

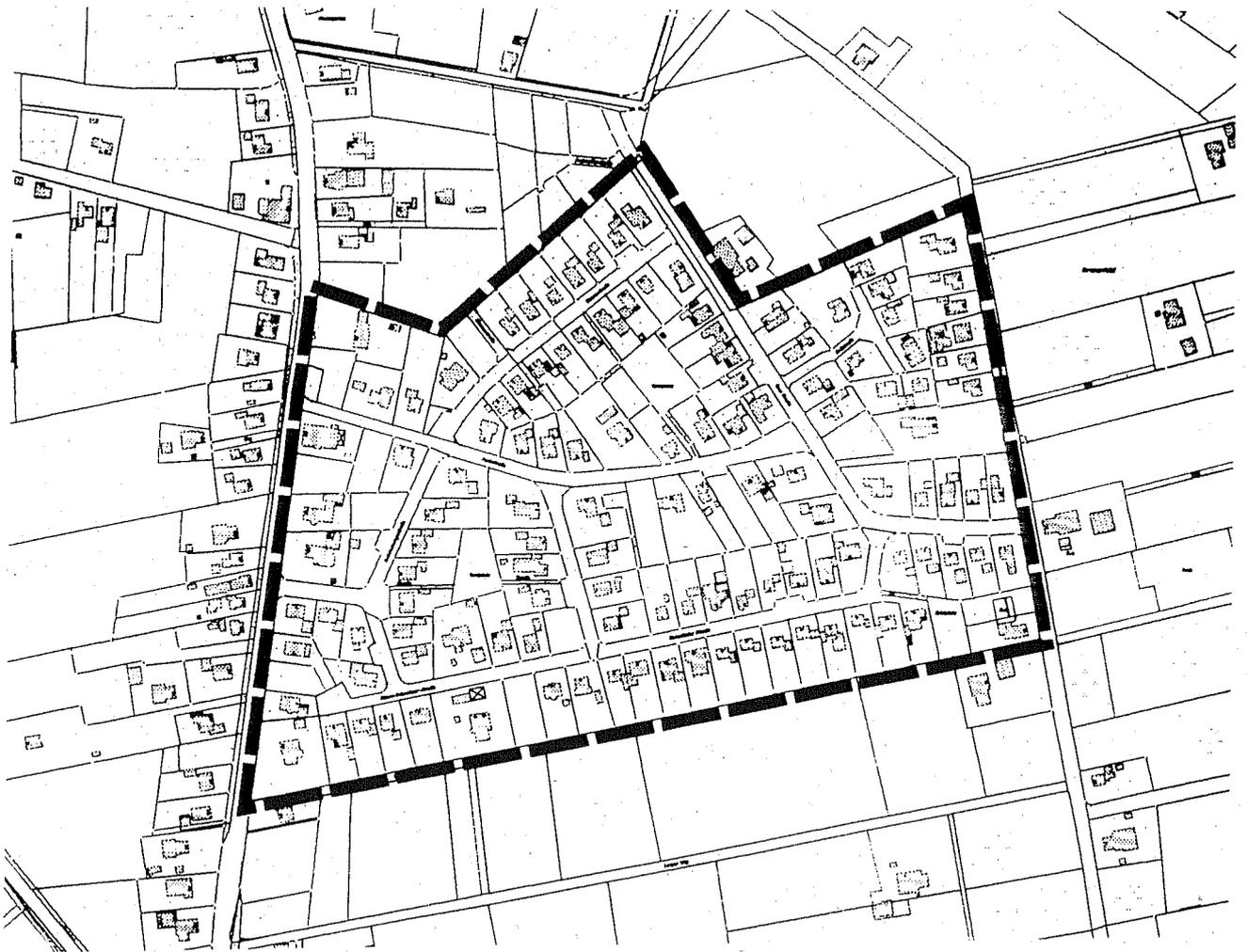
rei9919sofr01

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan I 10
OT Ihren



Übersichtsplan

M = 1 : 5.000

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan I 9, Ortsteil Ihren

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- I. das Baugesetzbuch (BauGB),
- II. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- III. die Niedersächsische Bauordnung,
- IV. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- V. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),
- VI. das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- VII. die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der jeweils gültigen Fassung.

