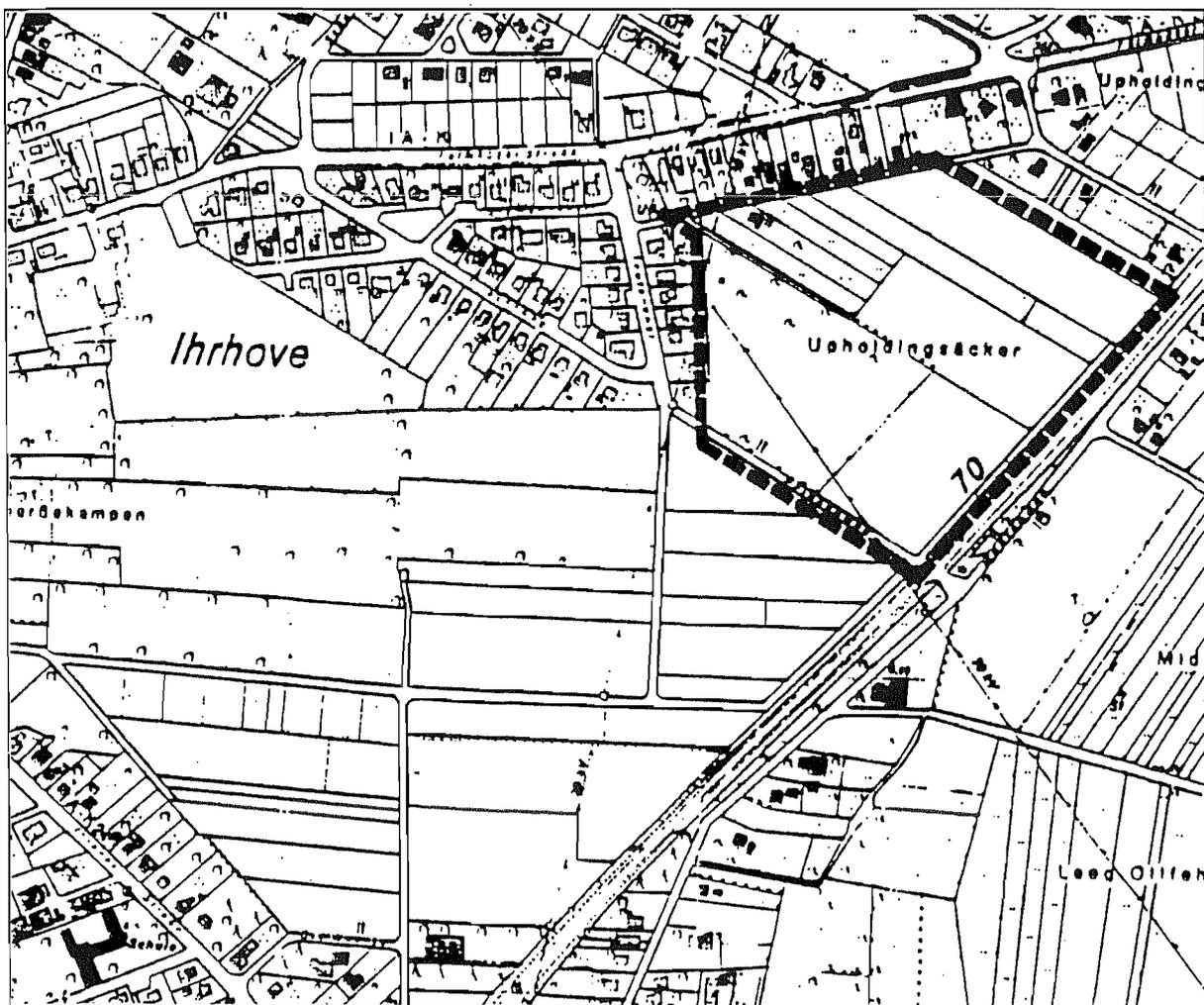


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Begründung zum Bebauungsplan Ih 17-Ihrhove

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN IH-17 IHRHOVE**INHALTSVERZEICHNIS**

