

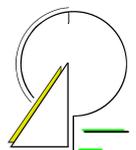
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ 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	2
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	3
3.4.1	Spielplätze	3
3.4.2	Bolzplätze	4
3.5	Belange des Denkmalschutzes	5
3.6	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	5
3.7	Belange von Natur und Landschaft	6
3.8	Belange des Immissionsschutzes	6
3.9	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.10	Altablagerungen	8
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m ² Grundstücksfläche	11
4.5	Straßenverkehrsfläche	11
4.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche	11
4.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	12
4.6	Grünflächen	12
4.6.1	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz	12
4.6.2	Sonstige öffentliche Grünflächen	13
4.6.3	Private Grünflächen	13
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	13
4.7.1	Regenrückhaltebecken	13
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.9	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	15
4.11	Erhalt von Einzelbäumen	16
4.12	Erhalt von Wallhecken	16
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17

6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	17
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	19
7.1	Rechtsgrundlagen	19
7.2	Verfahrensübersicht	19
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	19
7.2.2	Beteiligung der Bürger	19
7.2.3	Öffentliche Auslegung	19
7.3	Planverfasser	20

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltend hohen Baulandnachfrage beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, am nordöstlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer neue Wohnbauflächen bereit zu stellen, um die städtebauliche Weiterentwicklung und Arrondierung dieses Siedlungsbereiches zu forcieren. Hierfür wird das Planverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ eingeleitet

Aufgrund der wachsenden Bautätigkeit im Siedlungsraum Westoverledingen wurden in der Ortschaft Flachsmeer in den letzten Jahrzehnten zahlreiche Wohnbauflächen ausgewiesen, die inzwischen bereits größtenteils besiedelt sind. Nur noch vereinzelt stehen freie Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Die Flächen nördlich des in den letzten Jahren entwickelten Wohnbaugebietes im Bereich der Bürgermeister-Wever-Straße eignen sich optimal zur städtebaulichen Arrondierung dieser Siedlungsachse. Zudem sind die betreffenden Flächen kommunal verfügbar, sodass eine nachfragegerechte Flächenbereitstellung im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Planungsvorhabens gewährleistet werden kann.

Planungsziel der Gemeinde Westoverledingen ist die Steuerung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung der ländlich geprägten Ortschaft Flachsmeer in einen attraktiven Wohnstandort. Entsprechend dem raumordnerischen Leitziel, durch geeignete planerische Maßnahmen bedarfsgerechte, am lokalen Wohnungsmarkt orientierte Siedlungsflächen bereit zu stellen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der kommunalen Absicht, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Baugrundstücken für die private Eigentumsbildung vorhanden ist.

Städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel ist es, Wohnbauflächen zu entwickeln, die in ihrer Eigenart dazu beitragen, das bestehende Siedlungsgefüge am Rand der Ortschaft Flachsmeer abzurunden und einen behutsamen Übergang zum freien Landschaftsraum zu schaffen. Die städtebauliche Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgt durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die mit den Planungsinhalten der angrenzenden Bebauungspläne übereinstimmen. Neben umfangreichen Pflanzmaßnahmen in den Grenzbereichen, die der behutsamen Überleitung zum unbebauten Freiraum dienen, wurde dem Erhalt vorhandener Gehölz- und Wallheckenstrukturen innerhalb des Plangebietes besondere Beachtung geschenkt. So erfolgte die Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Eichenbestandes im Bereich des Schützenweges. Außerdem werden innerhalb der Bauflächen einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt. Über die Entwicklung von örtlichen Bauvorschriften, in denen die Dachformen, die Dachneigungen sowie die Farb- und Materialgestaltung der Fassaden und Dächer ortstypisch definiert werden, soll eine verträgliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- bzw. in das Landschaftsbild erzielt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer in der Gemeinde Westoverledingen und umfasst eine ca. 6,32 ha große Fläche entlang des Schützenweges. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ wird derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche als Grünland und als Ackerfläche beansprucht. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebäude und daneben ein landwirtschaftlicher Betrieb, der derzeit noch Pferdehaltung als Freizeitnutzung betreibt. Die an die Gebäude angrenzenden Flächen werden als Hausgärten bzw. als Pferdekoppel genutzt und sind durch einen alten, erhaltenswerten Eichenbestand geprägt. Auch im Straßenraum des Schützenweges befinden sich einige erhaltenswerte Einzelbäume, vornehmlich Eichen und Birken. Im Zentrum des Plangebietes verläuft ein schmaler Fußweg, der eine Wegeverbindung zwischen dem Schützenweg und der südlich anschließenden Einfamilienhaussiedlung darstellt. Im Südwesten wird das Plangebiet durch umfangreiche Gehölz- und Strauchbestände abgegrenzt.

