle Entwicklung der Ortschaft ermöglicht werden. Ein ungeordnetes Gefüge besonders auch im Hinblick auf die Ortsrandlage wird hierdurch vermieden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 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),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.09.1999 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 13 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 13.09.2000. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 29.08.2000 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.07.2000 bis 14.08.2000 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 27.02.2001

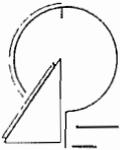


M. Schmidt

Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 13 erfolgte im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:


**Diekmann &
Mosebach**
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

ANLAGEN

- Zusammenfassung der Geruchsimmissionsgutachten zum landwirtschaftlichen Betrieb Feldmann der ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen

1.) Zusammenfassung

Anhand von Literaturwerten über die tierspezifischen Geruchsemissionen der Schweine- und Rinderhaltung wurde die Geruchsimmissionssituation im Bereich des Bebauungsplangebietes "F11, Ortsteil Flachsmeer" der Gemeinde Westoverledingen unter Berücksichtigung der Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Feldmann mit Hilfe von Geruchsausbreitungsberechnungen ermittelt.

Es sollte die Geruchsimmissionssituation im geplanten Allgemeinen Wohngebiet ermittelt und beurteilt werden.

Es ergibt sich folgende Geruchssituation:

Eine Ausbreitungsrechnung kann im Nahbereich von Geruchsquellen (bis etwa 50 m) wegen nicht exakt zu simulierender Strömungseinflüsse nicht mit ausreichender Sicherheit erfolgen. Da die errechnete Isolinie (für den Grenzwert 1 GE/m^3 in 3 % der Jahresstunden) in diesem Nahbereich lag, wurde im Anhang 3 die sog. Nahbereichslinie (50 m Abstand) angegeben. In diesem Nahbereich treten Überschreitungen des einzuhaltenden Grenzwertes für Allgemeine Wohngebiete (1 GE/m^3 in 3 % der Jahresstunden) lediglich auf der Hofstelle und dem Bereich der öffentlichen Straße auf.

Zur zusätzlichen Beurteilung der Geruchsimmissionssituation in diesem Bereich wurde eine Handreichung des Niedersächsischen Landesamt für Ökologie zur Beurteilung der Geruchsbelastung im Nahbereich von Tierhaltungen herangezogen. Danach wird der einzuhaltende Abstand einer Wohnbebauung zu einem Tierhaltungsbetrieb mit dem angegebenen Tierbestand sicher eingehalten.

Die gemäß der Handreichung ermittelten Abstände berücksichtigen eine ganzjährige Stallhaltung. Der halbjährige Weidegang führt daher zu einer Verminderung der Geruchsimmissionen in der Umgebung des landwirtschaftlichen Betriebes und somit zu geringeren einzuhaltenden Abständen.

Auf der Grundlage dieser Ermittlungen ist im Überschneidungsgebiet der Nahbereichslinie mit dem Bebauungsplangebiet die Einhaltung des Grenzwertes für Allgemeine Wohngebiete – 1 GE/m³ in 3 % der Jahresstunden – zu erwarten.

Aus geruchstechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen eine geplante Wohnbebauung in den angegebenen Bereichen.

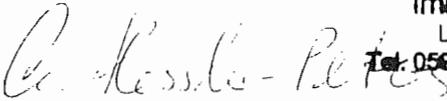
Nachstehender Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Dieser Bericht besteht aus 15 Seiten und 3 Anhänge.

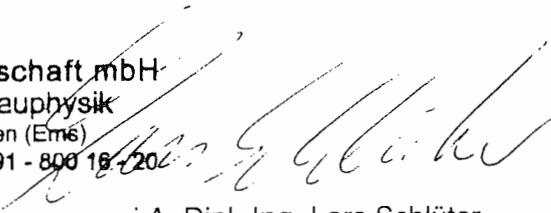
Meßstelle nach § 26 BImSchG für Geräusche, Gerüche und Erschütterungen