0.0	RECHTSGRUNDLAGEN	3
1.0	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.0	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.0	EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE	
	- Bestehende Rechtsverhältnisse -	4
3.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen	4
3.2	Grünraumkonzept Ihrhove/Wohnflächenentwicklung - In der Weertze -	4
3.3	Schalltechnisches Gutachten über die Lärmsituation im Plangebiet	4
4.0	ZUR SITUATION IM PLANGEBIET	4
4.1	Allgemeine Situation des Ortsteiles	4
4.2	Naturhaushalt im Raum des Bebauungsgebietes "Upholdingsäcker" (Bebauungs-Plan Ih-17)	5
4.2.1	Naturräumliche Gliederung/Böden/potentielle Vegetation	5
4.2.2	Abgrenzung der näher zu untersuchenden Flächen	5
4.2.3	Bestandsaufnahme	5
4.2.3.1	Landschaftsstruktur/ Landschaftsbild	6
4.2.3.2	Flora	8
4.2.3.3	Fauna	8
4.2.4	Vorläufige Einschätzung/qualitative Bewertung	8
4.2.5	Empfehlung zum Gesamttraum	9
4.3	Siedlungs- und Erschließungsstruktur	10
4.4	Nutzungsstruktur im Plangebiet	10
4.5	Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes	10
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Verkehrerschließung	11
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Grünflächen/Spielplatzversorgung	12
5.4	Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand	12

5.5	Natur- und Landschaftsschutz/Eingriffsregelung zum Bebauungs-Plan lh-17	13
5.5.1	Methodik.....	13
5.5.2	Bilanzierung Planung (Bebauungs-Plan lh-17) - Ist-Zustand nach quantitativer Wertung.....	13
5.5.3	Ausgleich und Ersatz.....	18
5.5.4	Bewertung des Eingriffs bezogen auf das Landschaftsbild	22
5.6	Immissionsschutz	23
5.7	Textliche Festsetzungen	25
5.8	Ver- und Entsorgung	25
5.9	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	26
6	KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	27

0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 1986;
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung [BauNVO]) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990;
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 81 - [PlanzVO 81]) vom 30. Juli 1980;
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.0 ANLAB UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im Ortsteil Ihrhove einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist es dabei weitere ortkernnahe Wohnbauflächen verfügbar zu machen.

Im einzelnen verfolgt die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele:

- Schaffung ortsteilbezogener Entwicklungsmöglichkeiten,
- Strukturierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- kurzfristige Realisierung von Bauflächen.

2.0 AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes lh-17 "Upholdingsäcker" beschlossen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes lh-17 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gotenstraße,
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke an der Teutonenstraße,
- im Süden durch den Friesenweg,
- im Osten durch die Leerer Straße - B 70,
- im Nordosten durch daß Flurstück 158/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

3.0 EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE - BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE -

3.1 Flächennutzungsplan

Die planungsrechtliche Situation im Bereich des Bebauungsplanes wird durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der zur Zeit geltenden Fassung bestimmt. Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend der geplanten Nutzung Wohnbauflächen dar.

3.2 Grünraumkonzept Ihrhove

In dem Rahmenplan "Grünraumkonzept Ihrhove; Wohnflächenentwicklung - In der Weertze -"¹ ist das Plangebiet des Bebauungsplanes ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen. Als nicht überplanbar wird in dem Entwicklungskonzept die vorhandene Wallhecke im Bereich des Weges (Flurstück 149; s. auch Bestandsaufnahme) eingestuft. In diesem Zusammenhang ist in dem Plankonzept auch eine Fuß- und Radwegeverbindung als Teil eines örtlichen Wegenetzes vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist danach von der Gotenstraße und von dem Friesenweg aus vorgesehen. Weitere Wohnbauflächen sind westlich des Plangebietes vorgesehen jedoch unter Berücksichtigung der dort vorhandenen Heckenstrukturen sowie eines siedlungsgliedernden Grünzuges.