2. Anlaß und Ziele der Planung

Die ehemalige selbständige Gemeinde Ihren hat 1966 den Bebauungsplan I 2 und 1969 den Bebauungsplan I 3 beschlossen. Anschließend erfolgten mehrere Änderungen der Bebauungspläne.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes I 10 sollen die Bebauungspläne I 2 und I 3 zu einem Bebauungsplan zusammengefaßt werden, um eine einheitliche städtebauliche Konzeption des Gebietes zu erreichen. Vorrangig ist die Anpassung der überbaubaren Flächen mit einheitlichen Abständen an den öffentlichen Straßen vorgesehen. Zwingende Baulinien werden durch Baugrenzen ersetzt. Die Anzahl der Kinderspielplätze wird gem. dem Bedarf nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze angepaßt. Darüber hinaus wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes I 10 eine Zusammenfassung aller bisherigen 7 Verfahren (einschl. Änderungsverfahren) erreicht.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13. Januar 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes I 10, Ortsteil Ihren, beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 17,6 ha. Es liegt im südlichen Bereich des Ortskerns von Ihren im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 110/11, 190/12, 109/7, 109/6, 109/5, 104/4 und 124/100.
- im Westen durch die Kreisstraße Ihrener Straße,
- im Süden durch eine parallele Grenze im Abstand von 50 m von der Albert Schweitzer und Tiefenthaler Straße,
- im Osten durch die Raiffeisenstraße.

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

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan I 10 ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Westoverledingen zuzurechnen.

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

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

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Nach vorliegendem Kenntnisstand befinden sich in dem Gebiet keine schützenswerten faunistischen und floristischen Vorkommen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen liegt mittlerweile vor und weist das Plangebiet als einen für Arten und Lebensgemeinschaften nicht wichtigen Bereich aus.

Bisherige Planaufstellungen:

		Ratsbeschluß	Genehmigung
Bebauungsplan	I 2	25.02.1966	06.05.1966
1. Änderung	I 2	13.10.1976	14.01.1977
2. vereinfachte Änderung	I 2	22.11.1983	17.01.1984
3. Änderung	I 2	10.03.1988	18.05.1988
Bebauungsplan	I 3	19.06.1969	14.12.1969
1. Änderung	I 3	13.09.1976	14.01.1977
2. Änderung	I 3	04.05.1994	31.01.1995

4.0 Natur und Landschaft

4.1 Lage im Raum

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 10 befinden sich im Ortsteil ihren. Östlich wird der Bereich durch die Raiffeisenstraße, im Süden durch eine Wallhecke südlich der Tiefenthaler Straße, im Westen durch die Ihrener Straße und im Norden durch eine weitere Wallheckenstruktur nördlich der Blumenstraße begrenzt.

