

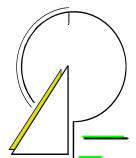
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange des Denkmalschutzes	3
3.5	Belange von Natur und Landschaft	4
3.6	Belange der Wasserwirtschaft	4
3.7	Altablagerungen	4
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstücksfläche	6
4.5	Straßenverkehrsfläche	6
4.6	Private Grünflächen	6
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
4.8	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	8
4.10	Erhalt von Einzelbäumen	8
4.11	Erhalt von Wallhecken	8
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Verfahrensübersicht	11
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
7.2.2	Beteiligung der Bürger	11
7.2.3	Öffentliche Auslegung	11
7.3	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltend hohen Baulandnachfrage beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, innerhalb des Ortsteiles Ihrenerfeld in einem bereits durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsbereich neue Wohnbauflächen bereit zu stellen und leitet hierfür das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften ein.

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im ländlichen Raum haben die dörflich geprägten Ortschaften innerhalb des Siedlungsraumes Westoverledingens in den letzten Jahrzehnten zunehmend die Aufgabe als Wohnstandorte erhalten. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich im Ortsteil Ihrenerfeld im Rahmen des Siedlungsschwerpunktes östlich der Ihrener Straße. Das bislang unbebaute Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I 11 befindet sich inmitten dieses Ortskerns und ist komplett von Baustrukturen, vornehmlich von Einfamilienhäusern, umgeben. Aufgrund der attraktiven Siedlungslage eignet sich der betreffende Bereich optimal zur räumlichen Verdichtung des Ortsteiles Ihrenerfeld. Bereits im Zuge der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. I 3 wurde mit der Ausweisung einer Stichstraße von Seiten der Blumenstraße der Grundstein für diese Ortsentwicklung gelegt.

Kommunales Planungsziel der Gemeinde Westoverledingen ist die Steuerung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Ortsteiles Ihrenerfeld. Entsprechend dem raumordnerischen Leitgedanken, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten, sodass eine übermäßige Inanspruchnahme des Freiraumes für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der konkreten Zielsetzung, ein allgemeines Wohngebiet mit ca. fünf Grundstückspartellen festzusetzen, welches sich in seiner Eigenart in das bestehende Siedlungsgefüge einordnet. Neben den planerischen Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, soll die städtebauliche Einbindung des Plangebietes durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften erzielt werden. Zur Wahrung naturschutzrechtlicher Belange wurden die im Plangebiet vorhandenen gem. § 33 NNatSchG geschützten Wallhecken weitgehend bei der städtebaulichen Konzeption zum Bebauungsplan Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ berücksichtigt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ wurde unter Verwendung der amtlichen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ befindet sich innerhalb des Ortsteiles Ihrenerfeld in der Gemeinde Westoverledingen und umfasst eine ca. 0,53 ha große Fläche im rückwärtigen Siedlungsbereich zwischen der Ihrener Straße und der Blumenstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche, als intensives Grünland, genutzt. Nach Süden sowie nach Osten wird die Grünlandfläche durch geschützte Wallheckenbestände, die mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen sind, abgeschirmt.

Das Ortsbild im näheren Umfeld ist aufgrund der ländlichen Siedlungslage vornehmlich durch dorftypische Strukturen, bestehend aus alten Bauernhöfen und Wohnhäusern in offener und eingeschossiger Bauweise, charakterisiert. Südöstlich des Plangebietes liegt die in den 70er Jahren entstandene Wohnsiedlung Blumenstraße, deren ortstypischen Einfamilienhäuser überwiegend mit verklinkerten Fassaden und Satteldächern gestaltet sind. Von Seiten der Blumenstraße wurde bei der damaligen Planung eine Stichstraße zur Erschließung der westlich angrenzenden Flächen vorgesehen. Auf den südlich an das Plangebiet anschließenden Bauflächen befinden sich Wohngebäude aus den 70er und 80er Jahren, die im Bereich der Ihrener Straße teilweise eine zweigeschossige Bauweise aufweisen.

Im Zusammenhang mit der wachsenden Siedlungstätigkeit im Ortsteil Ihrenerfeld entstand in den letzten Jahren nordöstlich des Planungsraumes eine neue Einfamilienhaussiedlung. Entlang der Ihrener Straße wurden die unbebauten Bereiche mit Einzelhäusern nachverdichtet. Im Gegensatz zu den relativ homogen gestalteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahren sind die neuen Siedlungsbereiche durch unterschiedlichste Bauformen und vielfältige, zum Teil ortsuntypische Gestaltungsmerkmale gekennzeichnet.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsraum getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen mit dem Ortsteil Ihrenerfeld liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsräume Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die durch die Bebauungsplanaufstellung Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ erfolgende räumliche Verdichtung des Ortskerns von Ihrenerfeld steht somit im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1978 wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der sich gegenwärtig in der Vorentwurfsphase befindet, sind für den betreffenden Planbereich keine bauleitplanerischen Änderungen vorgesehen. Die verbindliche Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. I 11 kann somit gem. § 8 (2) BauGB aus den planerischen Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Planungsraum liegt derzeit noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 werden die Planungsinhalte der verbindlichen Bauleitpläne in den angrenzenden Siedlungsbereichen berücksichtigt.