Das Siedlungsbild im näheren Umfeld ist aufgrund der ländlichen Ortsrandlage vornehmlich durch ländliche Strukturen charakterisiert. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt freistehende Wohngebäuden sowie Resthöfe, auf denen nur noch in geringem Umfang landwirtschaftliche Tätigkeiten ausgeübt werden.

Südwestlich des Plangebietes schließen dicht besiedeltere Wohngebiete an, die in den letzten Jahren im Zusammenhang mit der wachsenden Siedlungstätigkeit in Flachsmeer entwickelt wurden. Die Bebauungsstruktur ist durch freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise geprägt, wobei unterschiedlichste Bauformen und vielfältige, zum Teil ortsuntypische Gestaltungsmerkmale anzutreffen sind.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ 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 (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsraum getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen mit dem Ortsteil Flachsmeer liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung und Arrondierung bereits bestehender Siedlungsräume Priorität vor einer weiteren Zersied-

lung der Landschaft einzuräumen ist. Die durch die Bebauungsaufstellung Nr. F 15 „Schützenweg“ erfolgende städtebauliche Abrundung der Ortschaft Flachsmeer steht somit im Einklang mit den raumordnerischen Leitzielen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind die Aussagen des LROP maßgebend.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1978 wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, für den derzeit die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgt, wird der betreffende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. F 15 nach dem derzeitigen Planungsstand den kommunalen Entwicklungsabsichten für diesen Siedlungsraum entsprechen, kann der Bebauungsplan gem. § 8 (3) BauGB auch vor dem neuen Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden. Dem städtebaulichen Entwicklungsgebot in der Bauleitplanung gem. § 8 (2) BauGB wird somit hinreichend Rechnung getragen.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Planungsraum sowie für die nordöstlich anschließenden Bereichen liegen derzeit noch keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 werden deshalb die Planungsinhalte der verbindlichen Bauleitpläne für die südwestlich angrenzenden Siedlungsbereiche berücksichtigt.

Direkt südwestlich an den Planung angrenzend erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 11, der im Jahr 1995 in Kraft trat und eine Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vorsieht. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 begrenzt. In der offenen, eingeschossigen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Beidseitig der Bürgermeister-Wever-Straße südöstlich des Plangebietes sind im Rahmen des Bebauungsplanes F 13 ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der dörflichen Siedlungslage wurde innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die Anzahl der Wohneinheiten je Grundstücksfläche begrenzt. Demnach ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ein Wohngebäude zulässig.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

3.4.1 Spielplätze

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstü-

cken in dem Bereich, für den sie vorgesehen sind, auf einer Entfernung von maximal 400,00 m erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 300,00 m² und mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen. Bei einer zulässigen Geschossfläche von ca. 12.620 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ werden ca. 252 m² Spielfläche benötigt.

Da in den südwestlich angrenzenden Baugebieten bereits Spielplätze errichtet wurden, die noch über Flächenkapazitäten verfügen, ist der Bedarf an Spielplatzflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ gedeckt. Die bereits vorhandenen Spielplätze im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 13 an der Rektor-Reimers-Straße sowie an der Straße Kleines Gehölz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 11, sind von allen Grundstücksflächen gefahrlos über die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen zu erreichen. Die Entfernung zu den einzelnen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 beträgt unter 400,00 m. Angesichts der ländlichen Siedlungslage des Plangebietes mit seinen vielfältigen Frei- und Erlebnisräumen wird von der Ausweisung weiterer Spielplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ abgesehen.

Auf die Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkindern wird gem. 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet, da aufgrund der angestrebten Baustruktur, Einfamilienhäuser in offener Bauweise, den Kleinkindern auf den privaten Grundstücksflächen, in den Hausgärten, ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

3.4.2 Bolzplätze

Neben dem vorhandenen Angebot an Spielplätzen im näheren Umfeld des Plangebietes will die Gemeinde Westoverledingen innerhalb des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 15 einen sogenannten Bolzplatz anlegen. Dieser dient der Ergänzung der sozialen Infrastruktur innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und soll vor allem Jugendlichen und jungen Erwachsenen Raum für vielfältige Sport- und Spielmöglichkeiten bieten. Im Bebauungsplan wird für die Anlage des Bolzplatzes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Erschlossen wird der Bolzplatz von Seiten der geplanten Erschließungsstraße über einen 3,00 m breiten Fuß- und Radweg, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 15 entsprechend zeichnerisch festgesetzt wird.