3.3 Schalltechnisches Gutachten über die Lärmsituation im Plangebiet

Zur Klärung der Lärmsituation im Plangebiet ist von der Gemeinde Westoverledingen ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden.² Die Untersuchung hat ergeben, daß die zu erwartende Lärmbelastigung durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 70 im Plangebiet des Ortsteiles Ihrhove bei Ausbau des Lärmschutzwalles unterhalb der entsprechenden Richtwerte liegt (s. dazu auch Punkt 5.6). Außer dem Lärmschutzwall sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

4.0 ZUR SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Allgemeine Situation des Ortsteiles

Der Ortsteil Ihrhove ist der Verwaltungssitz der Gemeinde Westoverledingen und hat sich mit heute ca. 2.700 Einwohnern entsprechend zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt.

Neben der Wohnfunktion hat der Ortsteil ebenfalls Bedeutung für die Funktionen Sport und Erholung sowie Gewerbe.

Die Nachfrage nach attraktiven Wohnstandorten hat sich in der letzten Zeit weiter verstärkt. Die Siedlungsentwicklung in Ihrhove insgesamt ist räumlich eingeeengt durch die Bahnlinie im Westen sowie durch die Bundesstraße im Osten des Ortsteiles.

Eine weitere Restriktion der Wohnbauentwicklung stellen Flächenansprüche der Gewerbeentwicklung im Norden des Ortsteiles dar. Die Siedlungsentwicklung sollte daher zunächst innerhalb der aufgezeigten Planungsgrenzen erfolgen. Wertvolle Landschaftsbestandteile sollten jedoch trotz eines gewissen Siedlungs-

¹ Nordwest-Planungsgesellschaft mbH, 1985

² Schalltechnisches Gutachten Nr. 561 A; Dipl.-Ing. Erwin W. Kötter, Rheine 1989

drucks auch langfristig erhalten bleiben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lh-17 verfolgt die Gemeinde entsprechend eine städtebauliche Verdichtung in ortskernnaher Lage.

4.2 Naturhaushalt im Bebauungsplangebiet

4.2.1 Naturräumliche Gliederung/Böden/potentielle natürliche Vegetation

Ihrhove liegt auf einem Geestrücken der Oberledinger Geest im Übergangsbereich der Hunte-Leda-Moorniederung zu den Ems-Marschen, der aus abgeflachten Resten einer saaleiszeitlichen Stauchmoräne besteht und von einzelnen Niederungen durchzogen wird.

Auf höher gelegenen Böden haben sich trockene bis feuchte (Heide- und) Podsolböden, im flachen Gelände anmoorige, feuchte meist grundwasserbeeinflusste, Böden und in den Niederungen Flachmoorböden entwickelt. Die potentielle natürliche Vegetation wären Stieleichen-Birkenwälder.

4.2.2 Abgrenzung der näher zu untersuchenden Flächen

Kurzfristig ist die Bebauung der "Upholdingsäcker" vorgesehen. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht losgelöst von der Umgebung zu sehen. Entsprechend werden auch benachbarte Flächen des betroffenen Raumes in die Untersuchungen einbezogen. Dies wird mit Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Barrierewirkung der B 70 für Flora und Fauna muß als sehr gravierend eingeschätzt werden, so daß die Gebiete jenseits dieser Straße im Rahmen dieser Aufgabe nicht vertiefend betrachtet werden.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich auf ca. 35 ha unbebauter Flächen zwischen B 70, Ihrener Straße, Folmhuser Straße und Klingäcker (Abbildung 1).

4.2.3 Bestandsaufnahme

Natur und Landschaft der vom Bebauungs-Plan betroffenen Flächen und des betroffenen Raumes werden erfaßt. Dabei konnte auf folgendes, aus landespflegerischer Sicht verwertbares, Grundlagenmaterial zurückgegriffen werden:

- Luftbildauswertung der "Unteren Naturschutzbehörde Leer";
- differenzierte Wallheckenkartierung der "Unteren Naturschutzbehörde Leer";
- Erfassung von Brutvorkommen der Wiesenvögel durch die Naturschutzbehörde (1986);
- von der NWP-Planungsgesellschaft mbH erstellte Nutzungskarten für die Bereiche Ihrhove (M. 1:2.000);
- von der NWP-Planungsgesellschaft mbH kartierte erhaltenswerte Naturelemente im Bereich der "Upholdingsäcker" (M. 1:2.000);