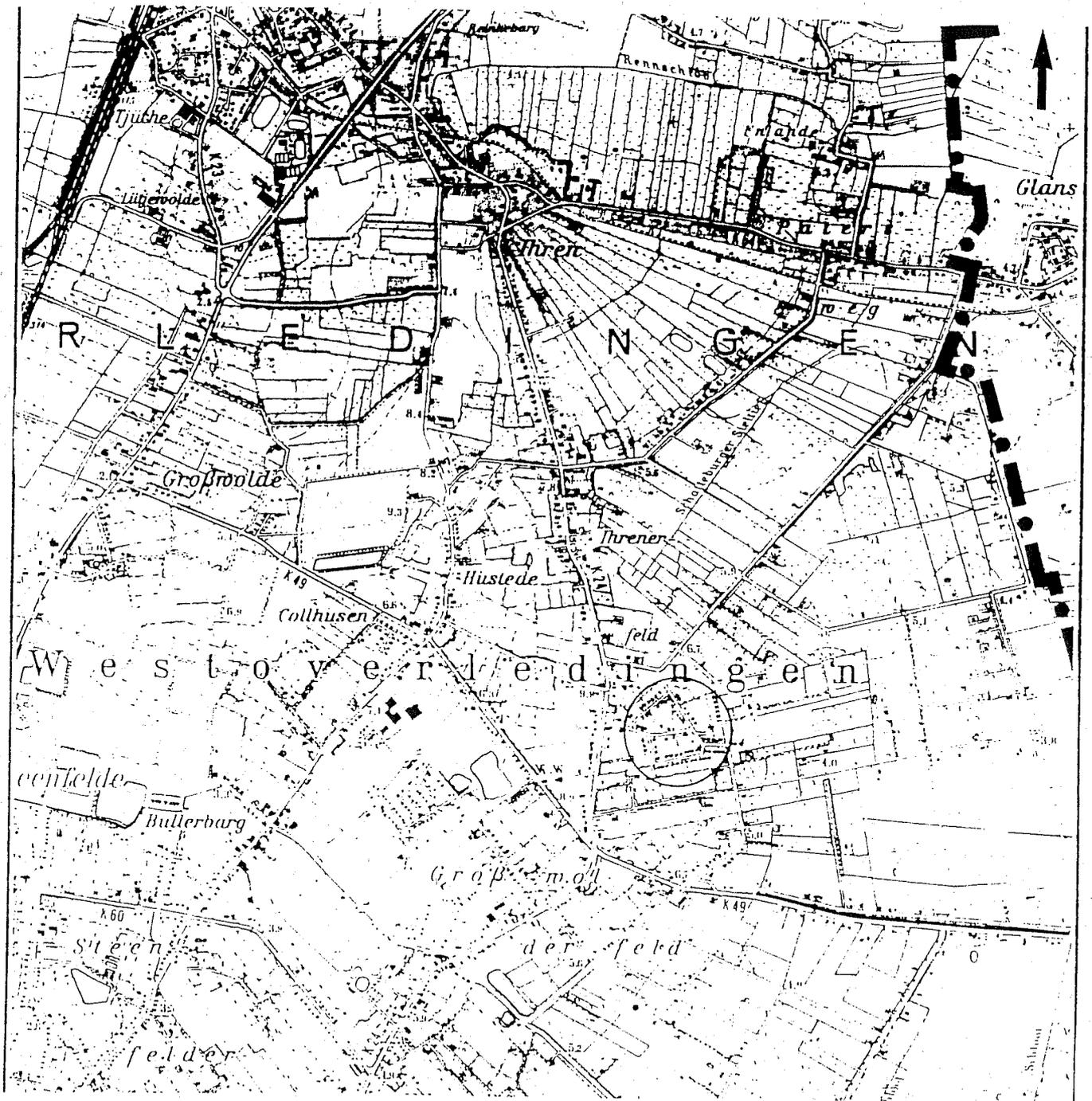


Abb. 1: Lage im Raum i. M. 1:25.000

Das Flurstück 88/24 liegt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes I 10. Es umfaßt eine Fläche von ca. 900 m²; davon sind ca. 125 m² für einen Weg vorgesehen. Es ist ein Abstand zur Wallhecke von mindestens 6 m einzuhalten. Insgesamt ist eine Wohnbaufläche von ca. 637 m² vorgesehen.