Südöstlich des Planungsraumes erstreckt sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 10, der seit dem Jahr 2000 rechtsgültig ist. Der Bebauungsplan Nr. I 10, in dem die Bebauungspläne I 2 und I 3 zusammengefasst wurden, sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer offenen, eingeschossigen Bauweise vor. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt eine GRZ von 0,3.

Auf den nordöstlich anschließenden Wohnbauflächen ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I 8 aus dem Jahr 1998 eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,3 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Anzahl von Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäuden begrenzt.

Beidseitig der Ihrener Straße erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 4 aus dem Jahr 1983, der abschnittsweise die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie von Mischgebieten (MI) vorsieht. Die westlich an das Plangebiet grenzenden Bauflächen sind als Mischgebiet festgesetzt, in dem eine offene, bis zu zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,4 und einer maximalen GFZ von 0,8 festgesetzt. Für das südwestlich anschließende Flurstück ist im Bebauungsplan Nr. I 4 die Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Hier ist eine maximale GRZ von 0,4 zulässig.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbe-

hörde 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 Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.5 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung und Festsetzung entsprechender Maßnahmen, auf Grundlage der angewandten Eingriffregelung, ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes, dessen Inhalte und Vorgaben über Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

3.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen. Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. I 11 erfolgt durch die Einleitung des anfallenden Regenwassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Blumenstraße. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 0,53 ha) mit voraussichtlich fünf Baugrundstücken mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 sind keine wesentlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Es wird nur eine geringe Zunahme der Abflussmenge entstehen, sodass von Vorkehrungen zur Regenrückhaltung innerhalb des Planungsraumes abgesehen wird.

3.7 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt mit dem planerischen Anspruch, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen für die Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und die Weiterentwicklung des Ortsteiles Ihrenerfeld im Anschluss an die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen zu unterstützen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe etc. entsprechen nicht dem angestrebten Entwicklungsziel und hätten zudem negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Gebietscharakter, der vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt ist. Die ruhige Lage des Plangebietes im rückwärtigen Siedlungsbereich der Ihrener Straße und der bereits bestehenden Wohnsiedlung Blumenstraße lässt keine Nutzungen zu, die mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und somit stärkeren Emissionsbelastungen verbunden sind. Insbesondere die Erschließung des Plangebietes, die über eine Stichstraße von Seiten der Blumenstraße angelegt wird, erlaubt unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der ansässigen Wohnbevölkerung keine derartigen Nutzungen im Planungsraum.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur auf 0,3 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird, orientiert an den in der ländlichen Lage vorherrschenden Gebäudehöhen, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt $\leq 4,00$ m, die der Firsthöhe $\leq 10,00$ m. Maßgeblich sind hierbei die in Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 11 wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO (1) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt werden. Zur Schaffung eines möglichst flexiblen Gestaltungsspielraumes für bauliche Entwicklungen werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes großflächige überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. In den straßenseitigen Bereichen wird die Baugrenze dementsprechend in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zu der

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz der geschützten Wallhecke beträgt der Abstand der Baugrenze 2,00 m. In den Randbereichen des Plangebietes wird die Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m zu den dort festgesetzten Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB bzw. zu der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

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

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

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

4.5 Straßenverkehrsfläche

Zur Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes wird von Seiten der Blumenstraße eine Stichstraße angelegt, die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die öffentliche Verkehrsfläche mündet in eine Wendeanlage, die einen Radius von 9,00 m aufweist, sodass die Erschließung auch für größere, mehrachsige Fahrzeuge der Feuerwehr oder der Müllabfuhr gesichert wird.

Die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche beträgt 6,50 m, wobei die Fahrbahnbreite lediglich 4,50 m umfasst und die restlichen Flächen für Versorgungsleitungen beansprucht werden. Im Eingangsbereich zum Plangebiet wird die Fahrbahn leicht nach Norden verschwenkt und auf eine Breite von 3,00 m verengt, um den dort befindlichen, schützenswerten Einzelbaum langfristig zu erhalten und den Eingriff in die Wallheckenstruktur auf ein für die Erschließung des Plangebietes erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.

4.6 Private Grünflächen

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

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

• Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche

Zum Schutz der im Grenzbereich verlaufenden Wallhecke wird in dem vorgelagerten Grundstücksbereich eine 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 entsprechend den ökologischen Erfordernissen der geschützten Wallhecke zu entwickeln ist. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmenfläche kann innerhalb des Plangebietes der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden ist, zum Teil kompensiert werden.

