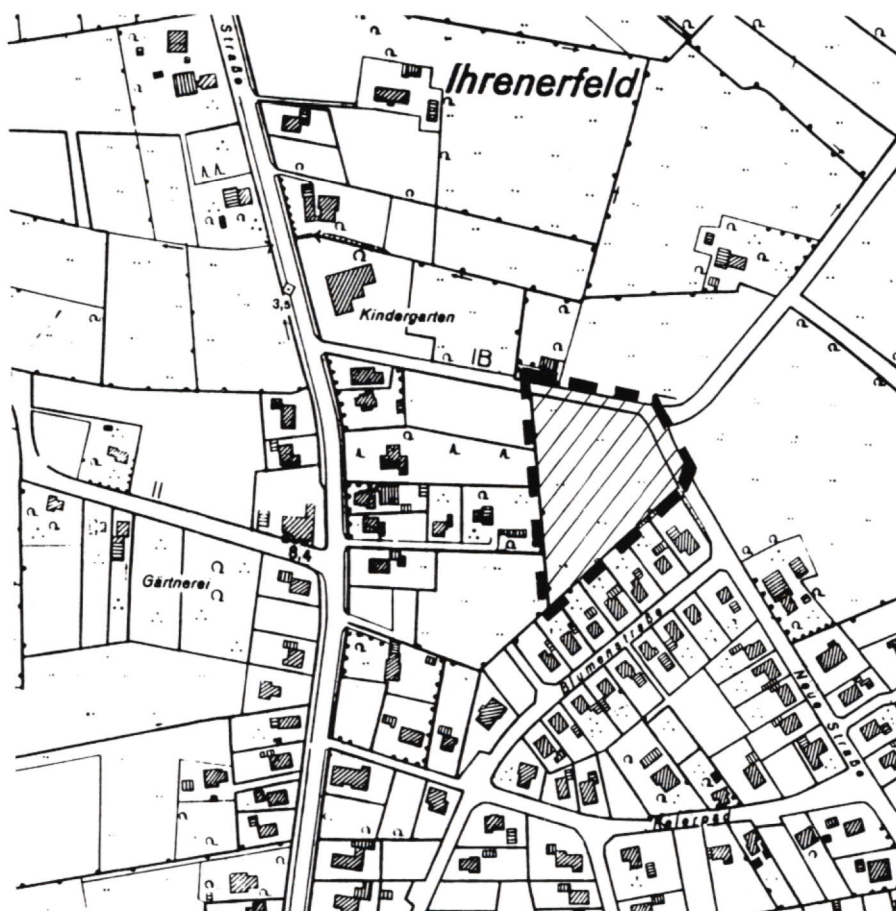


ne9220sone1

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

BEGRÜNDUNG**zum Bebauungsplan I 8**
OT Ihrenerfeld

Übersichtsplan

M = 1: 5.000

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan I 8, Ortsteil Ihrenerfeld

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

Aus Sicht der Landesplanung bzw. Regionalen Raumordnung wird die Gemeinde Westoverledingen als Grundzentrum eingestuft und zum ländlichen Raum gezählt. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung der Gemeindestruktur durch ein ausreichendes Wohnraumangebot sowie der Stärkung der einzelnen Ortsteile und ist Bestandteil einer aktiven Baulandpolitik, die der Abwanderung der Bevölkerung in andere Gemeinden sowie der Nachbarkreise entgegenwirken soll. Die Gemeinde Westoverledingen entspricht mit ihrer Planung dadurch den Zielen der Regionalplanung.

Die Festsetzung und die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Westoverledingen sind im wesentlichen Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes I 8.

Die Nähe zu den Mittelzentren Leer (Landkreis Leer) und Papenburg (Landkreis Emsland) sowie die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbestrukturen bedingen, daß der Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für einen kurz bzw. mittelfristigen Zeitraum gegeben ist.

Die Realisierung der Bebauungsplanung auf der Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist als erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu beurteilen. Daher sind die Planung und die Realisierung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG ein wesentlicher Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21. Januar 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes I 8, Ortsteil Ihren, beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,00 ha. Es liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Ihren (Ihrenerfeld) im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gemeindestraße „Kreismoorweg“,
- im Nordosten durch die Gemeindestraße „Neue Straße“,
- im Südosten durch die Nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 95/2, 96/1, 96/2, 96/3, 96/4 und 96/5, Flur 7 der Gemarkung Ihren,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen 178/110, 110/6, 110/1 und 110/12, Flur 7 der Gemarkung Ihren.

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 8 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.

4. Grünordnungsplan

4.1. Anlaß und Inhalte

Die Gemeinde Westoverledingen plant im Ortsteil Ihrenerfeld an der Kreuzung 'Kreismoorweg', 'Neue Straße' die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Diese Straßen verlaufen innerhalb des geplanten Baugebietes entlang der nördlichen und östlichen Grenze. Im Süden und Westen wird das ca. 0,938 ha große Plangebiet durch vorhandene Bebauung begrenzt. Das Baugebiet liegt in der Flur 7 (tlw.), Gemarkung Ihren. Es umfaßt die Flurstücke 107/3, 109/1, 109/3, 109/4 und 119/2.

Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es hat im wesentlichen folgende Aufgaben/Inhalte:

- Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft des durch die Planung betroffenen Raumes
- Ermittlung der Beeinträchtigungen, die bei Realisierung der bauleitplanerisch vorbereiteten Nutzungen zu erwarten sind
- Ableitung der erforderlichen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Konkretisierung der grünplanerischen Maßnahmen im Plangebiet und der weiteren Kompensationsmaßnahmen

4.2. Allgemeine Grundlagen

Die Ortschaft Ihrenerfeld wird dem Landschaftsraum der hochgelegenen Steenfelder Geest zugeordnet. Das UG liegt in einem frischen - nassen Teilbereich der Geestlandschaft, wobei sich hier eine Kulturlandschaft der grundwasserbeeinflussten Sandböden und staunassen Grundmoränen mit ausgewogenem Acker - Grünlandverhältnis findet.

