

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

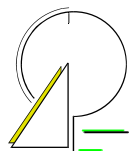
Bebauungsplan Nr. F 18
„Beiderseits der Bürgermeister-
Wever-Straße“

Ortschaft Flachsmeer

BEGRÜNDUNG
(Teil I)
+
UMWELTBERICHT
(Teil II)

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange des Immissionsschutzes	3
4.2.1	Lärmimmissionen (Verkehrslärm)	3
4.2.2	Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Nutzung- Tierhaltung)	5
4.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	7
5.1.2	Mischgebiet (MI)	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m ² Grundstücksfläche	9
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	9
5.5.1	Straßenverkehrsfläche	9
5.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	9
5.6	Private Grünfläche	10
5.7	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)	10
5.8.1	Ausgleichsmaßnahmen	10
5.8.2	Ersatzmaßnahmen	11
5.9	Anpflanzung von Einzelbäumen	11
5.10	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14

8.2	Verfahrensübersicht	14
8.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
8.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	14
8.2.3	Öffentliche Auslegung	14
8.3	Planverfasser	14

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.1.1	Art des Vorhabens und Festsetzungen	1
1.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	2
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	2
2.1.1	Schutzgut Mensch	2
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.1.3	Schutzgut Boden	3
2.1.4	Schutzgut Wasser	3
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	4
2.1.6	Schutzgut Landschaft	4
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4
2.1.8	Wechselwirkungen	4
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	5
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	5
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	5
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	5
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich	6
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
2.4.1	Standort	6
2.4.2	Planinhalt	6
3.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	7
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	7
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	7
3.3	Zusammenfassung	7

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Papenburger Straße nach DIN 18005
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, in der Ortschaft Flachsmeer neue Siedlungsbereiche zu erschließen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. F 18 „Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Die Ortschaft Flachsmeer weist eine gute Infrastrukturausstattung für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung auf (Grundschule, Kindergarten, Kirchen, Friedhöfe, Feuerwehr etc.) und hat sich auch aufgrund der zentrale Lage in der Gemeinde Westoverledingen in den letzten Jahren als attraktiven Wohnstandort herausgebildet. Zur Weiterentwicklung dieser Funktion sind im Rahmen der Bauleitplanung weitere Siedlungsflächen vorzubereiten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden der Bereich an der Papenburger Straße als gemischte Baufläche (M) und das übrige Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Sinne einer nachhaltigen Verdichtung soll der zum Teil bereits besiedelte Bereich als Entwicklungsraum für dörfliche Mischnutzungen und zum Großteil für eine Wohnbaulanderschließung bereitgestellt werden. Die vorhandenen Siedlungsansätze, das bestehende Erschließungssystem sowie die Nähe zu zentralörtlichen Einrichtungen sprechen eindeutig für diese Entwicklungsmaßnahme.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. F 18 ist es, durch die Festsetzung von Misch- (MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA) die vorhandene Siedlungsstrukturen zu verdichten und den vorherrschenden Ortscharakter zu bewahren. Dieses geschieht durch eine an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer maßvollen Bebauungsdichte wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet (WA) und von 0,4 im Mischgebiet (MI) festgesetzt. Neben der Begrenzung der Bauhöhen (Trauf- und Firsthöhen) erfolgt die Definition von örtlichen Bauvorschriften zur Steuerung einer ortsbildverträglichen Bebauung. Für die Erschließung werden die vorhandenen Gemeindestraßen Am Denkmal und die Bgm.-Wever-Straße in Anspruch genommen. Im nordöstlichen Planbereich wird das Erschließungssystem durch die Neuanlage eines Straßenabschnittes (Großes Gehölz) zwischen dem Schützenweg und der Straße Kleines Gehölz ergänzt. Im Bebauungsplan Nr. F 18 wird zudem zwischen der Straße Am Denkmal und der Bgm.-Wever-Straße ein Fuß- und Radweg als Wegeverbindung zur Kirche und zum Kindergarten geschaffen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 18 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Werner Janßen, Leer im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 18 befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine 5,3 ha große Fläche nördlich der Straße Am Denkmal und südlich der Bürgermeister-Wever-Straße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet weist aufgrund der innerörtlichen Lage zum Teil bereits Siedlungsstrukturen auf, die vornehmlich durch eine Einzelhausbebauung geprägt sind. Nördlich der Straße Am Denkmal sowie nördlich der Bgm.-Wever-Straße befindet sich eine zusammenhängende Straßenrandbebauung. Im nördlichen Planungsraum ist eine aufgelockerte Bebauung mit dörflichem Charakter anzutreffen. Die verbleibenden Freiflächen unterliegen derzeit noch einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung. Gekennzeichnet ist der Planungsraum durch geschützte Wallheckenabschnitte sowie durch ortsbildprägende Einzelgehölze.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend seiner zentralen Lage in der Ortschaft Flachsmeer geprägt. Das Plangebiet ist von Siedlungsstrukturen in Form einer ortstypischen Wohnbebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern umgeben. Unmittelbar südwestlich des Planungsraumes befindet sich die Kirche mit dem Ortsfriedhof, Trauerhalle und Pfarrhaus sowie ein Kindergarten. Südlich des Geltungsbereiches ist die Grundschule von Flachsmeer mit Sportflächen gelegen. Entlang der Papenburger Straße erstreckt sich eine dörflich gemischte Bebauungsstruktur.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen mit der Ortschaft Flachsmeer liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Der ländliche Raum ist u. a. so zu entwickeln, dass seine Siedlungsstruktur und sein Infrastrukturangebot bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Hierbei ist generell eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die der städtebaulichen Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche Priorität vor einer weiteren Zersiedelung der Landschaft einräumt. Das mit dem Bebauungsplan Nr. F 18 verfolgte Planungsziel der städtebaulichen Verdichtung des Siedlungsraumes Flachsmeer steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Laut den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms befindet sich die Ortschaft Flachsmeer mit dem Plangebiet innerhalb eines Bereiches, der großräumig als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft dargestellt ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und den Möglichkeiten zur nachhaltigen Verdichtung des Siedlungsraumes wird der mit dem Bebauungsplanaufstellung verfolgten städtebaulichen Entwicklung Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Funktionen eingeräumt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden der Bereich an der Papenburger Straße als gemischte Baufläche (M) und das übrige Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. F 18 ist folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelbar. Der Bereich südlich des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und als Ge-