Zur visuellen Abschirmung der privaten Grundstücksflächen (Hausgärten) gegenüber dem geplanten Bolzplatzbereich und zur ausreichenden Trennung der unterschiedlichen Nutzungen wird zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem allgemeinen Wohngebiet ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, der entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist. Da ein Bolzplatz keiner regelmäßigen Nutzung z. B. durch den Spiel- und Trainingsbetrieb eines Sportvereines unterliegt und hier auch keine lärmintensiven Veranstaltungen stattfinden, sind in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine Konflikte zwischen der Wohnbebauung und den Aktivitäten auf dem Bolzplatz zu erwarten.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.6 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Die planenden Gemeinden haben unter Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) formal zu prüfen, welche umweltrelevanten Auswirkungen von der Realisierung von Planvorhaben ausgehen. Gem. § 1 (1) des UVPG in der Neufassung vom 5. September 2001 ist es Zweck dieses Gesetzes, sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Bezug nehmend auf § 3 des UVPG ist dieses Gesetz auf alle in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben anzuwenden. Die zuständigen Behörden haben gem. § 3a UVPG zu Beginn von Planungsverfahren festzustellen, ob bei den jeweiligen Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht oder ob diese aus bestimmten Gründen unterbleibt. Das Ergebnis dieser Feststellung ist öffentlich bekannt zu machen.

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 (1) Nr. 1-3 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gem. 2a BauGB vorzunehmen, sofern es sich um die in der Anlage 1 Nr. 18.1 ff aufgelisteten Vorhaben handelt .

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ca. 4,2 ha Bruttowohnbaufläche ausgewiesen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 gem. § 19 (2) BauNVO ergeben sich ca. 1,2 ha Nettowohnbaufläche. Da der in Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG zugrundegelegte Prüfwert von mindestens 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO bei sonstigen Städtebauprojekten im bisherigen Außenbereich deutlich unterschritten wird, besteht bei der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und zur Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. 2a BauGB. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

gem. § 1a BauGB im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses bleibt davon unberührt.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 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 zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“, dessen Inhalte über Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

3.8 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben im näheren Umfeld des Plangebietes und der geplanten Wohnnutzung auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da die geplanten Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Um Konfliktlagen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu vermeiden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F 15 sicherzustellen, sind die potenziell auftretenden Geruchsemissionen zu ermitteln und bei den Planungen zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Flurstück Nr. 2/9), auf dem gegenwärtig freizeitmäßige Pferdehaltung mit acht Pferden betrieben wird. Zur Ermittlung der damit verbundenen Emissionssituation wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 eine geruchstechnische Untersuchung der Hofstelle von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, durchgeführt. Das Fachgutachten kommt unter Berücksichtigung der VDI-Richtlinie 3474 (Bagatellgrenzen für Tierhaltungsanlagen) und der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zu dem Ergebnis, dass von der untersuchten Hofstelle keine nennenswerte Geruchsbelästigung zu erwarten sein wird. Zum einen wird mit der Haltung von acht Pferden die Bagatellgrenze für Pferdehaltung, die bei einer Bestands-

größe von 20 Pferden liegt, deutlich unterschritten. Zum anderen wurde auch bei der überschlägigen Ausbreitungsberechnung der Emissionen, die möglicherweise bei der Pferdehaltung entstehen könnten, ermittelt, dass gem. der GIRL keine relevanten Geruchsmissionen in der näheren Umgebung auftreten werden.

Zur definitiven Vermeidung von potenziell auftretenden Geruchsbelästigungen empfiehlt das Gutachten, einen etwa 20,00 breiten Abstand zwischen dem bestehenden Hof und der geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Diese Empfehlung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 berücksichtigt. Der Nahbereich der Hofstelle wird von der Bebauung mit Wohnhäusern ausgeschlossen und wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Übereinstimmend mit Eigentümerinteressen sind innerhalb des Flurstücks 2/10 keine baulichen Entwicklungen vorgesehen. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zwischen der Pferdehaltung und den Wohnnutzungen zu erwarten.