4.3. Ökologische Bestandsaufnahme

Die Biotoptypenkartierung für das Plangebiet erfolgt nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 1994). Weiterhin wurde eine Kartierung der Wallhecken in 6 Kategorien durchgeführt.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine relativ extensiv genutzte Grünlandfläche, die im Westen und Süden durch Wallhecken eingegrenzt ist. Die nördliche und östliche Grenze wird jeweils von den vorhandenen Straßen 'Kreismoorweg' und 'Neue Straße' eingenommen, welche nicht in die ökologische Bestandsaufnahme und in die Bilanzierung mit aufgenommen werden, da hier keine Veränderungen zu erwarten sind.

Folgende Gefäßpflanzen wurden im Bereich der Planfläche festgestellt:

<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Draht-Schmiele
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesen-Schaumkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gemeines Knaulgras
<i>Euonymus europae</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras

<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	Löwenzahn
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel

4.3.1 Grünland

Die Grünlandparzelle unterliegt insgesamt einer relativ extensiven Nutzung. Sie ist charakterisiert durch das dominant auftretende Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*), weshalb sie pflanzensoziologisch den Honiggraswiesen zugeordnet werden kann. Das Honiggras breitet sich insgesamt in Weiden leicht aus, da es aufgrund der Wolligen Behaarung vom Weidevieh nur ungern aufgenommen wird. Zum anderen samt es leicht aus und besetzt schnell Lücken in der Grasnarbe, die durch die hohe Trittbelastung und feuchten Boden entstehen.

Aufnahmenummer: 1

Biotoptyp: GMZ
100 %

Aufnahmefläche: 10 qm

Vegetationsbedeckung:

Datum: 11.03.97

Vegetationshöhe: 5 cm

Artenzahl: 16

Botanischer Name	Deutscher Name	Ökol. Verh. L T K F R N	Soz. Verh. Gr.KOV.U	D
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras	7 6 3 6 x 4	5.4	4
<i>Rumex acetosa</i>	Großer Sauerampfer	8 x x x x 6	5.4	2
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	7 x 5 5 x 8	5.42	1
<i>Cardamine pratensis</i>	Wiesenschaumkraut	4 x x 6 x x	x	1
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras	7 x 3 5 x 6	x	1
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohrglanzgras	7 5 x 9 7 7	1.51	1
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechhahnenfuß	6 x x 7 x x	x	1
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesenlöwenzahn	7 x x 5 x 7	5.4	1
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennessel	x x x 6 7 8	3.5	1
<i>Aegopodium podagraria</i>	Giersch	5 5 3 6 7 8	3.531	+
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere	6 x x x 7 8	3.3	+
<i>Deschampsia flexuosa</i>	Drahtschmiele	6 x 2 x 2 3	x	r
<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse	8 5 3 7 3 4	5.41	r
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	6 x 3 x x x	5.4	r
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich	8 x x 5 x 6	3.71	r
gemittelte Werte:		7 5 3 6 6 6		

Die Honiggraswiesen gelten als eine nicht in der Literatur beschriebenen Assoziation. Es handelt sich vielmehr um eine Dominanzgesellschaft des Wolligen Honiggrases, welches sich durch vernachlässigte Grünlandpflege auf mäßig feuchten bis feuchten Böden ausgebreitet hat. Die in der Nähe der Feuchtwiesen (*Molinietalia*) gestellten Honiggraswiesen finden sich insbesondere auf staunassen, basenarmen, weniger intensiv genutzten Wiesen der Nieder- und Hochmoorgebiete, aber auch auf frischen basenarmen Sanden. Im UG hat sie sich auf Gey-Podsol entwickelt.

Als feuchtezeigende Arten finden sich der Kriechende Hahnenfuß und das Wiesenschaumkraut. Partiiell weist die Fläche nassere Bereiche auf, in denen sich das Rohrglanzgras ausbreitet.

4.3.1.1 Ökologische Bewertung

Das mesophil eingestufte Grünlandareal (GMZ) ist durch eine hohe Artenvielfalt und einen geringen Nutzungsdruck gekennzeichnet. Analog bietet eine derart strukturierte Fläche für blütenbesuchende und blattfressende Insekten wie zahlreichen Heuschrecken-, Schmetterlings- und Laufkäferarten einen hinreichenden Lebensraum. Potentiell vorkommende Wirbellosenarten des mesophilen Grünlandes rekrutieren sich aus feuchteren Biototypen, so kann im allgemeinen mit folgender potentiell möglicher Wirbellosenfauna einer extensiven, frischen Weide gerechnet werden:

<i>Chortippus dorsatus</i>	Wiesengrashüpfer
<i>Chortippus parallelus</i>	Gemeiner Grashüpfer
<i>Metrioptera roeseli</i>	Roesels Beißschrecke
<i>Coenonympha glycerion</i>	Rostbraunes Waldvögelein
<i>Coenonympha pamphilus</i>	Kleiner Heufalter
<i>Heodes tityrus</i>	Brauner Feuerfalter
<i>Maniola juritina</i>	Großes Ochsenauge

(nach RIEKEN & BLAB '89)

Von einem relativ hohen Besatz an Wirbellosen profitieren insbesondere auch die Buschbrüter in den angrenzenden Wallhecken.