³ Meisel, S.: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 54/55 Oldenburg Emden, Bundesanstalt für Landeskunde und Bodenforschung Selbstverlag - Bad Godesberg, 1962

Das Gebiet wurde Anfang Oktober 1989 erneut aufgenommen, um die vorhandenen Unterlagen zu aktualisieren und, soweit wie es zu diesem Zeitpunkt möglich war, Hinweise auf aus ökologischer Sicht wertvolle Bereiche zu erhalten.

Die Ergebnisse werden in Karten M. 1:2.500 festgehalten und im folgenden näher erläutert.

(Aufgrund erster Ergebnisse zeigen sich Schwerpunkte und Notwendigkeit weiterer Untersuchungen).

4.2.3.1 Landschaftsstruktur/Landschaftsbild

Landschaftsstruktur und Landschaftsbild der betroffenen Flächen werden beschrieben, die des betroffenen Raumes zusammengefaßt aufgeführt (vgl. Abbildung 1).

"Upholdingsäcker" (Bebauungs-Plan Ih- 17)

Prägend ist die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen. Sie stehen vorrangig unter Ackernutzung. Nur im äußersten Nordosten liegt ein Streifen intensiv genutzten (Einsaat) Grünlandes.

Ein bebautes Grundstück mit Garten, Junggehölzpflanzung, einem angelegten kleinen Teich mit Hügel und eine Brachfläche grenzen südlich an die Gotenstraße.

Entlang des Friesenweges schließt auf ca. 80 m Länge eine Hecke an die "Upholdingsäcker".

Von der Gotenstraße ragt in südöstlicher Richtung eine ca. 200 m lange Hecke mit zum Teil altem Baumbestand in die vom Bebauungs-Plan betroffenen Flächen hinein.

Entlang der Bundesstraße verläuft ein Graben. Die Grabenböschungen sind mit vielfältiger Vegetation bestanden. Parallel dazu befindet sich ein unbefestigter Weg mit geschlossener Vegetationsdecke.

Flächen südwestlich an den Friesenweg grenzend

Diese werden ebenfalls intensiv, großteils als Maisacker genutzt. Nur ein kleiner Streifen steht unter Grünlandnutzung.

Fläche südlich und westlich des in die Teutonenstraße einmündenden unbefestigten Weges