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der Wasserwirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Die mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes einhergehende Flächenversiegelung führt zu einer Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet, das ordnungsgemäß und entsprechend den Anforderungen der Wasserwirtschaft abgeleitet werden muss. Um das vorhandene Entwässerungssystem nicht durch zusätzliche Wassermengen zu belasten, sind innerhalb des Plangebietes Vorkehrungen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen und verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 wurde von der Fa. Kremer-Klärgesellschaft, Hesel, im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen ein Konzept für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erstellt. Im Rahmen dieses Fachgutachtens wird der hydraulische Nachweis für eine schadlose Niederschlagsbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 erbracht. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll, nach Rücksprache mit dem Landkreis Leer, über eine geplante Regenwasserkanalisation für die Straßen- und Grundstücksentwässerung in das vorhandene Regenrückhaltebecken, das südwestlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 11 gelegen ist, eingeleitet werden.

Das Stauvolumen des vorhandenen Regenrückhaltebeckens beträgt derzeit 5100 m³. Bei einer zusätzlich Aufnahme des Niederschlagswassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 ist insgesamt ein Stauvolumen von 5190 m³ laut Gutachten erforderlich, sodass es einer geringfügigen Kapazitätserweiterung des Regenrückhaltebeckens bedarf. Im Bebauungsplan Nr. F 15 werden deshalb im südwestlichen Geltungsbereich im Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken Flächen für eine Erweiterung der Anlage zur Verfügung gestellt. Sie werden zur planungsrechtlichen Absicherung als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt, um den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung zu tragen.

Aufgrund ihrer geringen Größe werden die im Plangebiet vorhandenen Grenzgräben nicht im Einzelnen festgesetzt. Die Straßengräben entlang des Schützenweges müssen beim erforderlichen Ausbau des Erschließungssystems verrohrt werden. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche wird dieser ökologische Eingriff kompensiert. Die wasserrechtlichen Genehmigungsanträge zur

Verrohrung der Grabenabschnitte werden von der Gemeinde Westoverledingen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bei der zuständigen Fachbehörde eingeholt.

3.10 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses 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 (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ wird innerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt entsprechend dem kommunalen Planungsziel, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und die Weiterentwicklung des Ortsteiles Flachsmeer im Anschluss an die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen zu forcieren

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Entwicklungsziel und hätten zudem negative Auswirkungen auf den in den angrenzenden Flächen vorherrschenden Gebietscharakter, der vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt ist.

Die ruhige Lage des Plangebietes am Siedlungsrand der Ortschaft Flachsmeer lässt keine Nutzungen zu, die sich durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte negativ auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen auswirken könnten. Hierzu zählen u. a. Tankstellen, die mit ihrem betriebsdingten Kundenverkehr die Wohnruhe, auch insbesondere in den Abendstunden, nachhaltig stören würden. Zudem beeinträchtigen Tankstellen mit ihren großflächigen Werbe- und Beleuchtungsanlagen durch ihre Lichtemissionen stark das Landschaftsbild in der Ortsrandlage. Gartenbaubetriebe werden innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, weil sie durch ihren großen Flächenbedarf das Entwicklungsziel der Schaffung von Wohnbauland von vorn herein blockieren würden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes unzulässig, da sie mit ihrem Gästebetrieb und den damit einhergehenden Verkehrsbewegungen den angestrebten Wohngebietscharakter in der ländlich geprägten Ortschaft Flachsmeer nachhaltig stören würden. Ein Beherbergungsbetrieb liegt laut gängiger Definition dann vor, wenn mehr als acht Gästebetten von einem Betreiber zur Verfügung gestellt werden. Das Vermieten einzelner Ferienwohnungen, was im ländlichen Raum zunehmend an Bedeutung gewinnt, ist noch nicht als Beherbergungsbetrieb zu betrachten, solange weniger als acht Gästebetten bereit gestellt werden. Die mögliche Nutzung kleiner Ferienwohnungen z. B. im Obergeschoss eines Einfamilienhauses ist somit innerhalb des allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich zulässig und stellt aufgrund der geringen Ausprägung keine Beeinträchtigung des angestrebten Wohngebietscharakters dar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO in Anlehnung an die vorhandene, ländliche Siedlungsstruktur auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Übergang zum freien Landschaftsraum wird aus städtebaulichen Gründen auf eine Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird, orientiert an den in der ländlichen Lage vorherrschenden Gebäudehöhen, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt $\leq 4,00$ m, die der Firsthöhe $\leq 10,00$ m. Maßgebend sind hierbei die in Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO (1) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Vermeidung ortstypischer Verdichtungen werden, insbesondere im Hinblick auf die langen Grundstücksparzellen, die bebaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe 25,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die straßenseitige Baugrenze, die jeweils in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird. Nur im Einmündungsbereich der Verlängerung der Straße Kleines Gehölz in den Schützenweg wird der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie auf 3,00 m reduziert, um die bauliche Nutzbarkeit der dort gelegenen Grundstücksflächen zu optimieren.