Es handelt sich gemäß BREUER (1994) unter Zugrundelegung des Bewertungskriteriums 'Naturnähe' um einen bedingt naturfernen Biototyp der Wertstufe 2.

4.3.2 Wallhecken

Das wesentliche Strukturelement des Plangebietes sind die Wallhecken. Diese weisen einen intakten Walkörper auf. Die Erdkörper sind mit der Höhe von ca. 0,70 m relativ niedrig. Die Sohlbreiten liegen bei ca. 2,00 m.

Eine Einstufung der Wallhecken wurde in sechs Typen durchgeführt, durch welche Aufbau und Dichte des Gehölzbestandes und analog hierzu die Bedeutung der Hecken als Lebensraum und biotopvernetzendes Element bewertet werden:

Typ A - Baum-Strauchhecke: Die Strauchschicht dieser Wallhecken ist geschlossen bis lückig. Daneben findet sich eine hohe Zahl von Überhältern, welche z.T. geschlossene Baumreihen bilden. Z.T. ist die Strauchschicht zwar durchgängig, aber durch die starke Beschattung von Überhältern recht schütter.

Typ B - Strauchhecke: Diese Wälle sind durch eine gut ausgeprägte Strauchhecke gekennzeichnet, welche durchgängig bis lückig ist. Überhälter sind nur sehr vereinzelt zu finden oder fehlen ganz. Durch die fehlende Beschattung sind die Sträucher meist kräftig ausgebildet.

Typ C - Baumreihe: Dieser Typ bezeichnet Wälle mit geschlossenen Baumhecken bzw. einer Vielzahl von Einzelbäumen. Sträucher fehlen oder treten nur vereinzelt auf.

Typ D - lückiger Gehölzbestand: Hierzu werden Wallhecken gerechnet, die nur einen stark lückigen bis vereinzelter Gehölzbestand aufweisen. Dieser kann sich entweder aus Bäumen oder Sträuchern bzw. beidem zusammensetzen.

Typ E - vereinzelter bis fehlender Gehölzbestand: Diese Wälle sind nur sehr vereinzelt oder nicht mit Gehölzen bewachsen.

Typ F - `begärtnerte` Wallhecken: Diesem Typ werden `gärtnerisch überformte` Wallhecken zugeordnet. Kennzeichnend für diese Wälle - welche in der Regel an bebauten Grundstücken liegen - sind das Auftreten von Ziergehölzen, Eutrophierung durch die Ablagerung von Gartenabfällen oder eine Rabattennutzung.

Im Plangebiet treten lediglich Wallhecken vom Typ A und C auf.

Die Wallhecken des Plangebietes werden überwiegend durch den Baumbestand charakterisiert. Dominant sind Stieleichen und Birken, wodurch die Wallhecken aus pflanzensoziologischer Sicht als *Quercus robur*-*Betula pubescens* Knicks (Eichen-Birken-Knicks) eingestuft werden.

Die westlich gelegene Wallhecke weist eine Strauchschicht auf, die von der Vogelbeere dominiert wird und im nördlichen Abschnitt relativ dicht und im südlichen lückig auftritt. Im Süden des Plangebietes weist die Wallhecke vom Typ C fast ausschließlich Stieleichen und im Unterwuchs vereinzelt Vogelbeere auf.

Wallhecke Typ A:

Artenliste

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Evonymus europae</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

4.3.2.1 Ökologische Bewertung

Das UG erfährt durch die nach § 33 NNatG geschützten Wallhecken eine ökologische und landschaftsästhetische Aufwertung. Diese bilden in der ansonsten - durch die meist intensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen- ausgeräumten und strukturell verarmten Geestlandschaft einen wichtigen Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen. Zudem sind sie ein biotopvernetzendes Element, welches Tieren Überbrückungsmöglichkeiten bietet, so zur Wanderung zwischen mehreren Biotopen.

Wichtig für den Wert einer Hecke als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind neben dem Alter ein gut ausgebildeter stufiger Aufbau, ein möglichst vielfältiges standortgerechtes Gehölzvorkommen sowie eine ausreichende Breite. Günstige Voraussetzungen bieten Wallhecken insbesondere dann, wenn sie eine artenreiche Vegetationsausstattung, dichte, ausladende Strauchhecken, eine höhere Zahl von Überhältern sowie ungenutzte Saumbereiche aufweisen.

Die ökologischen Verhältnisse von Wallhecken mit einer dichten Gehölzhecke lassen sich nach TISCHLER (1948, in SCHUPP & DAHL 1992) am ehesten mit denen zweier entgegengesetzter Waldränder vergleichen. Das Mikroklima unterscheidet sich von der Umgebung und auch auf engstem Raum innerhalb der Wallhecke. So ist beispielsweise der Südhang des Walles warm und trocken, der Nordhang schattig, kühler und feuchter und das Innenklima auf dem Wall waldartig ausgeglichen.

Eine Hecke hat im Verhältnis zu einem Wald wesentlich mehr Grenzflächen und eine höhere Biomassenproduktion, welche die Grundlage ist für eine große Zahl von Nahrungsketten und Nahrungsnetzen. So findet in der Vegetationsperiode eine große Zahl von saftsaugenden Insekten (z.B. Blattläuse) sowie von blattfressenden Insekten (Schmetterlingslarven, Käfer, Wanzen etc.) einen Lebensraum, welche wiederum für viele insektenfressende Vögel (z.B. Meisen) eine Nahrungsgrundlage darstellen. Hecken bieten u.a. ein Strukturangebot für Arten mit großem Aktionsradius, die in der offenen Landschaft nicht leben können. So bieten sie u.a. Nistmöglichkeiten, Sing- und Ansitzwarten für Vögel. Im Winter werden sie als Nahrungsquelle von Kleinsäugetieren Rehen und Hasen genutzt, welche Rinde und Zweige der Hecke verbeißen oder, wie auch einige Vögel, Früchte abernten.