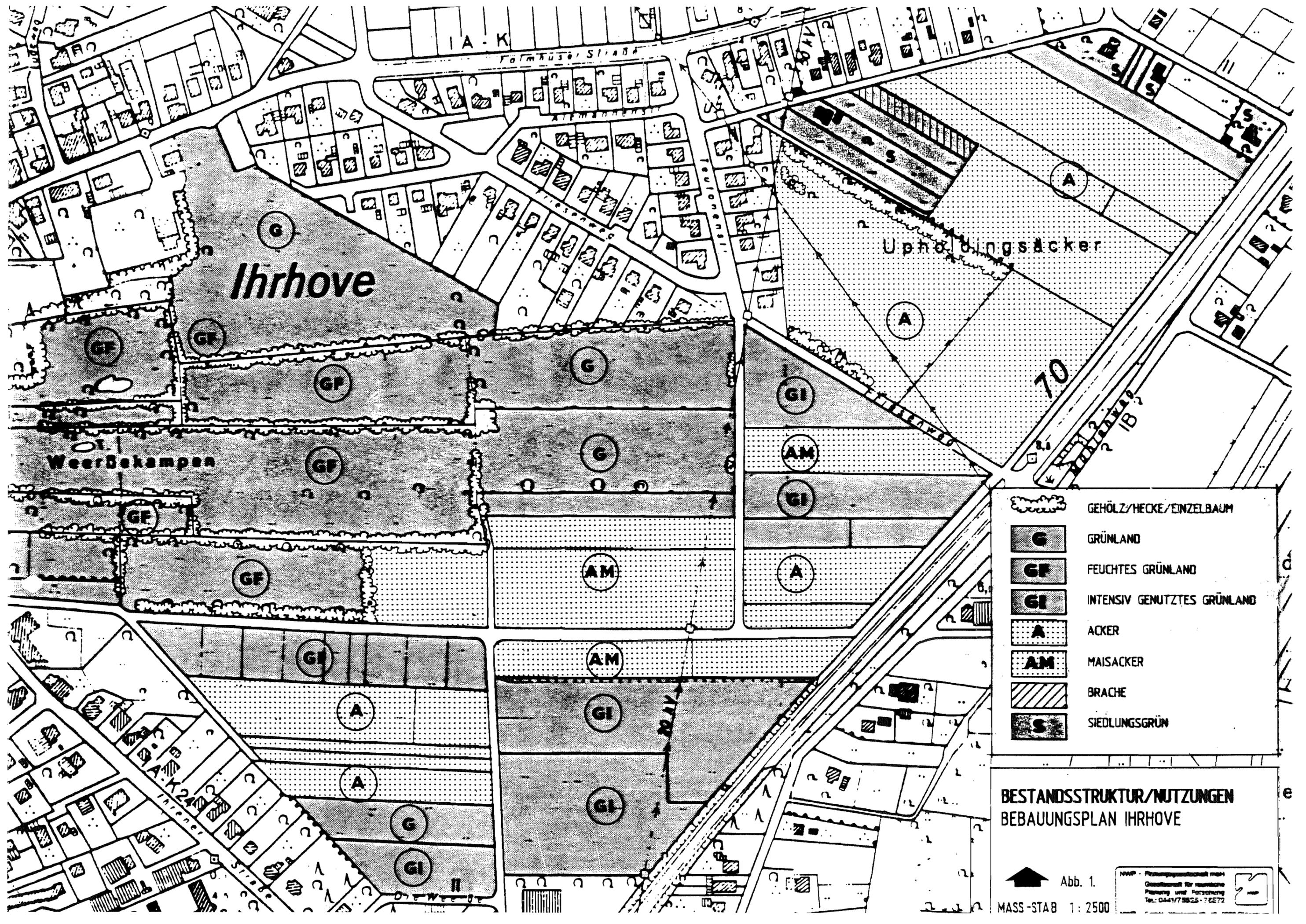
Eine gut erhaltene Wallhecke grenzt in diesem Bereich den Siedlungsrand ab.

An der Böschung des genannten unbefestigten Weges siedeln junge Gehölze. Ein Großteil der Flächen in südwestlicher Richtung wird als (Mais-) Acker oder intensives Grünland genutzt, einige liegen brach.

Mehrere unbefestigte Wege durchziehen das Gebiet.

Das Geländeniveau ist zum äußeren Westen des Planungsgebietes abschüssig und wird zunehmend feucht. Hier sind kleinere Teiche und Tümpel vorhanden. Zur Zeit der Aufnahme steht das Wasser an einer Stelle bis in die Fläche.

Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes ist durch Hecken, Wallhecken und Einzelgehölze kleinstrukturiert und wird ausschließlich als Grünland genutzt. Horste und Bulten auf einigen Flächen weisen auf weniger intensive landwirtschaftliche Nutzung hin.

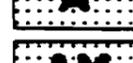
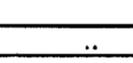


Ihrhove

WeerBekampen

Upholdingsacker

Formhuser Straße

-  GEHÖLZ/HECKE/EINZELBAUM
-  GRÜNLAND
-  FEUCHTES GRÜNLAND
-  INTENSIV GENUTZTES GRÜNLAND
-  ACKER
-  MAISACKER
-  BRACHE
-  SIEDLUNGSGRÜN

**BESTANDSSTRUKTUR/NUTZUNGEN
BEBAUUNGSPLAN IHRHOVE**

Abb. 1.
MASS-STAB 1 : 2500

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für raumliche
Planung und Forschung
Tel.: 0441/75825-76572

4.2.3.2 Flora

Auf die Vegetation kann im Rahmen dieser Untersuchung aufgrund der vorhandenen Datenlage und der Jahreszeit nur begrenzt eingegangen werden. Der Artenreichtum der Brache und Böschungsbereiche sowie die Grünlandvegetation wird nicht detailliert erfaßt.