meinbedarfsfläche Kindergarten und Kirche dargestellt. Das übrige Umfeld ist entsprechend der Siedlungsstruktur als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Planungsraum liegt mit seinem südlichen und westlichen Abschnitt in einem Satzungsgebiet nach § 34 BauGB. Für das übrige Plangebiet liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Nördlich des Planungsraumes schließen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. F 7 „An der Pappelstraße“, Nr. F 15 „Schützenweg“, Nr. F 11 und Nr. F 13 „Bürgermeister-Weber-Straße“ an. Für den südöstlich anschließenden Ortsbereich erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“. Südwestlich des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 6 „Ortskern“. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 werden die angrenzenden Bauleitpläne berücksichtigt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (7) BauGB bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) 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 (§ 19 (1) und (2) BNatSchG). Über die Entwicklung von Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) geschehen. Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F 18.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Die auf den Planungsraum einwirkenden Immissionen (Lärm, Gerüche etc.) sind zu betrachten, um für das geplante Mischgebiet (MI) und für die allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

4.2.1 Lärmimmissionen (Verkehrslärm)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 18 grenzt im nördlichen Teil an die Papenburger Straße, die in ihrer Funktion als Kreisstraße (K 24) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und daher mit Verkehrslärmentwicklungen verbunden ist. Für den Planungsraum ist folglich eine entsprechende Bewertung der Verkehrslärmsituation bauleitplanerisch erforderlich. Anhand des Verfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen unter Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durchgeführt. Für den Planungsraum werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrundegelegt.

Mischgebiet (MI)	60 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55dB (A) tags / 45 dB (A) nachts

Als Datengrundlage dienen die Verkehrsprognosezahlen im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Westoverledingen (2003) konkret die Modellprognose 2015 – Netzfall 1, S. 17, die für den Bereich der Papenburger Straße (K 24) eine Verkehrsbelastung von 7.900 Kfz pro Tag beinhaltet (s. Tabelle zur überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen im Anhang).

Nach den Berechnungsergebnissen ist die straßenseitige, überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet (MI) zur Tageszeit (6.00 – 22.00) in einem Abstand von 30,00 m zur Fahrbahnmitte durch eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte mit Lärmwerten betroffen. An der straßenseitigen Baugrenze werden Lärmwerte bis zu 61,8 dB (A) ermittelt, wodurch sich eine Überschreitung von 1,8 dB (A) des Orientierungswertes von 60 dB (A) für Mischgebiete (MI) ergibt. Zur Nachtzeit wird im straßenseitigen Planbereich in einem Abstand von 18,00 – 35,00 m zur Fahrbahnmitte der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB (A) nachts nicht eingehalten. An der straßenseitigen Baugrenze beträgt die maximale Überschreitung 3,1 dB (A) des nächtlichen Orientierungswertes von 60 dB (A). (s. auch Tabelle im Anhang).