Im Hinblick auf die faunistische Bedeutung ist die Wallhecke mit dem Typ A im nördlichen Teilabschnitt als bedeutend einzustufen. Größere bedornete Sträucher wie Schlehe und Weißdorn, welche im Hinblick auf die Avifauna besiedlungsfördernd wirken, sind allerdings nicht vertreten.

Auch Wallhecken mit einer hohen Anzahl an Bäumen und fehlender Strauchschicht (Typ C) bilden ein wichtiges Strukturelement. So findet eine große Zahl von Wirbellosen in Wallhecken mit Überhältern einen Lebensraum, z.B. Blatthornkäfer, Laufkäfer und Bockkäfer. Im besonderen kommt Eichen eine hohe Bedeutung zu, können sie bis zu 300 Arten einen Lebensraum bieten, wie z.B. der markanten Gallwespe. Weitere Arten sind:

Schmetterlinge:

Tischeria complanella

Totrix vividiana

Meganola strigula

Eichenminiermotte

Grüner Eichenwickler

Eichenbär

Käfer:

Cerambyx cerdo

Scolytus intricatus

Großer Eichenbock

Eichenkäfer

Die Wallhecken stellen halbnatürliche Biotoptypen der Wertstufe 1 dar.

4.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Ihrenerfeld, deren alter Ortsteil die Form einer langgestreckten Reihensiedlung aufweist und sich auf dem Geestrücken zwischen den westlichen Meedlanden der Emsniederungen und dem östlich gelegenen Oberledinger Moor angesiedelt hat.

Die Wallheckenlandschaft der Umgebung zeichnet sich durch geometrische Strukturen aus, was auf jüngere Kampfluren schließen läßt, welche zur Zeit des Urbarmachungsedikts Fr. d. G. von 1765, zur Teilung der Gemeinheitsflächen, entstanden sind.

Siedlungserweiterungen erfolgten in östlicher Richtung, so daß das Plangebiet westlich und südlich eingerahmt in vorhandener Bebauung einen Teilbereich eines Grüneinschlusses darstellt, welcher in nördlicher und östlicher Richtung durch Einzelgehöfte eingegrenzt ist. Das Plangebiet fügt sich, zusätzlich begrenzt durch den `Kreismoorweg` und der `Neuen

Straße, in die vorhandene Bebauung ein und bildet so einen einheitlichen Abschluß und ragt nicht in die offene Landschaft hinein.

4.5 Eingriffsregelung

Durch die Ausweisung eines Baugebietes in dem zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Bereich wird bauleitplanerisch die Entwicklung eines Siedlungsbereiches vorbereitet, welcher im wesentlichen durch versiegelte und überbaute Flächen sowie intensiv genutzte Gartenareale charakterisiert wird. Gemäß § 7 des NNatG ist der Eingriffstatbestand erfüllt, da eine nachhaltige Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundflächen erfolgt.

Nachfolgend wird unter Berücksichtigung der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BREUER 1994) die Eingriffsschwere ermittelt.

Weiterhin werden Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffsfolgen aufgezeigt und Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargelegt.

4.5.1 Bewertung der Eingriffsflächen in Bestand gemäß Breuer (1994)

Grundlage für die Ermittlung der Eingriffsschwere bildet eine nach Schutzgütern differenzierte Bewertung der Eingriffsflächen im Bestand. Angewandt wird nachfolgende dreistufige Wertskala von Breuer (1994):

Wertstufe	Bedeutung für den Naturschutz
1	von besonderer Bedeutung
2	von allgemeiner Bedeutung
3	von geringer Bedeutung

4.5.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Biotope/Strukturen sind nachfolgend zu bewerten:

Bestand - Bewertung der Biotoptypen nach Naturnähe gemäß Breuer 1994

halbnatürliche Biotoptypen - Wertstufe 1	
- Wallhecken (2 m)	0,050 ha
bedingt naturferne Biotoptypen - Wertstufe 2	
- sonstiges mesophiles Grünland (GMZ)	0,753 ha
Gesamtfläche des zu bilanzierenden Areals	0,803 ha

4.5.1.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet finden sich Flugsande bzw. fluviatile Sande über Grundmoräne. Aus diesen grundwasserbeeinflussten Sedimenten haben sich Gley-Podsole entwickelt.

Aufgrund der seit längerem weitgehend extensiven Bewirtschaftung im Bereich des Grünlandes kann der Boden hier als schwach überprägter Naturboden bezeichnet werden.

Bestand - Bewertung des Schutzgutes Boden gemäß Breuer 1994

von besonderer Bedeutung - Wertstufe 1

- schwach überprägter Naturboden (GMZ, Wallhecken) 0,803 ha

4.5.1.3 Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird im wesentlichen beeinträchtigt durch den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen. Im Bereich des extensiv genutzten Grünlandareals ist der Nährstoffeintrag hingegen gering, da dieses durch eine geschlossene Vegetationsdecke gekennzeichnet ist, welche die eingebrachten Nährstoffe weitgehend aufnehmen kann.

Bestand - Bewertung des Schutzgutes Wasser gemäß Breuer 1994:

von besonderer Bedeutung - Wertstufe 1

- sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation 0,803 ha

4.5.1.4 Schutzgut Luft

Im Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die Luftqualität aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der weitgehend landwirtschaftlichen Nutzung als wenig beeinträchtigter Bereich einzustufen.