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab 1: 1.000

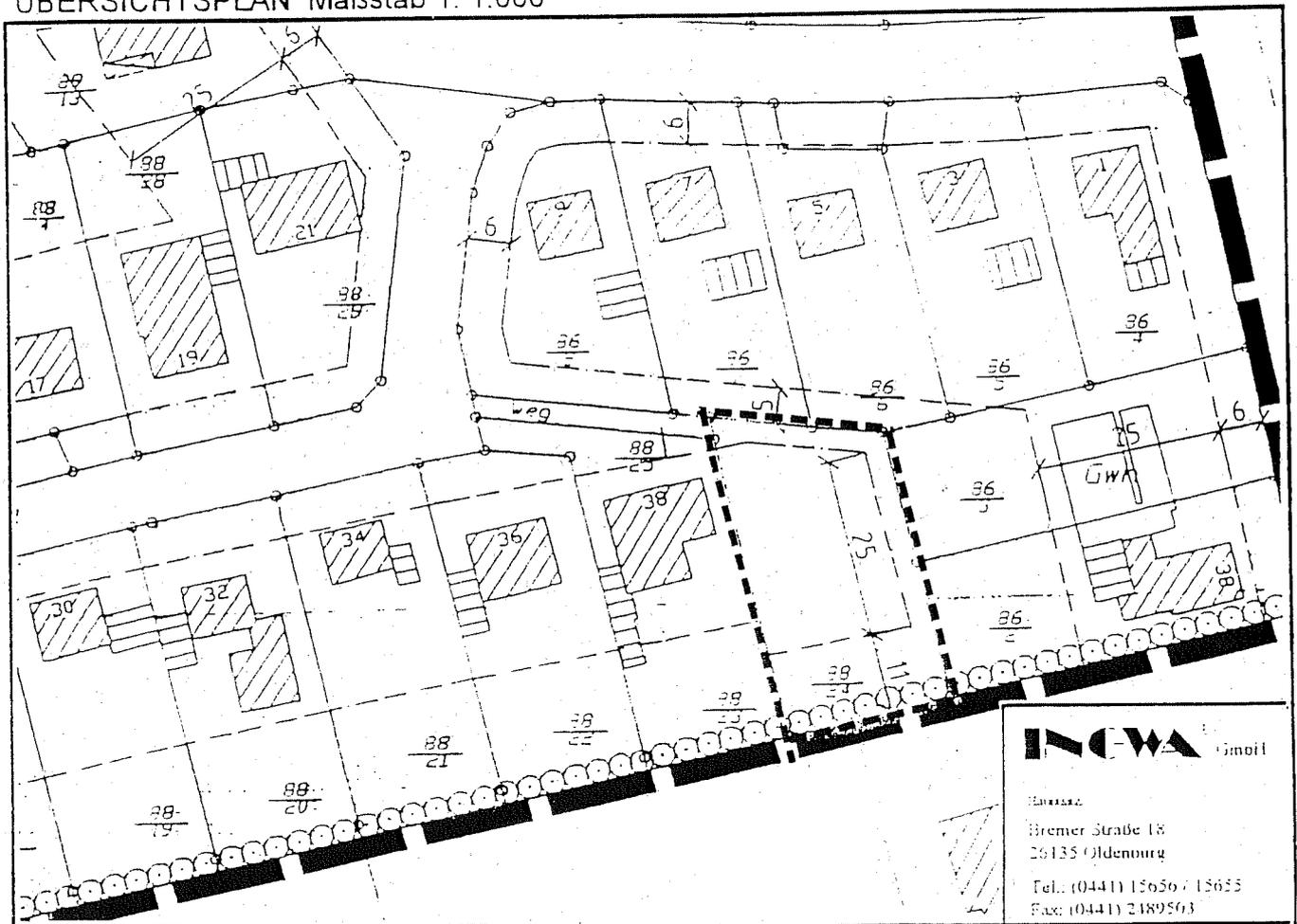


Abb. 2: Flurstück 88/24. Gemarkung Ihren. Flur 7 (i. M. 1:1000).

4.2 Rechtlicher Zustand/vorgesehene Planung

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG im Bauleitplanverfahren umzusetzen. Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist immer davon auszugehen, daß Eingriffe auf Grund der Planung zu erwarten sind. Das gilt auch, wenn der bisher geltende Bebauungsplan bereits Eingriffe vorsah.

Mit dem Bebauungsplan Nr. I-10 werden die o. g. Flurstücke (Flurstücke 88/24, 96/28 sowie 97/1) neu überplant. Dabei werden ca. 2107 m² Wohnbauflächen neu ausgewiesen. Rasen- sowie zwei Spielplatzflächen gehen verloren.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges wird wie folgt vorgenommen:

Auf dem Flurstück 88/24 wurde im alten B-Plan eine Nutzung als Spielplatz dargestellt. Die Fläche (900 m²) soll als Wohnbaugrundstück mit einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen 50 %igen Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO) neu überplant werden. Zwischen Wallhecke und Bebauung ist ein Mindestabstand von 6 m freizuhalten. Es ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 411 m².

Auf dem Flurstück 96/28 wurde im alten B-Plan eine Nutzung als Spielplatz dargestellt. Die Fläche soll im südlichen Bereich (ca. 810 m²) als Wohnbaugrundstück mit einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen 50 %igen Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO) neu überplant werden. Es ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 365 m².