Als zusätzliche Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände auf der geschützten Wallhecke während der Erschließungsarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS -LP 4 und DIN 18920 (insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttung, bauliche Maßnahmen im Stammbereich) vorzusehen.

• Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen (Ersatzflächen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. I 11 sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich erreicht. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen, die Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. I 11 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Folglich werden für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. I 11 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen auf der ca. 3,2 ha großen Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 9, Flurstück 43/1 vorgenommen, und zwar anteilig auf ca. 0,1 ha. Die bisher intensiv genutzte Grünlandfläche ist zukünftig als extensives Grünland zu entwickeln.

Zur externen Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in die geschützte Wallhecke, die durch die Erschließung des Plangebietes verursacht wird, ist ein 12,00 m langer Teilabschnitt der Wallhecke Nr. 16 des Wallheckenkatasters der Gemeinde Westoverledingen in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 93/2 zu sanieren.

4.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im nördlichen und westlichen Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von 3,00 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Pflanzstreifen dienen der Eingrünung des geplanten Wohngebietes und somit der behutsamen Einbindung der Neubauvorhaben in das vorhandene Ortsgefüge. Zugleich haben die Pflanzstreifen die Funktion, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung zum Teil zu kompensieren. Für die An-

lage der Pflanzstreifen sind die in der Planzeichnung und im GOP zum Bebauungsplan Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ aufgeführten Pflanzenarten und Qualitäten zu verwenden.

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

Der im nördlichen Planungsraum befindliche Gehölzbestand wird aufgrund seiner ökologischen Bedeutung auf einer Breite von 3,00 m als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert. Neben seiner ökologischen Wertigkeit erfüllt der Gehölzstreifen die Aufgabe, das Neubaugebiet in seiner rückwärtigen Siedlungslage gegenüber den vorhandenen Siedlungsstrukturen optisch abzuschirmen, die mit ihren ursprünglich abseits gelegenen Hausgärten zukünftig unmittelbar an das geplante Wohngebiet grenzen.

4.10 Erhalt von Einzelbäumen

Im Einfahrtsbereich zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. I 11 steht auf der geschützten Wallhecke eine mächtige Eiche, die aufgrund ihrer landschaftsprägenden Wirkung und ihrer ökologischen Bedeutung planungsrechtlich gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltendes Einzelgehölz festgesetzt wird. Der festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder der Beseitigung des Baumes durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) vorzunehmen, um den zu erhaltenden Baum, insbesondere den empfindlichen Wurzelbereich, vor nachhaltigen Schäden zu bewahren.

4.11 Erhalt von Wallhecken

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindliche Wallhecke ist nach § 33 NNatSchG zu erhalten und mit ausreichenden Schutzstreifen zu versehen. In der Planzeichnung wird der vorhandene Wallheckenbestand gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Innerhalb der vorgelagerten, 5,00 breiten Maßnahmenfläche sind Maßnahmen zur Pflege und zum Schutz der erhaltenswerten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ durchzuführen.

Ein ca. 4,00 m langer Teilabschnitt der geschützten Wallhecke steht für den Bau der zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Stichstraße zur Disposition. Für die Beseitigung von Wallhecken bedarf es jedoch der Aufhebung des Schutzstatus und der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Diese erfolgt, wenn eine ausreichende Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs nachgewiesen werden kann. Um die Aufhebung des Schutzstatus des zu beseitigenden Wallheckenabschnittes zu kompensieren, sind Sanierungen an bestehenden Wallhecken oder die Anlage von neuen Wallhecken im Kompensationsverhältnis 1 : 3 vorzunehmen. Für den im Plangebiet betroffenen Wallheckenabschnitt werden entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 1 Flurstück 93/2 Kompensationsmaßnahmen durch die Aufwertung eines Teilabschnittes der Wallhecke Nr. 16 des Wallheckenkatasters der Gemeinde Westoverledingen durchgeführt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des allgemeinen Wohngebietes (WA) an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt über eine von Seiten der Blumenstraße angelegte Stichstraße.
- **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 Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Hümmling, Werlte.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Bauflächen wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Blumenstraße eingeleitet.
- **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 brandschutztechnischen Anforderungen sichergestellt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund der innerörtlichen Siedlungslage des Plangebietes ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich zukünftige Bauvorhaben verträglich in den bereits besiedelten, dörflich strukturierten Raum einfügen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Gebäude deshalb ausschließlich mit geeigneten Dachformen wie Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer bei einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten, um ortsuntypische Flachdachbauten, die zu Irritationen des lokalen Dorfbildes führen würden, planungsrechtlich auszuschließen.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 30.07.2002. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 21.06.2002 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 11.11.2002 bis zum 11.12.2002 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. I 11 „Stichstraße Blumenstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

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

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