Zur planerischen Koordination der Verkehrslärmsituation im straßennahen Mischgebiet (MI) werden im Bebauungsplan Nr. F 18 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Siedlungsstruktur entlang der Papenburger Straße (K 24) wird aus städtebaulichen Gründen den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Bauteilen (Fenster, Fassaden, Türen) den aktiven Lärmschutzvorkehrungen (z. B. Lärmschutzwände/-wälle) Vorzug gegeben.

Zur Festsetzung des passiven Lärmschutzes werden die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109, Tab. 8 (Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile) zugrunde gelegt. Der immissionsbetroffene Nahbereich der Kreisstraße, in einer Entfernung von 30,00 m zur Fahrbahnmitte der K 24, wird dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Im Bebauungsplan werden die entsprechend notwendigen Schalldämmmaße ($R_{w,res}$) gem. DIN 4109 festgesetzt (vgl. Kap. 5.6). Für die Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Freisitze etc.) werden aufgrund der geringen Überschreitung und der vorhandenen Wohnbebauung keine weiteren passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Angesichts der Bauflächenausrichtung ist davon auszugehen, dass bei einer Neubebauung der Fläche die entsprechenden Außenwohnbereiche in Richtung Süden an den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Zur Koordination der nächtlichen Lärmsituation wird festgelegt, dass in einem Abstand von 35,00 m zur Fahrbahnmitte der K 24 die der Straßenseite zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten sind. Optional sind die Fenster von Schlafräumen an den der Lärmquelle abgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten anzuordnen oder die Lüftung der Schlafräume ist über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen (vgl. Kap. 5.6). Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die schalltechnischen Orientierungswerte infolge der weiteren Entfernung zur Kreisstraße (K 24) sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten. An der nächstgelegenen straßenseitigen Baugrenze des nördlichen allgemeinen Wohngebietes (WA) (zwischen der Straße Großes Gehölz und der Bgm-Wever-Straße) in einem Abstand von 75,00 m zur Fahrbahnmitte wurde eine Lärmsituation von 53,8 dB (A) tags und 45,1 dB (A) nachts fest-

gestellt. Die sehr geringfügige Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes von 0,1 dB (A) betrifft nur einen minimalen Planbereich an der Bgm-Wever-Straße und ist daher planerisch zu vernachlässigen. Im Bereich der übrigen allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

4.2.2 Geruchsmissionen (landwirtschaftliche Nutzung- Tierhaltung)

Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emitierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen.

Bezüglich potenziell auftretender Geruchsmissionen im Planungsraum hervorgerufen durch landwirtschaftliche Tierhaltung wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB auf die bestehende Pferdehaltung im Bereich des Schützenweges Nr. 16 hingewiesen. Die von der Pferdehaltung sowie Dung- und Futterlagerung ausgehenden Geruchswirkungen sollten bei den Planungen mit berücksichtigt werden.

Der genannte Pferdehaltungsbetrieb befindet sich nördlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schützenweg“. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Jahr 2003 wurde die Pferdehaltung im Rahmen einer geruchstechnischen Untersuchung von der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen, betrachtet. Entsprechend dem Gutachterergebnis gehen von dem Betrieb keine unverträglichen Belästigungen für die Umgebung aus. Der Betrieb mit seinen acht Pferden liegt deutlich unter der Bagatellegrenzen für Tierhaltungsanlagen (20 Pferde gemäß der VDI-Richtlinie 3474). Nach Auskunft des Hofeigentümers hat sich seit Erstellung des Gutachtens der Pferdebestand nicht verändert, so dass auch bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 keine Nutzungskonflikte durch die heranrückende Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) ausgelöst werden.

4.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken 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 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Einzugsbereich des Spielplatzes betragen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 18 sind ca. 18.086 m² Geschossfläche zulässig, wodurch eine 362 m² große Fläche benötigt wird.

Im Bebauungsplan Nr. F 18 wird auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet, da im Nahbereich des Plangebietes ausreichend dimensionierte Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Südwestlich des Kindergartens am Mittelweg (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. F 6) befindet sich ein Spielplatz. Eine weitere Spielplatzfläche liegt östlich des Plangebietes an der Straße Kleines Gehölz (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. F 13). Die Entfernung zwischen den Spielplätzen und dem Plangebiet beträgt unter 400,00 m, so dass die Erreichbarkeit sichergestellt ist.