Auf dem Flurstück 97/1 wurde im alten B-Plan eine Nutzung als Rasenfläche dargestellt. Die Fläche (ca. 660 m²) soll als Wohnbaugrundstück mit einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen 50 %igen Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO) neu überplant werden. Es ergibt sich eine maximale Versiegelung von ca. 297 m².

Für die Ermittlung der Eingriffsschwere wird das Bewertungsverfahren des NLOs angewendet. Die Bewertungsstufen sind

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Um eine annähernd objektive Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erreichen, wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der "Naturschutzfachlichen Hinweise des NLOs" durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine eigene vierte Bewertungsstufe eingeführt. Damit soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften die gleiche Einstufung wie Gewerbe- oder Verkehrsflächen erhalten.

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Bestand
(W= Wertstufe)

Flurstück 88/24	alt Spielplatz/Grünstreifen	900 m ² (W 3/W 2)
Flurstück 96/28 (südl. Teilstück)	alt Spielplatz	810 m ² (W 3)
Flurstück 97/1	alt Rasen	660 m ² (W 3)

PLANUNG

Flurstück 88/24	Wohnbaufläche (GRZ 0,3)	
	637 m ² x 0,45	ca. 286 m ² (W 3 zu W 3,5)
	637 m ² x 0,55	ca. 350 m ² (W 3 zu W 3)
	Weg	
	125 m ² x 1,00	ca. 125 m ² (W 3 zu W 3,5)
	Abstand zur Wallhecke	ca. 138 m ² (W 3/ 2 zu W 3/2)
Flurstück 96/28 südl. Teilstück	Wohnbaufläche (GRZ 0,3)	
	810 m ² x 0,45	ca. 365 m ² (W 3 zu W 3,5)
	810 m ² x 0,55	ca. 445 m ² (W 3 zu W 3)
Flurstück 97/1	Wohnbaufläche (GRZ 0,3)	
	660 m ² x 0,45	ca. 297 m ² (W 3 zu W 3,5)
	660 m ² x 0,55	ca. 363 m ² (W 3 zu W 3)

Die maximale Neuversiegelung beträgt ca. 1073 m² (W 3,5).

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes "Boden" ist gemäß dem Eingriffsmodell des NLÖs getrennt von der Eingriffsermittlung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu bilanzieren. Da die Böden der 3 Eingriffsbereiche nicht befestigt sind, entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. 322 m² (1073 x 0,3 = 322 m²). Da der größte Teil der neu zu überplanenden Flächen bereits der Wertstufe 3 zugeordnet ist, ist ein **Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 858 m²** erforderlich.

4.3 Planungskonzept

Die Flächenversiegelung sollte bei der Realisierung der Teilflächen so gering wie möglich gehalten werden. Bei der Anlage von Stellplätzen und sonstigen Bereichen, sind durchlässige Materialien zu benutzen (gem. § 14 BauNVO). Wertvolle erhaltenswerte Biotopstrukturen (insbesondere die Wallhecken), sind zu erhalten.

Dem Grundsatz der **Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung** gemäß § 8 BNatSchG wird u. a. durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Der Eingriff erfolgt auf relativ wertarmen Flächen.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbildes sind die den vorhandenen Siedlungsrand abschließenden Gehölze (Wallhecken) zu erhalten.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

Nach § 200 a BauGB ist Ausgleich i. S. d. Baugesetzbuches der **naturschutzrechtliche Ausgleich** nach § 8 Abs. 2 BNatSchG wie auch der **Ersatz** nach den landesrechtlichen Vorschriften. Anzuerkennen ist, daß ein einheitlicher Ausgleichsbegriff, der den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz umfaßt, für das Bauplanungsrecht sinnvoll ist.

Ausgleich und Ersatz nach § 200 a BauGB sind also planerische Kategorien. Der Ausgleich dient somit nicht mehr nur der Kompensation von Beeinträchtigungen, sondern ist Teil einer städtebaulichen Gesamtkonzeption zur Förderung und Wahrung der Belange von Natur und Landschaftspflege.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung ist ein Vorhaben zulässig, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind. Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist zunächst die naturschutzrechtliche Abwägung nach § 8 Abs. 3 BNatSchG durchzuführen.