Zu den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sowie zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB beträgt der Abstand der Baugrenze jeweils 5,00 m. Zu den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) hält die Baugrenze einen Abstand von 5,00 m zur Stammmitte der Gehölze.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird die Baugrenze entsprechend der gegenwärtigen Nutzungsstruktur in unterschiedlichen Abständen zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Da innerhalb des Flurstückes 27/3 übereinstimmend mit den Eigentümerinteressen derzeit keine weiteren baulichen Entwicklungen vorgesehen sind, wird zur Bestandssicherung im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes ein kleines Baufenster festgesetzt. Die Baugrenze hält hierbei jeweils einen Abstand von 3,00 m zu den Gebäudekanten, um An- und Umbauten am bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Das Gleiche gilt für die vorhandene Bebauung im Bereich des Flurstückes 2/9. Durch die Festsetzung der Baugrenze, die einen Abstand von 5,00 m zur Straße hält, werden im Bereich des Wohnhauses Entwicklungsoptionen für bauliche Erweiterungen offen gehalten. Im Bereich des Stallgebäudes wird die Baugrenze auf den Gebäudekanten festgesetzt. Auf den anschließenden Flächen sind keine baulichen Nutzungen geplant.

Im Planbereich der Flurstücke 25 und 24/1 wird durch die Festsetzung der Baugrenze ein 30,00 tiefes Baufenster definiert, um einen flexiblen Gestaltungsraum für bauliche Entwicklung zu schaffen. Die Baugrenze hält hierbei einen Abstand von 5,00 m zur öf-

fentlichen Erschließungsstraße. Innerhalb des Flurstückes 24 wird ein Baufenster mit einer Tiefe von 20,00 m festgesetzt. Die Baugrenze hält zu den vorhandenen Wallheckenabschnitten jeweils einen Abstand von 5,00 m, um den gesetzmäßig vorgeschriebenen Wallheckenschutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche keine Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche

Zur nachhaltigen Sicherung des örtlichen Siedlungscharakters mit seiner vornehmlich aus Einfamilienhäusern bestehenden, aufgelockerten Bauweise und im Hinblick auf die periphere Lage am Siedlungsrand der Ortschaft Flachsmeer ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen notwendig. Alternativ zur Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäude besteht zur Steuerung der Bebauungsdichte die planungsrechtliche Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen. Folglich ist im allgemeinen Wohngebiet korrespondierend mit den nachbarschaftlichen Baustrukturen und Nutzungsintensitäten eine Wohneinheit je angefangener 700 m² Grundstücksfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass innerhalb des Plangebietes vornehmlich Einfamilien- bzw. Doppelhäuser errichtet werden und keine ortsuntypische Mehrfamilienhaustypen entstehen, die zu unverhältnismäßigen Verdichtungen innerhalb des dörflichen Siedlungsgefüges führen würden.

4.5 Straßenverkehrsfläche

4.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über den bestehenden Schützenweg, der im Nordwesten an die Papenburger Straße anschließt. Zur gesicherten Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes muss die bestehende Trasse des Schützenweges ausgebaut werden und wird zu diesem Zweck auf eine Breite von 7,00 m gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im nordwestlichen, bereits baulich beanspruchten Planbereich wird der Schützenweg in seinem gegenwärtigen Bestand festgesetzt. Für die Erschließung der Bauflächen, die beidseitig des bestehenden Fußweges liegen wird eine 5,00 m breite Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Fuß- und Radweg zum südwestlich angrenzenden Wohngebiet weitergeführt wird. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind neben der Anlage der erforderlichen Straßen die notwendigen Erschließungsleitungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes unterzubringen.