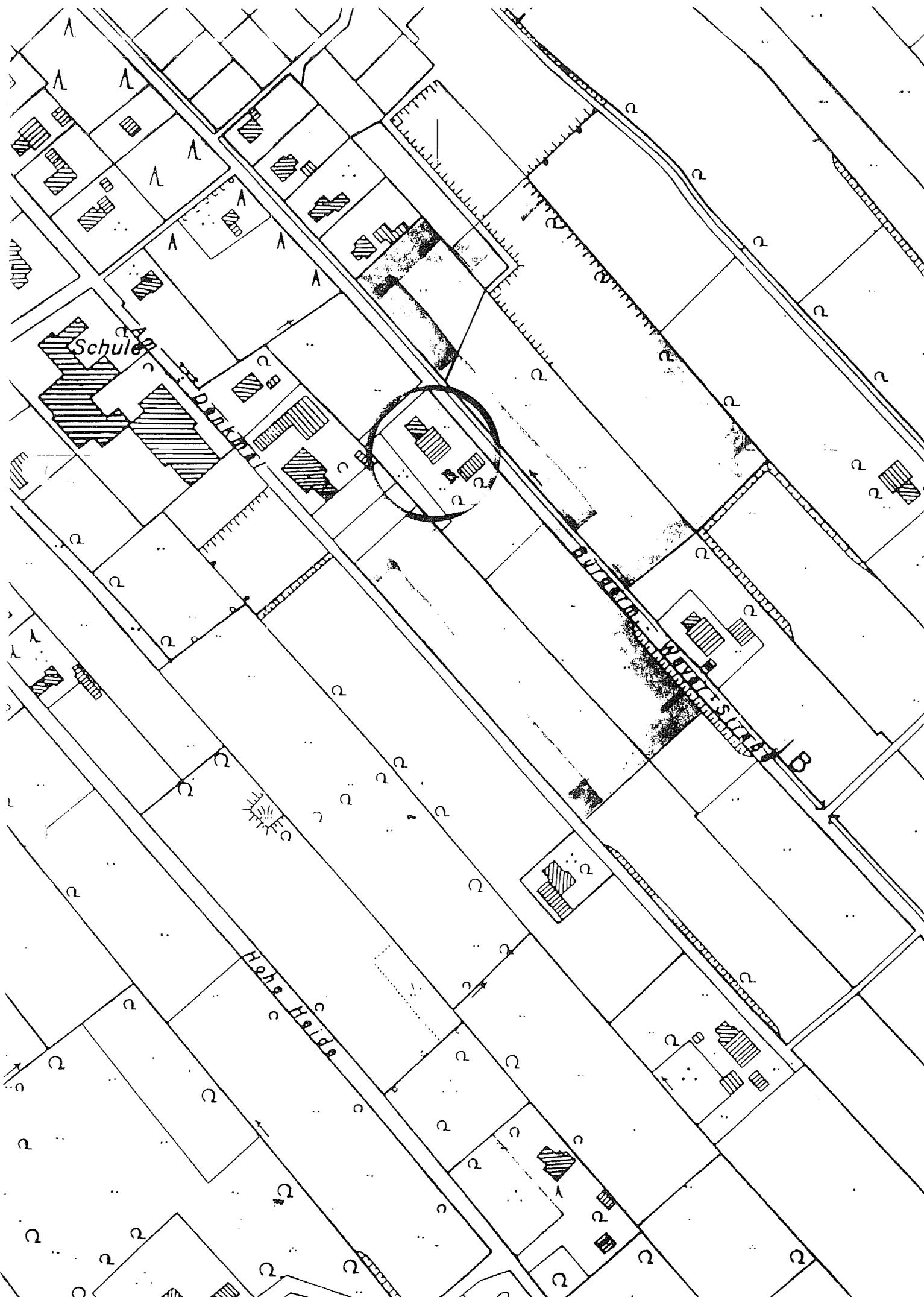
Lingen, 01.06.1999 LS/ko

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Immissionsschutz · Bauphysik
Loosstr. 78 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 0591 - 800 16 - 0 · Fax 0591 - 800 16 - 20


i. V. Dipl.-Ing. Anke Hessler-Peters

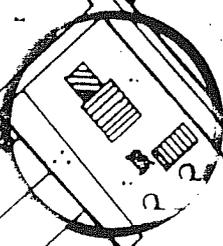

i.A. Dipl.-Ing. Lars Schlüter



Schule

Hehe Heide

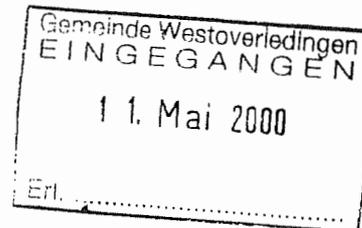
Waldstraße B



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH • Loosstr. 78 • 49809 Lingen

Gemeindeverwaltung Westoverledingen
z. Hd. Frau Neemann
Postfach 10 02 62

26804 Westoverledingen



Datum: 09.05.00
Bearbeiter: Lars Schlüter
Telefon: 0591 - 800 16-24
Telefax: 0591 - 800 16-20
e-mail: Lingen@ZechGmbH.de
Internet: www.ZechGmbH.de

Unser Projekt Nr. LG0246.1/01

Geruchstechnische Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung in der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes Feldmann im Ortsteil Flachsmeer

Sehr geehrte Frau Neemann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 09.05.00 möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

In unserem Geruchsgutachten Nr. LG0246.1/01 vom 01.06.99 wurde eine Hüllkurve um die landwirtschaftliche Hofstelle Feldmann gelegt, die den Mindestabstand von 50 m gegenüber einer geplanten Wohnbebauung angibt.