Planerische Ziele und ein effektiver Ausgleich werden oft erfordern, daß nicht zunächst Ausgleich auf den Baugrundstücken angeordnet wird, ehe dann die verbleibenden Beeinträchtigungen über Ersatz abgedeckt werden. Diese Stückelung der Maßnahmen ist weder naturschutzfachlich noch städtebaulich sinnvoll. Der Gemeinde ist jedoch die planerische Freiheit einzuräumen, ob sie sich für den Ausgleich im engeren Sinne auf den Grundstücken oder einen Ersatz an anderer Stelle im Gemeindegebiet entscheidet. Die Gemeinde kann im Rahmen der Abwägung zu dem Ergebnis kommen, daß sie die Kompensationsmaßnahmen, auch wenn sie nach alter Terminologie "Ersatzmaßnahmen" waren, an anderer Stelle im Gemeindegebiet konzentriert und auch auf Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts auf den Baugrundstücken oder in deren unmittelbaren Umgebung verzichten. Nur so kann der Ausgleich nach § 200a BauGB vernünftig in eine städtebauliche Konzeption eingebunden werden. Der Ausgleich nach § 200a BauGB muß die durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gleichwertig wiederherstellen. Der Funktionsbezug zwischen Eingriff und Ausgleich ist damit nicht aufgehoben.

Da die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, sind Kompensationsflächen in einer Größenordnung von ca. 858 m² zur Verfügung zu stellen.

4.4 Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsfläche steht eine ca. 860 m² große Teilfläche des Flurstücks 26/2 der Flur 7 in der Gemarkung "Ihren" zur Verfügung (Abb. 4, Abb. 5). Das südlich angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 30/6) wurde bereits als Kompensationsfläche (s. B-Plan G 6) der Gemeinde Westoverledingen herangezogen.

Das Flurstück stellt sich im westlichen Teil vorwiegend als mesophiles Grünland dar. Die östliche etwas höher liegende Teilfläche ist als artenarmes Intensivgrünland anzusprechen. Sie wird durch einen in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Graben südwestlich des Hauses Nr. 13, welches nördlich des Flurstückes liegt, von der westlichen, mittleren Teilfläche getrennt. Die mittlere Teilfläche, die als mesophiles Grünland anzusprechen ist, wird im Westen sowie im Norden durch eine Strauch-Baumhecke begrenzt. Die anschließende westliche Teilfläche reicht bis an die Raiffeisenstraße. Sie wird vorwiegend durch intensiv genutztes Grünland/stellenweise mesophiles Grünland eingenommen. Im südlichen Randbereich finden sich vereinzelt Eichen. Das gesamte Flurstück wird durch Grabenstrukturen (nährstoffarme Gräben) umgeben. Umliegend finden sich weitere intensiv sowie z. T. extensiv genutzte Grünlandflächen.

Artenreiche Wiesen sind in intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaften selten geworden. Die in Wiesenflächen vorkommenden Pflanzen beleben das Landschaftsbild und sind als Lebensraum und Nahrungsbiotope für Flora und Fauna u. a. m. wegen der Seltenheit

derartiger Strukturen von großer Bedeutung. Eine Vielzahl von Tieren (Brutvögeln, Schmetterlinge, Schwebfliegen, Hummeln, Bienen und anderen Insekten, wie auch Wirbellose) sind auf solche Biotope angewiesen.

Als Kompensationsmaßnahme ist eine ca. 0,08 ha große Teilfläche im Osten des Flurstücks 26/2 aus der intensiven Nutzung herauszunehmen und zu einer im Sinne des Biotop- und Bodenschutzes höherwertigen Fläche (extensiv genutztes Grünland) zu entwickeln.

Die folgenden Nutzungsaufgaben lehnen sich z. T. an die bereits aufgestellten und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abgestimmten Auflagen der Ersatzflächen für den B-Plan G-6 an.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungsziels sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:

Die Fläche wird als Dauergrünland genutzt.

Es darf kein Umbruch des Grünlandes erfolgen (weder Umwandlung in Acker noch Neueinsaat von Wirtschaftsgräsern).