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

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) 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 mit folgendem Text 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – 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.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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 Boden-schutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Bebauungsplan Nr. F 18 werden zur städtebaulichen Verdichtung des Siedlungsraumes Flachsmeer allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses betrifft die durch die Wohnnutzungen bereits vorgeprägten Ortsbereiche an der Straße Am Denkmal und an der Bgm.-Wever-Straße. Neben der Sicherung der vorhandenen Bestandssituation werden mit dem Bebauungsplan Nr. F 18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung der bislang noch unbebauten Flächen im zentralen Ortsbereich geschaffen. Dieses erfolgt entsprechend dem kommunalen Planungsziel, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauland für die private Eigentumsbildung Rechnung zu tragen.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation in zentraler Ortslage entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel, der Schaffung von Wohnbauland und hätten zudem Auswirkungen auf den bereits in den anschließenden Siedlungsbereichen vorherrschenden Wohngebietscharakter.

5.1.2 Mischgebiet (MI)

Der zum Teil bereits bebaute Bereich an der Papenburger Straße (K 24) zwischen der Bgm-Wever-Straße und der Straße Am Denkmal als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Gebietszuweisung erfolgt mit der städtebaulichen Zielsetzung, den zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Ortsbereich für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen und von nicht Geschäftsnutzungen im Sinne einer Angebotsplanung bereit zu halten. Dieses soll zur Stärkung des Ortszentrums von Flachsmeer beitragen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 4, 6 und 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 + § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Der Ausschluss ist erforderlich, da sich die genannten Nutzungen nicht in den vorhandenen Siedlungskontext integrieren lassen und von ihnen negative Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbaustrukturen ausgehen können. Aufgrund ihres betriebsbedingten Kundenverkehrs sind Tankstellen im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung zur Vermeidung von Lärmbelästigungen nicht erwünscht. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben beruht auf ihrem extensiven Flächenbedarf, der dem angestrebten Mischgebietscharakter entgegensteht. Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf ihre strukturschädigenden Wirkungen im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen. Insbesondere die direkte Nachbarschaft zum örtlichen Friedhof rechtfertigt den Nutzungsausschluss.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsgebiete auf 0,3 gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Aufgrund der örtlich vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI) und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit den ortsüblichen Gebäudehöhen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet (MI) ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig, um im zentralen Ortsbereich entlang der Papenburger Straße (K 24) eine bedarfsgerechte Mischnutzung zu ermöglichen.

Zur Steuerung einer einheitlichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) eine Traufhöhe (TH) von $\leq 4,00$ m und eine Firsthöhe (FH) von $\leq 10,00$ m gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Bezüglich des Mischgebietes (MI) wird eine Traufhöhe (TH) von $\leq 4,50$ m und eine Firsthöhe (FH) von $\leq 10,00$ m festgesetzt, um den entsprechenden Spielraum für die Nutzung des zweiten Geschosses zu schaffen. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 18 wird unter Berücksichtigung der in Flachsmeer vorherrschenden Siedlungsstruktur für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) und für das Mischgebiet (MI) eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude gem. § 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 im Bebauungsplan Nr. F 18 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum für die geplanten Wohn- und Mischnutzungen geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Am Denkmal, Bgm.-Wever-Straße, Großes Gehölz) in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Papenburger Straße (K 24) wird der Baugrenzabstand unter Beachtung der vorhandenen Straßenrandbebauung auf 10,00 m festgesetzt. Zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen beträgt der Baugrenzabstand jeweils 3,00 m. Die Baugrenzen berücksichtigen in ihrem Verlauf zudem die entlang der geschützten Wallhecken festgesetzten Wallheckenschutzstreifen.

Um entlang der öffentlichen Straßenräume eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche

Zur Sicherung des lokal vorherrschenden Siedlungscharakters ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen notwendig. Alternativ zur Angabe der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden besteht zur Steuerung der Bebauungsdichte die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen. Demgemäß wird bezüglich der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass je angefangener 700 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden und keine ortsuntypischen Mehrfamilienhaustypen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges führen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Am Denkmal und Bgm.-Wever-Straße, die im nordwestlichen Teil des Plangebietes über die Papenburger Straße (K 24) an das überörtliche Verkehrsnetz anschließen. Zur Ergänzung des vorhandenen Erschließungssystems wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F 18 zwischen dem Schützenweg und der Straße Kleines Gehölz ein neuer Straßenabschnitt (Große Gehölz) als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von 10,00 m festgesetzt. Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt der Bgm.-Wever-Straße wird unter Berücksichtigung einer geringfügigen Aufweitung des Straßenraumes zugleich als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Zur räumlichen Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit den anschließenden Ortsstrukturen ist es notwendig, kleinteilige Wegeverbindungen zu schaffen, die von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern, wie z. B. Kindern, als verkehrssichere Wege in Anspruch genommen werden können.