Da es derzeit nur unzureichende anerkannte Rechenmethoden für die Nahbereichsuntersuchungen um Geruchsemitenten gibt, haben wir diesen Mindestabstand von 50 m berücksichtigt.

Wie Sie unserer Zusammenfassung der Ergebnisse entnehmen können, liegen die rechnerisch ermittelten Überschreitungsgebiete des einzuhaltenden Grenzwertes innerhalb dieser Hüllkurve.

Um diese Problematik abschließend zu behandeln, können nur Raster- oder Punktbegehungen über einen längeren Zeitraum im Nahbereich des Betriebes sicherere Ergebnisse liefern.

Wir möchten Ihnen empfehlen, die im Gutachten Nr. LG0246.1/01 in Kapitel 1, Zusammenfassung angeführten Aussagen in den vorzunehmenden Abwägungsprozess textlich einzuarbeiten.

Textlich ließe sich die zugehörige Anordnung z. B. wie nachfolgend formulieren:

Die Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bebauungsplangebiet F13, hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Betrieb Feldmann, hat ergeben, dass im Überschneidungsgebiet der Nahbereichslinie mit den Bebauungsplangebietern die Einhaltung des Grenzwertes für Allgemeine Wohngebiete – 1 GE/m³ in 3 % der Jahresstunden – aus nachfolgenden Gründen zu erwarten ist.

.../2

Überschreitungen des einzuhaltenden Grenzwertes für Allgemeine Wohngebiete ($1 \text{ GE}/\text{m}^3$ in 3 % der Jahresstunden) wurden lediglich auf der Hofstelle und dem Bereich der öffentlichen Straße rechnerisch ermittelt.

Die zusätzliche Beurteilung der Geruchsmissionssituation in diesem Nahbereich auf der Basis einer Handreichung des Niedersächsischen Landesamt für Ökologie zur Beurteilung der Geruchsbelastung im Nahbereich von Tierhaltungen ergab, dass der einzuhaltende Abstand einer Wohnbebauung zu einem Tierhaltungsbetrieb mit dem angegebenen Tierbestand sicher eingehalten wird. Wobei die gemäß der Handreichung ermittelten Abstände eine ganzjährige Stallhaltung berücksichtigen.

Da beim landwirtschaftlichen Betrieb Feldmann die Tiere halbjährig auf der Weide gehalten werden, sind die Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes geringer als mit der Handreichung berücksichtigt, woraus wiederum geringere einzuhaltenden Abständen als in der Handreichung empfohlen, resultieren.

Des weiteren könnten für die betroffenen Bauplätze im Überschneidungsgebiet Hüllkurve – Allgemeines Wohngebiet, im Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen werden.

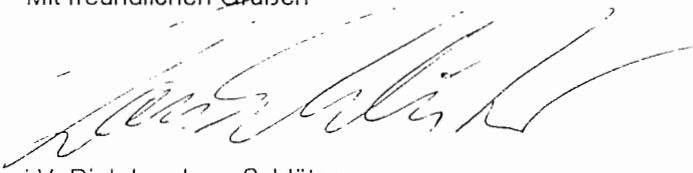
Textlich ließen sich diese Festsetzungen z. B. wie nachfolgend formulieren:

Obwohl die durchgeführten Untersuchungen zu den Geruchsmissionen in der Umgebung des landwirtschaftlichen Betriebes ergeben haben, dass keine Überschreitungen des einzuhaltenden Grenzwertes für Allgemeine Wohngebiete ($1 \text{ GE}/\text{m}^3$ in 3 % der Jahresstunden) auf den Grundstücken Nr. (im Bereich des Überschneidungsgebietes Hüllkurve – Allgemeines Wohngebiet) zu erwarten sind, können unter ungünstigsten meteorologischen Bedingungen für begrenzte Zeiträume landwirtschaftliche Gerüche auftreten.

Diese Aussagen hatte ich bereits vor ca. 14 Tagen Herrn Saake vom Landkreis Leer mitgeteilt. Seine Bedenken, gegen eine entsprechende Beplanung der relevanten Bereiche waren nach seiner damaligen telefonischen Aussage damit ausgeräumt.

Ich hoffe, Ihnen weitergeholfen zu haben und stehe Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



i.V. Dipl.-Ing. Lars Schlüter