Bestand - Bewertung des Schutzgutes Luft gemäß Breuer 1994:

von Bedeutung - Wertstufe 2

- wenig beeinträchtigter Bereich 0,803

4.5.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die das Plangebiet umgebende offene Landschaft stellt sich als eine junge Wallheckenlandschaft dar. Die Wallhecken innerhalb des Plangebietes weisen einen gut ausgebildeten Erdkörper auf und eine sehr gut bis gut ausgebildete Gehölzschicht. Das Grünlandareal des Plangebietes sowie die angrenzenden, kleineren hofnahen Grünflächen bilden einen Grüneinschluß, der insgesamt relativ extensiv genutzt wird. Insgesamt ist das Erscheinungsbild dieses Gebietes durch die hauptsächlich im Süden angrenzende neuzeitliche Bebauung vorbelastet.

Bestand - Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild gemäß Breuer 1994:

von allgemeiner Bedeutung - Wertstufe 2

- beeinträchtigter Landschaftsbildbereich 0,803 ha

4.5.2. Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf Natur und Landschaft

Infolge der Überführung des zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Areals in ein Baugebiet mit Wohngebieten und Verkehrsflächen gemäß B-Plan Nr. 18 sind Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu konstatieren. Nachfolgend erfolgt eine nach Schutzgütern differenzierte Darlegung der zu erwartenden Eingriffsfolgen.

4.5.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird ausschließlich Grünland einer Nutzungsänderung unterworfen und teilweise versiegelt. Die daraus resultierende Zerstörung des floristischen und faunistischen Artenspektrums (insbes. Kleintierlebewesen) beinhaltet eine Beeinträchtigung des ökologischen Gefüges des Beurteilungsraumes. Der Verlust eines 'bedingt naturfernen' Biotoptypes stellt einen erheblichen Eingriff dar.

4.5.2.2 Schutzgut Boden

Infolge der geplanten Ausweisung von neuen Bauflächen wird eine Überbauung und Versiegelung von Böden vorbereitet. Durch diese Maßnahmen gehen dessen vielfältige Funktionen als Speicherraum für Niederschlagswasser, Filter- und Puffersystemelement sowie als Trägersubstrat der Flora verloren. Die Herabsetzung des Sauerstoffgehaltes unter den versiegelten Bereichen bedingt des weiteren eine Abnahme aerober Bakterien, was im Zusammenhang mit mangelnder Bodenfeuchte negative Auswirkungen auf angrenzende Gehölze beinhaltet.

Neben den erheblichen Eingriffen durch Versiegelung von Böden sind weiterhin Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen, durch Bodenabtrag und -auftrag und eine spätere intensive Nutzung von Gärten zu erwarten.

4.5.2.3 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Böden (siehe Schutzgut Boden) wird die Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Zudem erfolgt durch Bodenverdichtung im Rahmen von Baumaßnahmen eine weitere Reduzierung von Versickerungsmöglichkeiten, Speicher- und Filterfunktion gehen verloren. Damit verbunden ist auch ein erhöhter Oberflächenabfluß, welcher zu einer sekundären Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (z.B. infolge notwendiger Ausbaumaßnahmen) führen kann.

4.5.2.4 Schutzgut Luft

Durch die Bebauung einer z.Z. landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit einer erhöhten Staub- und Schadstoffkonzentration durch Immissionen von Hausfeuerungsanlagen und KFZ-Verkehr zu rechnen. Ferner können so kleinklimatische Veränderungen hervorgerufen werden. So wird durch die Bodenversiegelung die Verdunstungsrate reduziert und eine Aufheizung der Luft verstärkt. Die Rauigkeit der Landschaft wird erhöht, der Luftaustausch gemindert.

4.5.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung des Plangebietes wird eine kleinere Lücke in der vorhandenen Bebauung entlang der Ihrener Straße und der Blumenstraße geschlossen. Durch die

Ausweisung dieses Baugebietes entsteht kein Siedlungsvorsprung, welcher in die offene Landschaft ragt. Statt dessen wird mit der Grenzen des Plangebietes die bereits bestehende Grenzlinie der vorhandenen Bebauung aufgenommen.

4.5.3. Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich, außer auf die Vermeidung eines Eingriffsvorhabens ansich, auf die Unterlassung einzelner von ihm ausgehender Beeinträchtigungen. Die grundsätzliche Prüfung eines Standortes als Baugebiet erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des Bebauungs-/Grünordnungsplanes werden Möglichkeiten zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen für den Bereich des Plangebietes aufgezeigt und diese über zeichnerische Darstellungen und/oder textliche Festsetzungen fixiert.

Über nachfolgende Maßnahmen sollen die potentiell zu erwartenden Eingriffsfolgen vermieden bzw. minimiert werden:

4.5.3.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- Erhalt der Wallhecken mit angrenzendem 6 m breitem Schutzstreifen. Dieser soll auf einer Breite von 3 m weitgehend der natürlichen Sukzessionsentwicklung überlassen bleiben. Lediglich aufkommender Gehölzbewuchs soll periodisch entfernt werden. Der verbleibende 3 m breite Streifen zum Baugebiet hin soll mit Gehölzen abgepflanzt werden um Störungen der Wallhecken zu reduzieren.

4.5.3.2 Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versickerung von Boden durch Minimierung des Ausbaugrades der Straßen und durch Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungen privater Zufahrten und Parkplätze.

4.5.3.3 Schutzgut Wasser

siehe Schutzgut Boden

4.5.3.4 Schutzgut Luft

Die grünplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft korrelieren mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen anderer Schutzgüter. So werden Beeinträchtigungen vermieden durch eine Reduzierung der Versiegelung, Erhalt und Anlage von Bepflanzung.