Im nördlichen Planbereich wird zwischen dem Schützenweg und der Bgm.-Wever-Straße ein vorhandener Weg in seinem Bestand aufgenommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zur Schaffung einer internen Wegeverbindung zwischen der Bgm.-Wever-Straße und der Gemeindestraße Am Denkmal und den dort gelegenen Einrichtungen (Friedhof, Kindergarten) wird im Plangebiet eine weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

5.6 Private Grünfläche

Zur Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem festgesetzten Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwischen der Bgm.-Wever-Straße und der Straße am Denkmal wird im Bebauungsplan Nr. F 18 auf einer Breite von 1,00 eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die geplante Wohnbebauung mit ihren Nebengebäuden nicht unmittelbar an den geplanten Fuß- und Radweg rückt.

5.7 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von den Kreisstraße (K 24) ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind im nördlichen Teilbereich des Mischgebietes (MI) Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der geplanten Nutzungen festzusetzen. Dieses erfolgt auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen im Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. F 18 nach dem Verfahren der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) (vgl. Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“).

Im Bebauungsplan wird der von unverträglichem Lärm betroffene Nahbereich der Kreisstraße (K 24) in einem Abstand von 30,00 m zur Fahrbahnmitte dem Lärmpegelbereich III zugeordnet und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7). Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

- $R_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

Zum Schutz des straßenseitigen Planbereiches gegenüber den nächtlichen Verkehrslärmimmissionen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in einem Abstand von 35,00 m zur Fahrbahnmitte der K 24 die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder die Lüftung der Schlafräume ist über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.8.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Schutz der im Plangebiet vorhandenen und nach § 33 NNatG geschützten Wallhecken werden entlang der Wallkörper 5,00 m breite Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Wallheckenschutzstreifen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 als begleitender Krautsaum

(Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

5.8.2 Ersatzmaßnahmen

Entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. F 18 verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. F 18 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen (Grünlandextensivierung) auf der ca. 1,6 ha große Fläche des Flurstückes 13 (Gesamtgröße 3,0 ha) in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 11 vorgenommen. Die Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 18.

Zur Kompensation der Eingriffe in die vorhandene Wallheckenstruktur sind in der Gemarkung Folmhusen, Flur 19, Flurstück 44 (Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. FO 4) auf einer Länge von 30,00 m Wallhecken zu ergänzen.

5.9 Anpflanzung von Einzelbäumen

Um eine innere Durchgrünung des künftigen Siedlungsgebietes zu erzielen, sind im Planungsraum Pflanzmaßnahmen sowohl auf den privaten Grundstücksflächen als auch im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Zur Begrünung der Bauflächen und zur anteiligen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist auf den Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je angefangener 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.

5.10 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Die im Plangebiet befindlichen Wallheckenabschnitte sind als besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach § 33 NNatG zu erhalten. In der Planzeichnung werden die betreffenden Wallhecken gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Entlang der Wallhecken werden im Bebauungsplan Nr. F 18 die entsprechend notwendigen Wallheckenschutzstreifen vorgesehen.

Zur Sicherung der Erschließungssituation für die im Bereich der Wallhecken gelegenen Baugrundstücke wird im Bebauungsplan im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 5. geregelt, dass die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Wallhecken für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden dürfen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Am Denkmal und Bgm-Wever-Straße, die im nordwestlichen Teil des Plangebietes an die Papenburger Straße (K 24) anschließen.
- **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 wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet von den geplanten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem in das Regenrückhaltebecken an der Harm-Janshen-Fehn-Straße (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. F 11) abgeleitet. Die erforderliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird entsprechend vorgenommen. Die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Aus brandschutzrechtlicher Sicht ist eine Löschwasserversorgung von 48 cbm pro Stunde bereitzustellen. Die Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften

den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der ländlich geprägte Siedlungsraum in Flachsmeer ist durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Kleindimensionierte Einzelhäuser im sogenannten Fehnhausstil mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Traditionell dominieren Tonziegelsteine in roten Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, so dass das vorhandene Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bauanforderungen weiterentwickelt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 18 befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Ortschaft Flachsmeer und ist vollständig von Siedlungsstrukturen umgeben, die auf Grundlage von Bebauungsplänen zum Teil mit örtlichen Bauvorschriften entwickelt wurden. Aufgrund der innerörtlichen Lage ist es notwendig, die Baugestaltung im Rahmen der Verdichtung dahingehend zu steuern, dass sich die künftige Bebauung harmonisch in den Siedlungsraum einfügt und keine Irritationen des vorherrschenden Ortsbildes bewirkt werden.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Die Errichtung von ortsuntypischen, flachen Dachformen oder reinen Flachdachbauten wird ausgeschlossen werden. Die Vorgabe der Dachneigung gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachkerker sowie dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden zudem die zulässigen Farben und die zu verwendenden Dach- und Fassadenmaterialien vorgeben. Für bauliche Anlagen sind Farbtöne zu verwenden, die der lokal vorherrschenden Farbgestaltung entsprechen. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist demzufolge aus rotem oder rot-braunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisterrals 840 –HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009,3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 einzusetzen. Holzverschalungen in Giebel dreiecken sowie bei der Errichtung von Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zulässig.