Die an das bebaute Grundstück angegliederten Flächen sind zum Teil baumschulartig mit wenigen Gehölzarten, hauptsächlich Koniferen, bepflanzt, teilweise als Gartenland (Gemüseanbau, Blumenzucht) genutzt. Am Teich steht ein kleines Röhricht. Junge Erlen schließen den privaten Bereich nach Süd-Osten ab. Die größere Hecke setzt sich aus Esche, Eiche, Weide, Hainbuche und Wildrosen zusammen. Strauchschicht und Baumschicht sind relativ dicht ausgebildet.

Die Hecke entlang des Friesenweges stellt sich mit Ahorn, Weide, Eiche, Holunder und Brombeere als Stauchhecke dar.

Im Böschungsbereich der B 70 wird die Saat-Wucherblume (*Chrysanthemum Segetum*, Rote Liste Nds., Gefährdungsstufe 3) festgestellt.

Die Hecken im Gesamtgebiet setzen sich

- in der Baumschicht zusammen aus: häufig Eiche, Ulme, Erle, Weiden, Vogelbeere; weniger Bergahorn, Esche;
- in der Strauchschicht: häufig Weißdorn, Brombeere, Vogelbeere, Holunder; weniger Hundsrose.

In den feuchteren Grünlandflächen stehen Flatterbinsen. Es sind noch weitere interessante Arten des Feuchtgrünlands zu vermuten.

Auf einer Ackerbrache im Süden wird ebenfalls ein Standort der Saat-Wucherblume festgestellt

4.2.3.3 Fauna

Bei der letzten Wiesenvogelerfassung des Landkreises wurden südlich der B 70 vier Kiebitzbrutpaare festgestellt.

Weitere Aussagen sind zur Zeit kaum zu treffen. In der kleinstrukturierten Heckenlandschaft im Westen ist von einer dafür typischen vielfältigen Insekten- und Vogelfauna auszugehen. An den Gewässern sind Amphibien und hier typische Insekten zu erwarten.

4.2.4 Vorläufige Einschätzung/qualitative Bewertung

Die Ackerflächen auf den "Upholdingsäcker" und westlich des Friesenweges sind aufgrund ihrer intensiven Nutzung relativ artenarm und damit von geringer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.

Eine Bereicherung für Landschaftstruktur, Flora und Fauna stellen die Brache, der Hausgarten, der Böschungsbereich und die Gehölzstrukturen dar.

Auf der Brachfläche findet keine regelmäßige Bewirtschaftung statt. Es werden keine Düngemittel und Pestizide aufgetragen. Im Gegensatz zur umgebenden modernen Kulturlandschaft ist mit der Brache ein zeitlicher Übergang der Entwicklungsstadien des Biotoptyps, also eine Dynamik in der Landschaft, gewährleistet, indem natürliche Vorgänge weitgehend unbeeinflusst ablaufen können. Es haben sich nährstoffliebende Pflanzen eingestellt. Vor allem in den ersten Jahren der Ackerbrache ist mit wertvollen Ackerwildkräutern zu rechnen.

Hecken sind für die Vogelwelt als Nistplatz, Sing- und Ansitzwarte interessant. Sie dienen als Schlafplatz für kleiner Säugetiere und sind Nahrungs- und Überwinterungsbiotop für eine Vielzahl von Insektenarten. Die größere Hecke ist mit den teilweise alten Bäumen als für den Arten- und Biotopschutz wertvoller Gehölzbestand einzustufen.

Der Böschungs- und Grabenbereich sowie angrenzende unbefestigte Wege bedingen vielfältige Kleinstrukturen unterschiedlicher Lebensgemeinschaften, so daß dieser Standort aufgrund der Artenvielfalt sowie vorhandener seltener Arten und als Vernetzungsfaktor von größerem Wert für Flora und Fauna⁴ ist.