Die Bauflächen im südöstlichen Planbereich werden über eine 7,00 m breite, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Planstraße erschlossen. Um die Entwicklungsoption für eine Anbindung des Plangebietes an die südwestlich gelegene Wohnsiedlung offen zu halten, wird die Planstraße in Richtung Südwesten bis zur Geltungsbereichsgrenze geführt und endet dort vorläufig. Bereits im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. F 13 wurde die Erschließung so konzipiert, dass bei einer städtebaulichen Entwicklung der anschließenden Flächen von Seiten der Rektor-Reimers-Straße die Straßenführung nach Nordosten erweitert werden kann. Da diese Erschließungsvariante mit einer durchgängigen Verkehrsverbindung derzeit noch nicht

realisierbar ist, wird innerhalb der Planstraße eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m festgesetzt, um die Erschließung des Planbereiches auch für größere, mehrachsige Fahrzeuge der Feuerwehr oder der Müllabfuhr sicherzustellen.

Zur Anbindung des Plangebietes an die südwestlich anschließende Wohnsiedlung wird die von der Harm-Janshen-Fehn-Straße ausgehende Stichstraße Kleines Gehölz in ihrer Gesamtbreite von 10,00 m bis zum Schützenweg weitergeführt und als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Straße Kleines Gehölz wird der Verlauf des Schützenweges um eine festgesetzte öffentliche Grünfläche geführt. Dieses dient neben dem Erhalt der dort befindlichen Einzelgehölze der gestalterischen Aufwertung der örtlichen Straßenraumsituation.

Langfristig betrachtet ist es verkehrsplanerisches Ziel der Gemeinde Westoverledingen, die Erschließung der bestehenden Wohnsiedlung sowie der geplanten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 über eine Verlängerung der Harm-Janshen-Fehn-Straße bis zum Schützenweg abwickeln zu können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. F 11 wurden die öffentlichen Verkehrsflächen bereits so dimensioniert, dass sie entsprechende Verkehrsmengen aufnehmen können.

4.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Die bereits existierende, informelle Wegeverbindung zwischen dem Schützenweg und der bestehenden Wohnsiedlung wird in dem südwestlichen Teilabschnitt auf einer Breite von 3,00 m als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert. Zur räumlichen Vernetzung der vorhandenen Quartiere mit der geplanten Wohnsiedlung ist es notwendig, kleinteilige Wegeverbindungen zu erhalten bzw. zusätzliche zu schaffen, die insbesondere von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern, wie z. B. Kindern, als verkehrssichere Wege in Anspruch genommen werden können.

Nördlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Straße Kleines Gehölz wird entlang des ursprünglichen Straßenverlaufs des Schützenweges eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird der Fuß- und Radweg in diesem Planbereich getrennt von der Erschließungsstraße geführt.

Zur Anbindung des im südlichen Planungsraum festgesetzten Bolzplatzes wird von Seiten der Planstraße eine 3,00 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Neben dem vorhandenen Angebot an Spielplätzen im näheren Umfeld des Plangebietes soll der Bolzplatz den Bewohnern der geplanten Wohnsiedlung Raum für sportliche und spielerische Betätigungen bieten. Die Anbindung des Bolzplatzes erfolgt

über einen festgesetzten 3,00 m breiten Fuß- und Radweg, der am östlichen Rand der Wohnbaufläche verläuft.

4.6.2 Sonstige öffentliche Grünflächen

Zur behutsamen und verträglichen Einbindung des Plangebietes in den bislang unbebauten Landschaftsraum ist in den Grenzbereichen, in denen keine Gehölzstrukturen oder Wallhecken vorhanden sind, die Anpflanzung von standortgerechten Baum- und Straucharten vorgesehen. Diese Flächen entlang der festgesetzten Planstraße, die nicht den privaten Grundstücksflächen zugeordnet werden können, werden als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die durch den geänderten Straßenverlauf des Schützenweges frei werdende Fläche, die mit erhaltenswerten Eichen bestanden ist, wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zum Schutz der Wurzel- und Stammbereiche der zu erhaltenden Einzelgehölze sind in diesem Bereich keine Bodenversiegelungen oder sonstigen baulichen Eingriffe zulässig.

4.6.3 Private Grünflächen

Die Grenzbereiche des Plangebietes innerhalb der privaten Grundstücksflächen, die für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung stehen, werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind landschaftsplanerische Maßnahmen vorgesehen, die der Eingrünung des Plangebietes sowie dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölz- und Wallheckenstrukturen dienen (s. Kap. 4.7 - 4.9).