Die Dacheindeckung ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen, wobei die Farben des Farbregisterrals 840 –HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 wahlweise zu verwenden sind. Reflektierende Dachmaterialien werden somit ausgeschlossen. Um der zunehmenden Nachfrage nach regenerativen Energiequellen Rechnung zu tragen, sind bei der Dachgestaltung Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren) bis zu 50 % der Dachfläche zulässig.

Die Errichtung von Holzgebäuden ist angesichts der dörflichen Ortslage zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind für die Dächer und Fassaden die in Nr. 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Farbtöne des Farbregisterrals RAL 840 - HR (matt) zu verwenden.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

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

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 „Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

8.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

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 26.10.2006 sowie durch Aushang vom 14.10.2006 bis zum 26.10.2006. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 14.10.2006 durch die Tagespresse.

8.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 19.12.2006 bis zum 19.01.2007 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 15.03.2007

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F 18 „Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

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

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die verbleibenden Freiflächen im Ortskern von Flachsmeer durch Wohn- und Mischnutzungen zu verdichten und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. F 18 „Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) auf. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung in innerörtlicher Lage wird auf diese Weise sichergestellt. Eine konkrete Beschreibung des Planvorhabens und eine Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 18. Angaben zum Standort sowie eine Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes sind in den Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ und Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“ enthalten.

1.1.1 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 „Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße“ wird die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnbauflächen und Mischbauflächen verfolgt. Zur Steuerung einer verträglichen Bebauung wird bezüglich der allgemeinen Wohngebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer offenen und eingeschossiger Bauweise sowie für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer offenen und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Detaillierte Angaben zum Planvorhaben sind dem Kap. 3.0 ff „Inhalt des Bebauungsplanes“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 18 zu entnehmen.

1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. F 18 beträgt ca. 5,3 ha. Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	36.153 m ²
Mischgebiet (MI)	9.046 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.517 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	588 m ²
Private Grünfläche	83 m ²
Maßnahmenflächen	1.075 m ²
Schutzgebiete, gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken	358 m ²

Der durch die im Bebauungsplan Nr. F 18 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst unter Berücksichtigung der Bestandssituation insgesamt 13.170 m². Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (Grundflächenzahl (GRZ) + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO und 90 % der Straßenverkehrsfläche sowie 100 % des Fuß- und Radweges)

können im Planungsraum bis zu 16.040 m² dauerhaft versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 4.0 „Auswirkungen der geplanten Wohngebiete und des Mischgebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. F 18).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden im Grünordnungsplan (GOP) umfassend dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden in der im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 „Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße“ umfassend berücksichtigt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die relevanten Schutzgüter (s. Kap. 2.1). Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden die umweltrelevanten Wirkungen des Bebauungsplanes Nr. F 18 herausgestellt. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. Durch das Planvorhaben wird eine siedlungsstrukturell vorgeprägte Fläche in innerörtlicher Lage für die weitere Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Aufgrund der maßvollen Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und der vorhandenen Baustrukturen sind durch diese städtebauliche Verdichtung keine negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung absehbar.

Hinsichtlich der im Planungsraum vorgesehenen Wohn- und Mischnutzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In Bezug auf die nördlich des Plangebietes verlaufende Papenburger Straße (K 24) konnte auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgestellt werden, dass im Nahbereich der Kreisstraße die für Mischnutzungen zulässigen Immissionswerte in geringem Maße überschritten werden. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. F 18 festgesetzten passiven Lärmschutzvorkehrungen werden im Planungsraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt (s. ausführlicher Kap. 4.2.1 „Lärmimmissionen (Verkehrslärm)“ der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 18).

Die Nähe des Plangebietes zu einem Pferdehaltungsbetrieb stellt hinsichtlich potenziell auftretender Geruchsimmissionen keine immissionsschutzrechtliche Problemsituation dar. Der betreffende Betrieb, der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 im Jahr 2003 geruchstechnisch betrachtet. Nach Angaben des Fachgutachters (Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen) gehen von dem Betrieb keine unverträglichen Belästigungen für die Umgebung aus. Der Betrieb mit seinen acht Pferden liegt deutlich unter der Bagatellegrenzen für Tierhaltungsanlagen (20 Pferde gemäß der VDI-Richtlinie 3474). Nach Auskunft des Hofeigentümers hat sich seit Erstellung des Gutachtens der Pferdebestand nicht verändert, so dass auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 keine Nutzungskonflikte ausgelöst werden. (s. ausführlicher Kap. 4.2.2 Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Nutzung- Tierhaltung) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 18).