Im Anschluß an die "Upholdingsäcker" nimmt nach Westen die Grünlandnutzung zu. Das Gebiet ist durch Gehölze, Einzelbäume, Hecken, Wallhecken Kleingewässer und unbefestigte Wege kleinstrukturiert. Dadurch bilden sich vielfältige Biotopstrukturen in relativ geschlossenen Flächeneinheiten, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes optimale Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Organismen bieten.

Wallhecken sind im Verbund mit Grünland, Gehölzen und Tümpeln von herausragender Bedeutung für die Biotopvernetzung. Der Wert dieser Hecken ist lange schon bekannt und inzwischen hinlänglich dokumentiert. Wallhecken sind seit den 30er Jahren, und heute durch das NNatSchG § 33, gesetzlich geschützt.

4.2.5 Empfehlung zum Gesamtraum

Im gesamten Untersuchungsraum ist der westliche Teil mit seinen teilweise schon gesetzlich geschützten Kleinstrukturen für den Naturhaushalt wertvoll und deshalb weiterhin zu erhalten. Von einer Bebauung dieser Flächen ist aus landespflegerischer Sicht dringend abzuraten. Selbst wenn die Wallhecken zwischen der Bebauung erhalten bleiben, ist von einer starken Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in diesem Bereich auszugehen. Speziell im Verbund mit extensiv genutzten Grünlandflächen sind diese Wallhecken ökologisch bedeutsam.

Zur Zeit wird dieser Bereich von den Anliegern für kleinere Spaziergänge aufgesucht. Mit Blick auf zukünftige Planungen könnte unter ökologischen Gesichtspunkten überprüft werden, wie weit bei Einbehalt extensiver Grünlandnutzung eine vorsichtige Einbindung der Flächen zur Erholungsnutzung für die unmittelbaren Anlieger vertretbar ist.

Es wird erkannt, daß Zeitpunkt und Umfang der vorliegenden Untersuchung nur eine grobe Einschätzung der ökologischen Situation zuläßt. Zur Konkretisierung wären im Rahmen einer späteren Planung weitere Untersuchungen/Kartierungen notwendig, die sich auf folgende Flächen beziehen (s. Karte 1):

4 vgl. Kaule, 1986

- feuchte Grünlandstandorte,
- Gewässer,
- Brachflächen,
- unbefestigte Wege,
- Böschungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Ihrhove - "Upholdingsäcker" (Ih-17) wird darauf jedoch verzichtet. Für die Überplanung der Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Ih-17 sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

4.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Der besiedelte Raum von Ihrhove hat sich bisher relativ ungegliedert in die Landschaft hinaus entwickelt. Die großflächigen Siedlungsgebiete lassen dabei keine bestimmten Ordnungsprinzipien unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsstruktur erkennen. Die Siedlungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet selbst ist noch durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Erschlossen wird das Plangebiet gegenwärtig durch die Gotenstraße sowie durch den Friesenweg; die interne Erschließung erfolgt darüber hinaus über zwei Wirtschaftswege.

4.4 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Das Plangebiet ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt (s. dazu auch Punkt 4.2). An der Gotenstraße ist ein Wohngebäude vorhanden.

4.5 Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Nördlich und westlich und teilweise auch nordöstlich schließen wohngenutzte Grundstücke an das Plangebiet an, südwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße begrenzt; im Anschluß daran sind einzelne Grundstücke ebenfalls wohngenutzt.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Bebauungsplan werden entsprechend der geplanten Nutzung Wohngebiete sowie die erforderliche Erschließung ausgewiesen. Eine Voraussetzung für die Realisierung der Wohnbebauung ist dabei die Anlage eines 4,0 m hohen Lärmschutzwalles entlang der Bundesstraße B 70, entsprechend wird im Bebauungsplan eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgesehen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein System von Ring- und Stichstraßen. Die Planstraße A ist dabei an die Gotenstraße angebunden, um so einen möglichst direkten Anschluß an die Folmhuser Straße (K 23) sicherzustellen.

Durch die Lage des Anschlußpunktes soll erreicht werden, daß der überwiegende Teil des entstehenden Ziel- und Quellverkehrs über diesen Anschlußpunkt abgewickelt wird, ohne bestehende Wohnbereiche über ein vertretbares Maß hinaus zu belasten.