Die Veränderung des Geländereiefs ist nicht zulässig (Einebnung). Das zusätzliche Anlegen von feuchten Senken und Blänken zur Erhaltung stochebfähiger Böden in Trockenperioden ist ausdrücklich gewünscht. Die Art und Weises und das Ausmaß (technische Ausführung) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer im Detail von Ort zu bestimmen.

Statthaft ist eine Beweidung vom 01. März bis 20. Juni. Nach dem 15. Oktober ist keine Beweidung mehr möglich. Bei Beweidung ist die Besatzdichte auf 0,5 bis maximal 1 GVE/ha zu begrenzen. Je nach Nährstoffangebot, nach Bodenart und Wasserhaushalt ist die Besatzdichte anzupassen - um optimale Biotopstrukturen zu erhalten.

Vom 01. März bis 20. Juni sind maschinelle Bearbeitungsmaßnahmen jeglicher Art wie Walzen, Schleppen, Mähen und Düngen der Fläche unzulässig.

Die Mahd ist frühestens ab dem 21. Juni zulässig. Sie soll nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1-2 mal pro Jahr. Das Schnittgut ist abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden.

Sonderregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich möglich.

Chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel dürfen nicht angewandt werden.

Das Aufbringen von Geflügelmist, Gülle oder Jauche ist nicht zulässig. Es kann eine Düngung mit maximal 20 t/ha/a Festmist ausgebracht werden.

Vorhandene kleine Senken sowie die Bodeneigenschaften (Gley-Podsole mit Torfresten /Hoch-moorböden) bieten bereits optimale Entwicklungsmöglichkeiten.

Durch die o. g. Maßnahmen werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes I 10 eingebüßten Wert und Funktionen durch die Überplanung der Flurstücke 96/28, 97/1 und 88/24, Gemarkung Ihen, Flur 7 in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan I 10 dient ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ) ausgewiesen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Vollgeschoß und offene Bauweise zugelassen.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sind mit den bereits vorhandenen Bebauungsplänen I 2 und I 3 abgestimmt. Dadurch wird ein einheitliches Siedlungsbild im Bereich der Gemeinde Westoverledingen geschaffen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplanes lassen eine ausreichende Flexibilität erkennen. Die Abstände der überbaubaren Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend auf 5,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sehen vor, daß Nebenanlagen, außer Stellplätze, bis zu 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, nicht zulässig sind.

5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ihrener Straße und die Raiffeisenstraße. Der genaue Straßenverlauf ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Alle Verkehrsanlagen sind bis auf die Stichstraße zwischen Blumenstraße und Parkstraße komplett hergestellt.

5.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das vorgesehene Plangebiet wird im westlichen Bereich von der Kreisstraße 24 tangiert. Die Kreisstraße hat in diesem Bereich die Aufgabe den regionalen Verkehr zwischen Papenburg und Westoverledingen aufzunehmen. Durch die bereits vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird der vorhandene Verkehrslärm bereits minimiert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 24 im Bereich des Plangebietes liegt nach Aussage des Landkreises Leer bei rd. 4.600 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Unter Berücksichtigung der Ermittlungen zum Bebauungsplan G 6, der nur 400 m südlich des Plangebietes liegt, ergeben sich folgende Daten:

Ausgangsdaten:

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

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

tags : Lm (25) = 63,7 dB
nachts : Lm (25) = 53,9 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen beträgt:

Lstro = 0,5 dB

Die Korrektur für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten beträgt:

tags : Lv = - 4,5 dB
nachts : Lv = - 5,3 dB

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

Unter Berücksichtigung der Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände und Höhenunterschiede ergeben sich die folgenden Beurteilungspegel in angegebenen Abstand von der Fahrbahnmitte für die Betrachtung „lange, gerade Straßen“ gemäß DIN 18005.

Für die Immissionssorte wurde eine Höhe von H = 4 über Straßenniveau zugrunde gelegt.

Immissionssorte (H = 4)	Beurteilungspegel in dB (A)	
	tags	nachts
15 m von Mitte Fahrbahn	61	51
20 m von Mitte Fahrbahn	60	49
40 m von Mitte Fahrbahn	56	45

Die Optimierungswerte nach DIN 18005 für die Straßenverkehrslärmeinwirkung betragen:

Grundlage: Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags nachts
55 dB (A) 45 dB (A)

Aus den berechneten Werten in der Tabelle ist ersichtlich, daß die Orientierungswerte für Immissionsorte in einem Abstand von > 40 m zur Fahrbahnmitte eingehalten werden. Abschirmwirkungen durch Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt.