Die Grundstücksflächen westlich des im Plangebiet vorhandenen Hofes mit Pferdehaltung werden entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dieser bislang unbebaute Grundstücksbereich ist durch einen alten, stark ortsbildprägenden Eichenbestand gekennzeichnet und gilt es in seiner Gesamtstruktur zu erhalten. Aufgrund dessen sind bauliche Entwicklungen in diesem Planbereich nicht vorgesehen.

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

4.7.1 Regenerückhaltebecken

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die schadlose Ableitung des anstehenden Niederschlagswassers Sorge zu tragen. Bei der geplanten Bebauung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 15 mit Wohngebäuden und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss gegenüber dem gegenwärtigen Zustand.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, das die Einleitung des anstehenden Niederschlagswassers in das bereits vorhandene Regenerückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 11 westlich des Plangebietes empfiehlt (s. Kap. 3.9 Belange der Wasserwirtschaft). Zur erforderlichen Kapazitätserweiterung des bestehenden Gewässers wird im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 eine

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

• Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche

Zum Schutz der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Wallhecken wird in den vorgelegerten Grundstücksbereichen eine 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 zu pflegen und zu entwickeln sind. Die Festsetzung der Maßnahmenflächen dient außerdem dazu, den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden ist, innerhalb des Plangebietes teilweise zu kompensieren.

Ein zusätzlicher Teilausgleich wird über die Festsetzung von Pflanzflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie über die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB in den Grenzbereichen des Plangebietes erzielt. Die betreffenden Flächen sind nach Vorgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ naturnah auszugestalten und mit landschaftsgerechten Sträuchern und Gehölzen anzulegen.

Als weitere Kompensationsmaßnahme ist auf der Eingriffsfläche innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) je 150 m² versiegelter Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Hierbei sind die in der Planzeichnung und im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ aufgeführten Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zum langfristigen Erhalt der festgesetzten Einzelgehölze sind während der Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS -LP 4 und DIN 18920 (insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttung, bauliche Maßnahmen im Stammbereich) vorzusehen.

• Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen (Ersatzflächen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen notwendig. Die Ersatzflächen sind Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und müssen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. F 15 entwickelt werden. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. F 15 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 4,42 ha großen Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 28 durchgeführt. Zudem werden ca. 0,15 ha des Flurstücks 4, Flur 11 in der Gemarkung Flachsmeer zur abschließenden Kompensation benötigt. Auf dieser Fläche sind auf einer Länge von 180,00 m und einer Breite von 8,50 m auf dem östlichen Teilstück der vorhandenen Wegeparzelle die vorhandenen Gehölze zu beseitigen.

Diese Maßnahme soll der Optimierung des Wiesenvogellebensraumes dienen und hat außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

Zur externen Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in eine geschützte Wallhecke, die durch die Erschließung einer Baufläche am Schützenweg verursacht wird, ist ein 9,00 m langer Teilabschnitt der Wallhecke Nr. 16 in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 93/2 zu sanieren.

4.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in den Grenzbereichen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von 6,00 bzw. 8,00 m festgesetzt. Diese Pflanzstreifen dienen der Eingrünung des geplanten Wohngebietes und somit der behutsamen Einbindung der Neubauvorhaben in das vorhandene Orts- und Landschaftsgefüge.

Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den vorhandenen Baustrukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die Anlage eines Gehölzstreifes auf einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Als optische und psychologische Abgrenzung des im südlichen Planungsraum festgesetzten Bolzplatzes gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücksflächen wird zwischen den beiden Nutzungen ein 10,00 m breiten Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Anlage der betreffenden Flächen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 und im GOP zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ aufgeführten Pflanzenarten und Qualitäten zu verwenden.

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

Der im südwestlichen Randbereich befindliche Gehölzbestand wird in einer Breite von 8,00 m als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert. Neben seiner ökologischen Wertigkeit erfüllt der Gehölzstreifen die Funktion, das Neubaugebiet in seiner exponierten Siedlungsrandlage gegenüber dem noch unbebauten Freiraum optisch abzuschirmen.

Der als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Grundstücksbereich des bestehenden Hofes am Schützenweg wird ergänzend als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird der erhaltenswürdige Gehölzbestand auf der privaten Grundstücksfläche als Gesamtensemble planungsrechtlich gesichert.