4.5.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Eine Vermeidung/Minimierung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild kann insbesondere durch Festsetzungen zur Baugestaltung und Nutzung erreicht werden. Ziel ist die Vermeidung von Maßstabs- und Proportionsverlusten sowie untypischer Formen durch

Wiederaufnahme bzw. Fortführung der Naturraum-, regional- bzw. ortstypischen Bauformen, Festsetzungen sollen erfolgen zu:

- räumliche Anordnung
- Geschößzahl, First- und Traufhöhe
- Festsetzung zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachform)
- Fassadengestaltung
- Baumaterialien/Oberflächengestaltung/Farbgebung (Verwendung von Mauersteinen und Dachziegeln mit festgelegten roten Farbtönen)

4.5.4. Verbleibende Beeinträchtigungen und Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

„Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind auszugleichen, d.h. es darf nach Beendigung des Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Der erforderliche Ausgleich im juristischen Sinne ist erreicht, wenn alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden können. Ort und Stelle von Eingriff und Ausgleich, d.h. Vorhabensort und Lage der Kompensationsflächen, müssen nicht in jedem Fall identisch sein. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen aber die betroffenen Funktionen und Werte räumlich erreichen und gleichartig sein. Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen können die direkt in Anspruch genommenen, aber auch benachbarte oder einiges entfernt liegende Flächen sein. Danach ist der Raum für Ausgleichsmaßnahmen identisch mit dem vom Vorhaben betroffenen Raum“ (BREUER 1994:23 f).

Bei nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen ist abzuwägen, ob der Eingriff Vorrang gegenüber den Belangen des Naturschutzes erhalten soll. „Diese Abwägung ist nur aus der Gesamtschau aller Anforderungen an Natur und Landschaft heraus zu leisten. Die Abwägung ist auf Ebene der Bauleitplanung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmen“ (BREUER 1994: 25).

Nachfolgend werden die - unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen und über den Grünplan Entwurf mit entsprechenden textlichen Festsetzungen fixierten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung - verbleibenden Eingriffe aufgeführt und Maßnahmen zum Ausgleich dargelegt.

4.5.4.1 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bedingt durch die Ausweisung eines Baugebietes sind verbleibende erhebliche Eingriffe im Bereich der Wohnbauflächen und Verkehrsflächen zu erwarten. Auch unter Berücksichtigung der unter Kap. 4.3. genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung kann der Verlust des Grünlandes und damit des faunistischen und floristischen Artenspektrums nicht hinreichend kompensiert werden.

Für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ergibt sich die Abwertung eines Biotopes um eine Wertstufe auf 0,613 ha. Zur Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen soll eine Extensivierung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bei Aufwertung um eine Wertstufe auf gleich großer Fläche erfolgen. Weiterhin ist eine Kompensation auf halber Flächengröße (0,307 ha) um zwei Wertstufen möglich.

Im Plangebiet ansich stellt sich unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen die vorgesehene bzw. zu erwartende Nutzung wie folgt dar:

geplante Flächennutzung	Naturnähe	Wertstufe	Fläche
Verkehrsflächen: 0,068 ha			
- Straßen/Fußwege	künstlich	3	0,048 ha
- Verkehrsgrün	naturfern	3	0,020 ha
Allgemeine Wohngebiete			
- versiegelt/überbaut	künstlich	3	0,218 ha
- Gartenland	naturfern	3	0,327 ha
privates Grün			
- zu erhaltende Wallhecken	halbnatürlich	1	0,050 ha
- Wallheckenschutzstreifen/ Sukzession	bedingt naturfern	2	0,070 ha
- gepl. Gehölzstreifen	bedingt naturfern	2	0,070 ha
			0,803 ha

4.5.4.2 Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wird insbesondere die Versiegelung als erheblicher Eingriff eingestuft. Es erfolgt eine Neuversiegelung von ca. 0,268 ha. Da es sich ausschließlich um Böden der Wertstufe 1 handelt ist gemäß BREUER ein Kompensationsfaktor von 0,5 anzusetzen. Somit errechnet sich ein Flächenbedarf von 0,134 ha ($0,268 \times 0,5$).

Die Kompensation von Eingriffen in das Schutzgut Boden kann durch Maßnahmen zur Revitalisierung von Böden mit Ziel der Entwicklung einer höheren Naturnähe erreicht werden. Geeignete Maßnahmen gemäß BREUER sind im wesentlichen Entsiegelung, Nutzungsintensivierung, Nutzungsaufgabe und Vernässung.

Im vorliegenden Fall kann ein Ausgleich über Gehölzpflanzungen entlang der Wallhecken auf 0,070 ha erfolgen. Die verbleibenden auszugleichenden 0,064 ha sind im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zu intensivieren.

4.5.4.3 Schutzgut Wasser

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und die Kompensationsziele korrespondieren im Grundsatz mit denen des Schutzgutes Boden. Eine ausreichende Kompensation des Schutzgutes Wasser kann in Anlehnung an BREUER (1994) mit den für Boden notwendigen Maßnahmen erreicht werden.

4.5.4.4 Schutzgut Luft

Im Hinblick auf das Schutzgut Luft erfolgen Beeinträchtigungen im wesentlichen durch Versiegelung (Reduzierung der Verdunstungsrate) und durch Emissionen (Hausfeuerungsanlagen, Verkehr).

Eingriffe in das Schutzgut Luft werden durch die Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes für die Schutzgüter Boden und Wasser ausgeglichen.