Weitere potenzielle Schadstoff- und sonstige Immissionen sind für das Schutzgut Mensch im Untersuchungsraum nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist aktuell durch unterschiedliche Grünlandnutzung und unterschiedliche Gehölzstrukturen sowie Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Eine Verbindung zu größeren, direkt anschließenden Freiflächen ist nicht gegeben.

In diesen relativ strukturarmen Bereichen und einer hohen Störungsfrequenz sind vor allem euryöke Arten zu finden, die eine breite Standortamplitude aufweisen und an keine besonderen Standortbedingungen gebunden sind. Von besonderen Wertigkeiten oder einer hohen biologischen Vielfalt kann im Geltungsbereich demzufolge nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der Pflanzen verloren, was aufgrund der geringen Wertigkeit als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann. Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund der fehlenden Besonderheiten des Plangebietes auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan Nr. F 18 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die vorhandene Bebauung ist aktuell kein intakter Bodenkörper mit vollständigen Bodenfunktionen mehr vorhanden. Durch die zulässige Versiegelung in einem Umfang von ca. 1,6 ha wird die natürliche Leistungsfähigkeit der bisher unversiegelten Bodenflächen zerstört. Dieses ist als eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden anzusehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Die Festsetzung des Wohngebietes, des Mischgebietes und der Verkehrsflächen wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen. Zudem

wird ein bestehender lokal bedeutender Entwässerungsgraben durch eine Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) überplant, wodurch es zu einer Veränderung des Entwässerungssystems kommt. Das im Plangebiet von den geplanten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem in das Regenrückhaltebecken an der Harm-Janshen-Fehn-Straße (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. F 11) abgeleitet. Die erforderliche Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird entsprechend vorgenommen. Weitere Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Aktuell ist das Kleinklima einerseits durch die zentrale Ortslage und andererseits durch die angrenzenden Verkehrsstraßen (Papenburger Straße, Straße Am Denkmal, Bgm.-Wever-Straße) geprägt, von denen bereits eine gewisse Luftbeeinträchtigung ausgeht. Aufgrund dieser baulich geprägten Situation sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sowie auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft werden durch den Bebauungsplan Nr. F 18 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Der Untersuchungsraum weist durch seine innerörtliche Lage eine deutliche siedlungsstrukturelle Vorprägung auf. Insofern ist keine hohe Sensibilität gegenüber baulichen, landschaftsbildbeeinträchtigenden Eingriffen gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F 18 werden durch den Schutz der Einzelbäume und der Wallhecken die ortsbildprägenden Strukturen erhalten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird das vorliegende Planvorhaben geringe Auswirkungen mit sich bringen. Als bedeutende Kulturgüter sind die an der westlichen Plangebietsgrenze sowie im Zentrum gelegenen Baum-Wallhecken und neuangelegten Wallhecken, die einen wichtigen Landschaftsbestandteil darstellen, zu betrachten. Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Wallhecken dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden. Dieses ist als eine geringe Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter anzusehen. Eine entsprechend notwendige Ersatzmaßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt. Weitere schutzbedürftige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht anzutreffen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen an dieser Stelle zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander betrachtet werden. Durch die Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens zu einem Großteil ausgeglichen bzw. verringert, so dass insgesamt mit keinen erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 mit der Festsetzung von zwei Wohngebieten und einem Mischgebiet kommt es zu einem Verlust von Boden durch Versiegelung sowie zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, was als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sowie auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind als wenig erheblich zu beurteilen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht beeinflusst. Insgesamt betrachtet werden durch den Bebauungsplan Nr. F 18 bzw. durch die Realisierung der künftigen Bebauung innerhalb dieses Planungsraumes in einem geringen Umfang erhebliche bzw. wenig erhebliche Umweltauswirkungen entwickelt.

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen	-
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
Wasser	• geringe Veränderung des Wasserhaushaltes	•
Klima	• keine Beeinträchtigung des Klimas	-
Luft	• keine Beeinträchtigung der Luftqualität	-
Landschaft	• keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	• geringe Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter (Wallhecken)	•
Wechselwirkungen	• geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. F 18 wird im Plangebiet eine räumliche Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur erfolgen. Die im Geltungsbereich vorkommenden Wallhecken und Einzelbäume bleiben größtenteils erhalten. Entlang der neuen Planstraße sowie auf den zukünftigen Grundstücken werden standortgerechte Laub- und/oder Obstbäume gepflanzt, die positive Wirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt sowie für die Wohnumfeldqualität der bestehenden Siedlungsstrukturen haben.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die Siedlungsstrukturen bleiben in ihrer Ausdehnung bestehen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Gehölzstrukturen würden weiterhin in ihrer der-

zeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Detaillierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann ein Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind notwendig.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Der Standort für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 begründet sich aus der zentralörtlichen Lage innerhalb der Ortschaft Flachmeer mit den Möglichkeiten zur räumlichen Verdichtung des Siedlungskerns. Auf Grundlage einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB haben sich an der Straße Am Denkmal bereits ortstypische Siedlungsstrukturen entwickelt. Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die bauliche Verdichtung bauleitplanerisch bereits vorbereitet. Aufgrund der strukturellen Vorprägung des Standortes, der verkehrsgünstigen Lage an der Papenburger Straße (K 24) und der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung des Planungsraumes sind optimale Voraussetzungen für die angestrebte städtebauliche Entwicklung gegeben.

2.4.2 Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. F 18 wird durch die Festsetzung von geringen Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und von 0,4 im festgesetzten Mischgebiet (MI) eine maßvolle Bebauung innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Siedlungsdichte ermöglicht. Zur weiteren Steuerung einer verträglichen Bebauungsstruktur wird eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Zudem erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Bauhöhe durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken und Baumstrukturen bleiben zum größten Teil erhalten. Zum Schutz der Wallhecken werden entlang der Körper ausreichend dimensionierte Wallheckenschutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt. In Bezug auf die Umweltbelange stellt der vorliegende Planentwurf eine verträgliche Lösung dar.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche Umwelteinwirkungen festgestellt (z. B. Schutzgut Boden). Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur städtebaulichen Gliederung der Baugebiete werden Pflanzmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenraum festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme bzw. Pflanzung der Einzelbäume erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet dient einer städtebaulich geordneten Verdichtung des zentralen Siedlungsbereiches von Flachsmeer. Die geplanten Misch- und Wohnnutzungen entsprechen der zentralörtlichen Lage sowie den bestehenden Nutzungsstrukturen und fügen sich hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext ein. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt flächensparend über die vorhandenen Gemeindestraßen Am Denkmal und die Bgm.-Wever-Straße. Im nördlichen Planbereich wird das Erschließungssystem durch einen neuen Straßenabschnitt (Großes Gehölz) erweitert.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan Nr. F 18 nicht vorbereitet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis hin zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. So werden die Wallhecken größtenteils erhalten und durch die Anlage von Schutzstreifen in ihrem Bestand gesichert werden. Weiterhin sind Pflanzungen von Laubbäumen entlang der Planstraße sowie bezüglich der neuen Grundstücke eine Eingrünung durch Laub- oder Obstbäume als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ersatzfläche durchzuführen.

Die Versiegelung wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 in den Wohngebieten und 0,4 in dem Mischgebiet den umgebenden Strukturen angepasst. Durch die Bebauung einer Freiflächen innerhalb eines bestehenden Siedlungsraumes wird dem Anspruch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, vorgeprägte Siedlungsbereiche zu verdichten, um so Freiflächen in der Landschaft von Bebauung freizuhalten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz durch den Bebauungsplan Nr. F 18 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Papenburger Straße nach DIN 18005
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18

(A) Vorhaben:
 Gemeinde Westoverledingen
 Bebauungsplan Nr. F 18
 Flachsmeer

(B) Ausgangsdaten:
 Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)¹ **7.900 KFZ**

	tags	nachts
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:	474 Kfz/h	63,2 Kfz/h
Lkw-Anteil ² :	5 %	5 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		50 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

(C) Berechnung:

	tags	nachts
normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)):	65,5	56,8
+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)):	-4,9	-4,9
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. Asphaltbeton	-0,5	-0,5
= Emissionspegel (in dB(A)):	60,1	51,4
Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete in dB (A)	60	50
Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in dB(A)	55	45

Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionssorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)	Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A)	
	tags	nachts
18 m	61,8	53,1
25 m	60,1	51,4
30 m	59,2	50,5
35 m	58,3	49,6
40 m	57,6	48,8
45 m	56,9	48,2
50 m	56,3	47,5
55 m	55,7	47,0
60 m	55,2	46,4
65 m	54,7	45,9
70 m	54,2	45,5
75 m	53,8	45,1

¹ Datengrundlage: Verkehrsprognosezahlen des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Westoverledingen (2003): Modellprognose 2015 – Netzfall 1, S. 17, Prognosewert für den Bereich Papenburger Straße (K 24).

² Pauschale Festlegung des LKW-Anteils auf 5 % in Anlehnung an den derzeitigen Schwerlastverkehrsanteil von ca. 4,1 % auf der Papenburger Straße (K 24).