Durch die vorhandene Bebauung und die bestehenden Verkehrswege ist hinsichtlich der Lärmimmission bereits eine Vorbelastung vorhanden. Nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil I ist in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandenen Bebauungen, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, festzustellen, daß die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte kann jedoch in Kauf genommen werden, weil gewisse Erhöhungen der Orientierungswerte durchaus zumutbar sind. Nach dem Gutachten ist festzustellen, daß die ermittelten Lärmpegelwerte nicht im gesundheitsschädlichen Bereich liegen. Des weiteren hält die Gemeinde eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich für städtebaulich sinnvoll, da dadurch einer weiteren Zersiedlung des Außenbereichs entgegengewirkt wird. Aufgrund der Höhenlage der Straße ist festzustellen, daß im Erdgeschoß geringe Überschreitungen auftreten wie im Obergeschoß. Zur Verbesserung des Lärmschutzes wird im Planbereich festgeschrieben, daß die Neubauten einen Mindestabstand von 20 m von der Straße herzustellen sind. Insbesondere sollen die Schlafräume und Freibereiche zur Straßenseite abgewandt hin erstellt werden. Die Freibereiche liegen dann z. T. über 40 m von der Fahrbahnmitte, so daß Lärmimmissionen westlich verringert werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden sind an der Ihreiner Straße nicht möglich, da viele Grundstückszufahrten in Abständen von ca. 25 m zu Kreisstraßen angelegt sind. Somit können nur passive Maßnahmen in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden. Folgende Schallschutzklassen für die Fenster an den zur zugewandten Gebäudefronten sollen in den angegebenen Bereichen eingesetzt werden.

Bereich I bis ca. 10 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzklasse 3
Bereich II von ca. 10 m - ca. 30 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzklasse 2
Bereich III von ca. 30 m - ca. 40 m von Mitte Fahrbahn - Schallschutzklasse 1
Bereich IV größer 40 m von Mitte Fahrbahn - keine Maßnahme erforderlich.

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

Der errechnete Wert liegt am Tage geringfügig über dem zulässigen Pegel. In der Nacht wird der zulässige Wert um 4 bis 6 dB (A) überschritten. Es wird jedoch festgestellt, daß der nächtliche Fahrzeugverkehr, vor allen Dingen in bezug auf den Lkw-Anteil stark abnimmt, so daß es sich hier um eine geringe Unterschreitung handelt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Südliche Grundstücke sind bzw. werden (unbebaute Grundstücke) an das gemeindliche Schmutzwassernetz angeschlossen. Das Abwasser wird zentral in der Kläranlage Ihrhove gereinigt.

Oberflächenwasser

Die schadlose Ableitung des in diesem Gebiet anfallenden Regenwassers erfolgt über Regenwasserkanalisationsleitungen, die in das Rückhaltebecken östlich der Raiffeisenstraße entwässern. Die erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungen liegen vor.

Elektrizität

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

Gasversorgung

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

Wasserversorgung

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

Müllentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene bzw. durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Die Löschwassermengen stehen für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden soll mind. 150 m nicht überschreiten.

Telekommunikation

Die Versorgung von Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

6.0 Textliche Festsetzungen

1. Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.

2. Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der K 24 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleichs der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen.
 - A Anordnung von schutzbedürftigen Innen-, -Außen- und Freiflächen (Schlafräume, Loggien, Terrassen, Balkone, etc.) an der lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/bauliche Anlage im Lärmschatten anlegen.
 - B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
 - C Neubauten sind in einem Abstand von 20 m von Fahrbahnmitte herzustellen.

6.2 Nachrichtliche Hinweise

1. „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalspflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)“
2. Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigt, sind verboten. Ausnahmen von dieser Vorschrift - wie z. B. die Schaffung von notwendigen Grundstückszufahrten - bedürfen Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer.

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

7. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB

13.01.1999

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

Westoverledingen, den

Gemeinde Westoverledingen



M. Schmidt

Bürgermeister