4.5.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bedingt durch die weitere Überformung der naturraumtypischen Eigenart und Schönheit, durch die partielle Umwandlung des lückig bebauten Bereiches in einen geschlossenen Siedlungsbereich, ist ein erheblicher Eingriff zu konstatieren.

Ein Ausgleich kann über die Maßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erreicht werden.

4.5.5. Zusammenfassende Darstellung der Eingriffsregelung

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	verbleibende Eingriffe	Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Arten und Lebensgemeinschaften		* Verlust von 0,613 ha sonstiges mesophiles Grünland (GMZ) bedingt naturfern; Wertstufe 2		Aufwertung einer 0,613 ha großen, landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche um eine Wertstufe (oder 0,307 ha um zwei Wertstufen) durch Extensivierung und Vernässung → es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen
Boden	* Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	* Versiegelung/Überbauung von ca. 0,268 ha → Ausgleich gemäß BREUER im Verhältnis 1:0,5, also 0,134 ha	Anlage eines 3 m breiten Gehölzstreifens entlang der westlichen und südlichen Grenze auf 0,070 ha, zwischen den Wallhecken und Baugrundstücken	* Extensivierung/Sukzession auf 0,064 ha in Zusammenhang mit Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften → es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen
Wasser	* reduzierte Versiegelung (siehe Boden)	* Versiegelung/Überbauung von ca. 0,268 ha	* siehe Boden	
Luft	*	* Beseitigung und Umbau der Vegetation, Bodenversiegelung und Bebauung	* Kompensation wird mit Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Wasser erreicht. → Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.	
Landschaftsbild	* Festsetzungen zur baulichen Gestaltung * Randliche Eingrünung des Baugebietes, Durchgrünung (Einzelbäume, Hecken)	* Erhebliche Beeinträchtigung einer Grundfläche von 0,613 ha durch Bebauung und Erschließung → Abwertung von 0,613 ha von Wertstufe 2 zu Wertstufe 2-3		* siehe Maßnahmen für Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden → es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen

4.6 Grünplanerische Festsetzungen und Erläuterung der Maßnahmen

Die Umsetzung der im Kapitel 4 dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Plangebiet erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung über textliche und zeichnerische Festsetzungen.

II. FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT

(Grünordnungsplan zum Bebauungsplan I 8 der Gemeinde Westoverledingen)

7.

Gemäß § 33 Abs. 1 NNatG und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die zeichnerisch dargestellten Wallheckenabschnitte dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie in private Grünflächen einzubeziehen. Die randlich angesetzten Schutzstreifen erhalten eine Breite von 6 m ab Wallfuß.

In Bereichen mit lückiger Gehölzvegetation ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Diese Bepflanzung ist dreireihig auszuführen mit je einer Pflanzreihe an den Wallböschungen und auf der Wallkrone. Der Pflanzabstand ist mit 1,5 m festgesetzt.

In den randlich angesetzten Schutzstreifen sind Bodenauftrag und Versiegelung unzulässig. Der Schutzstreifen ist einer weitgehend natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. I 8 der Gemeinde Westoverledingen

4.7. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sollen auf dem Flurstück 93 (Teilbereich) der Flur 11, Gemarkung Großwolde durchgeführt werden, welches sich ebenso wie das geplante Baugebiet in der naturräumlichen Einheit „Oberledinger Geest“ befindet. Der nördliche Bereich dieser Fläche wird im Rahmen der Ersatzmaßnahmen für die Realisierung des B-Planes IH.21 vernäbt und extensiviert.

Bei der Ersatzfläche handelt es sich gegenwärtig um Intensivgrünland auf entwässertem Hochmoor, welches der Wertstufe 3 zuzuordnen ist. Die Vegetation setzt sich aus

Einjährigem Rispengras	<i>Poa annua</i>
Weichem Honiggras	<i>Holcus mollis</i>
Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Kriechendem Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Gras-Sternmiere	<i>Stellaria media</i>

zusammen.

Nach Osten und Süden grenzen ebenfalls Intensivgrünlandflächen an.

Die östlich angrenzende Fläche weist einen feuchteren Standort auf, so daß sich hier weiterhin die Flatterbinse (*Juncus effusus*), das Gemeine Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*) findet.

Ziel der Kompensationsmaßnahmen ist im wesentlichen die Entwicklung von Extensivgrünland als funktionaler Ausgleich für die im Plangebiet verloren gehende Grünlandfläche.

Das geplante Biotop ist der Wertstufe 2 zuzuordnen. Somit errechnet sich für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Flächenbedarf von 0,613 ha. Hierzu kommt der Flächenbedarf für das Schutzgut Boden von 0,064 ha. Insgesamt ist somit eine Fläche von 0,677 ha erforderlich.

Im einzelnen sind folgende Nutzungsaufgaben zu beachten:

- Absenkung der Grundwasserstände z.B. durch Drainage ist nicht zulässig.
- kein Walzen und Schleppen
- kein Ausbringen von Düngemitteln jeglicher Art
- kein Einsatz von Pestiziden
- kein Umbruch oder Neueinsaat
- Bei Beweidung ist die Besatzdichte auf 0,5 bis maximal 1 GVE/ha zu begrenzen.
- Eine Mahd ist erst ab dem 15. August zulässig.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan I 8 dient ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um eine Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstruktur zu erzielen, wird für die Wohngebiete als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) und eine Geschosflächenzahl von 0,4 (GFZ) ausgewiesen.

Ferner ist vorgesehen, daß nur Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen, dessen Grundfläche maximal 170 qm betragen darf.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise auf Einzelhausbebauung eingeschränkt. Um jedoch das städtebauliche Gesamtbild nicht zu zerstören, wird festgelegt, daß lediglich 2 Wohnungen pro Wohnhaus zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit den bereits vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Westoverledingen abgestimmt. Es soll dazu beitragen, auch von den Baumassen eine Verträglichkeit der einzelnen Ortsteile zu gewährleisten. 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 festgesetzt. Nur südlich und westlich der Bonhoefferstraße sind die Abstände auf 3,00 m reduziert worden.