Die entlang des Flurstückes Nr. 3/2 gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern kann gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4 für die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten auf einer Breite von 5,00 m beseitigt werden.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen im Grenzbereich des Flurstückes 3/2 sowie zur Sicherung des angelegten Walles auf dem Flurstück Nr. 27/3 werden die

betreffenden Grundsbereiche in einer Breite von jeweils 4,00 m als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

4.11 Erhalt von Einzelbäumen

Die im besiedelten Planbereich auf den privaten Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sowie ein Teil der Gehölze entlang des Schützenweges werden aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrer ökologischen Bedeutung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelgehölze festgesetzt. Die mächtigen Einzelbäume (Eichen) sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder der Beseitigung der Bäume durch eine Befreiung sind an etwa gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im Umkreis von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Innerhalb der Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes werden die Baugrenzen dementsprechend in einem 5,00 m breiten Abstand zu den Bäumen festgesetzt. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) vorzunehmen, um die zu erhaltenden Bäume, insbesondere deren empfindlichen Wurzelbereiche, vor langfristigen Schäden zu bewahren.

4.12 Erhalt von Wallhecken

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wallhecken sind nach § 33 NNatSchG zu erhalten und mit ausreichenden Schutzstreifen zu versehen. In der Planzeichnung wird der vorhandene Wallheckenbestand gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Innerhalb der vorgelagerten, 5,00 breiten Maßnahmenflächen sind Maßnahmen zur Pflege und zum Schutz der erhaltenswerten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ durchzuführen.

Ein ca. 3,00 m langer Teilabschnitt der geschützten Wallhecke steht für die Anlage einer Grundstückszufahrt nördlich des Schützenweges zur Disposition. Für die Beseitigung von Wallhecken bedarf es jedoch der Aufhebung des Schutzstatus und der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Diese erfolgt, wenn eine ausreichende Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs nachgewiesen werden kann. Um die Aufhebung des Schutzstatus des zu beseitigenden Wallheckenabschnittes zu kompensieren, sind Sanierungen an bestehenden Wallhecken oder die Anlage von neuen Wallhecken im Kompensationsverhältnis 1 : 3 vorzunehmen.

Für die Kompensation der im Plangebiet betroffenen Wallheckenabschnitte werden entsprechend den Ergebnissen des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 1 Flurstück 93/2 Aufwertungsmaßnahmen an einem 9,00 m langen Teilabschnitt der Wallhecke Nr. 16 durchgeführt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Planungsraumes an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt über den Schützenweg, der im Norden an die Papenburger Straße anschließt. Zur Feinerschließung der einzelnen Bauflächen werden zusätzlich zum vorhandenen Schützenweg öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße) festgesetzt.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Bauflächen wird in das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 11 gelegene Regenrückhaltebecken eingeleitet.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Ortsplanerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der exponierten Siedlungslage des Plangebietes am Rand der Ortschaft Flachsmeer ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die künftige Wohnbebauung verträglich in den ländlich strukturierten Raum einfügt und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des Landschaftsbildes führen.

Zur Entwicklung einer in städtebaulicher sowie in landschaftsplanerischer Hinsicht verträglichen Ortsrandsituation sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die Dächer als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Auf diese Weise können ortsfremde Flachdachbauten ausgeschlossen werden.

Für die Farbgestaltung baulicher Anlagen sind Farbtöne zu verwenden, die mit dem Landschaftsbild harmonisieren und den lokal vorherrschenden Gestaltungsweisen entsprechen. Die Dacheindeckung ist deshalb aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen, wobei die Farben des Farbregisters RAL 840 –HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 wahlweise zu verwenden sind. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen, die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem oder rot-braunem Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 –HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 wahlweise zu verwenden. In Giebeldreiecken sowie bei der Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO ist eine Holzverschallung zulässig.

Um zeitgemäße und ökologische Bauformen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zu ermöglichen, ist innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften die Errichtung von Holzgebäuden zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind zur Vermeidung ortsuntypischer Farbgebungen die oben genannten Farbtöne des Farbregisters RAL 840 – HR (matt) für die Dächer und die Fassaden zu verwenden.

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.01.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 17.09.2002. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 31.08.2002 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

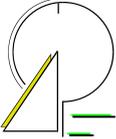
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 28.01.2003 bis zum 28.02.2003 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F 15 „Schützenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag 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*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)