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 im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung über die vorhandenen Gemeindestraßen „Neue Straße“ und den „Kreismoorweg“. Die zu erschließenden Grundstücke werden über eine neue Stichstraße, die von der „Neue Straße“ in westlicher Richtung verläuft angebunden. Die neue Stichstraße wird am Ende eine Wendemöglichkeit erhalten. Der genaue Straßenverlauf ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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

5.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aus den berechneten Werten der Begründung zum Bebauungsplan G 6, OT Großwolderfeld ist ersichtlich, daß die Orientierungswerte für Immissionsorte in einem

Abstand von >40 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße 24 eingehalten werden.
Abschirmwirkungen durch Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt. Da das Plangebiet I 8 mindestens 150 m von der Kreisstraße 24 entfernt liegt, sind Schallschutzmaßnahmen hier nicht notwendig.

5.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

In der geplanten Stichstraße wird eine neue Abwasserleitung verlegt, die an der Hauptleitung in der Neuen Straße angeschlossen wird. Das Abwasser wird zentral in der Kläranlage Ihrhove gereinigt. Dadurch ist für die neuen Grundstücke die Abwasserbeseitigung gewährleistet.

Oberflächenwasser

Die schadlose Ableitung des in diesem Gebiet anfallenden Regenwassers wurde bereits in der hydraulischen Berechnung vom September 1991 für das Gebiet I 2 / I 3 nachgewiesen. Der Anschluß der Regenwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Regenwasserkanalisation in der Neuen Straße.

Elektrizität

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird durch die Verlegung eines Leitungsnetzes durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt. Im Bebauungsplan wird wegen der vorhandenen Versorgungsleitungen im Bereich des Kreismoorweges und der Neuen Straße ein nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

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 mit 48 cbm/Std. in der neuen Stichstraße 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. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Auf jedem bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170 qm zulässig.
4. Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

6.1 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 56, 97 a, 98 NBauO

1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

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. Die dargestellten Flächen der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 39 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 8 „Ihren“. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan I 8 realisiert.
3. Gem. § 9 (6) BauGB ist die wasserbehördliche Genehmigung am 18.05.1993 durch den Landkreis Leer erteilt worden.
4. Gemäß § 33 Abs. 1 NNatG und § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die zeichnerisch dargestellten Wallheckenabschnitte dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie in private Grünflächen einzubeziehen. Die randlich angesetzten Schutzstreifen erhalten eine Breite von 6 m ab Wallfuß.
In Bereichen mit lückiger Gehölzvegetation ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Diese Bepflanzung ist dreireihig auszuführen mit je einer Pflanzreihe an den Wallböschungen und auf der Wallkrone. Der Pflanzabstand ist mit 1,5 m festgesetzt.

In den randlich angesetzten Schutzstreifen sind Bodenauftrag und Versiegelung unzulässig. Der Schutzstreifen ist einer weitgehend natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. I 8 der Gemeinde Westoverledingen.

6.3 Grünflächen - Kinderspielplätze

Das Bauplangebiet I 8 hat eine Baulandfläche von nur ca. 0,545 ha. Somit muß hierfür ein 44 m² großer Spielplatz zur Verfügung stehen.

In den angrenzenden Bebauungsplangebieten I 2 und I 3 sind bereits drei Kinderspielplätze mit einer Größe von insgesamt ca. 3378 m² vorhanden.

Der naheliegendste Spielplatz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 2 zwischen der Blumenstraße und der Parkstraße mit einer Größe von ca. 1894 m² ausgewiesen. Dieser Kinderspielplatz liegt max. 300 m vom im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 8 liegenden entferntesten Grundstück. Dadurch ist hier eine Nutzung des vorhandenen Spielplatzes möglich. Eine Ausweisung eines neuen Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 8 ist somit nicht notwendig.

7. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB

29.01.1997

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB 03.07.1997

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB 13.06.1997

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB 27.03.1998

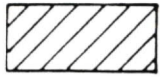
Westoverledingen, den 06.04.1998

Gemeinde Westoverledingen



Bürgermeister

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGS- PLAN NR. 1 8, ORTSTEIL IHRENERFELD, DER GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Extensivgrünland

PLAN: EXTERNE KOMPENSATION

MASZTAB: 1 : 5000



Grünordnungsplan zum Bebauungsplan NR.: 18

i. A. der Gemeinde
Westoverledingen

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

VEGETATIONSELEMENTE UND GRÜNFLÄCHENNUTZUNG
Einzelelemente

1  geplante Einzelbäume

Private Grünflächen

2  Flächen zur Anlage freiwachsender Pflanzriegel aus
standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen

3  3m breite Wildwiese zwischen Hecke und Wallhecke
als Wallheckenschutzstreifen

4  Wallhecke

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

 geplante Verkehrsflächen

 vorhandene Verkehrsflächen

Baugrenze - Allgemeines Wohngebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungs- / Grünordnungsplanes

 WA



II. FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT (s. Anhang Textteil)

PLAN: GRÜNPLAN - ENTWURF

NR.: 2

DATUM: MÄRZ 1997

BEARB.: Be, Bu, Ne

regio plan 

Prof. Dr. Ingrid Mader-Gasser, Leiterin
des Planungsbüros
Karlshofstraße 11, 2003 A, 40. Tel. (0434) 1664

MASSTAB: 1: 1000