Die Anbindung des Plangebietes über die Planstraße H an den Friesenweg dient der sekundären Erschließung des Wohnbereiches.

Die Planstraßen C bis H sind aus Gründen der Lärmvorsorge in etwa parallel der Lage des Lärmschutzwalles angeordnet worden, um so eine Vorbedingung für eine weitere mögliche Lärminderung durch die zu erwartende straßenbezogene Orientierung der Wohngebäude zu bilden.

Die Verkehrsflächen sind mit 8 m (Ringstraße) und 7 m (Stichstraßen) Gesamtbreite so bemessen, daß ein angemessener Ausbau der Wohnstraßen erfolgen kann (s. dazu auch Profilvorschläge).

Zwischen der Ringstraße (Planstraße B) und der Planstraße H ist parallel des geplanten Lärmschutzwalles ein Fußweg vorgesehen. Dieser Fußweg ist Bestandteil eines langfristigen Fuß- und Radweges im Siedlungsgebiet 'In der Weertze'.

Die erforderlichen freizuhaltenen Sichtfelder sind entsprechend der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) bzw. der RAS (Richtlinien für die Anlage von Straßen) entwickelt und in der Planzeichnung dargestellt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Bebauungsplanbereich sind entsprechend der geplanten Nutzung als 'Allgemeine Wohngebiete' gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Voraussetzung für die Ausweisung der 'Allgemeinen Wohngebiete' ist die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen (s. dazu Punkt 5.6).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl sowie Geschoszahl bestimmt. Die Grundflächenzahl (GFZ) wird in den Baugebieten durchgängig mit 0,4 und die Geschosflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

Die Geschoszahl wird aus gestalterischen (Ortsbild) sowie lärmtechnischen Gründen mit einem Vollgeschoß (I) festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise, eingeschränkt auf die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern, festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich parallel der Planstraßen mit einer Tiefe von 18 m bzw. 20 m sowie im Einzelfall von 25 m angeordnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, daß einerseits die geplante städtebauliche Ordnung erreicht wird, andererseits der individuelle Planungsspielraum des einzelnen Bauherrn gewahrt bleibt.

Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 1 der Textlichen Festsetzungen).

Die Gliederung der Baugebiete erfolgt gesamt durch grünordnerische Maßnahmen.

5.3 Grünflächen/Spielplatzversorgung

Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wallhecke im Plangebiet ist entsprechend eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche soll gleichzeitig einen Fuß- und Radweg (s. Gestaltungsplan) aufnehmen. Eine kleinere Grünfläche ist im Zusammenhang der Planstraße H in erster Linie aus gestalterischen Gründen vorgesehen (vgl. § 2 der Textlichen Festsetzungen).

Gemäß des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) ist im Bebauungsplanbereich ein Kinderspielplatz in einer Größe (Nettofläche) von mindestens 300 m² bzw. bzw. 2% der zulässigen Geschoßfläche vorzusehen. Der Kinderspielplatz muß von allen zukünftigen Grundstücken im Plangebiet aus auf einem Weg von weniger als 400 m erreicht werden können; er ist daher an einer zentralen Lage im Plangebiet angeordnet worden.

Bei einer realisierbaren Geschoßfläche von 26.950 m² und einer im Bebauungsplan festgesetzten Spielplatzfläche von 960 m² wird dementsprechend den Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes Rechnung getragen.

Zur Gliederung der Baugebiete sind im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Pflanzstreifen sind mit landschaftsgerechten und standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. § 3 der Textlichen Festsetzungen).

5.4 Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand

Der erhaltenswerte Baum und Strauchbestand im Plangebiet wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung abgesichert. Die vorhandenen Bäume sind dabei für die Dauer des natürlichen Lebensalters zu erhalten und turnusmäßig zu pflegen (vgl. § 4 der Textlichen Festsetzungen).

5.5 Natur- und Landschaftsschutz/Eingriffsregelung zum Bebauungs-Plan Ih-17

Gesetzliche Grundlage der im Zuge der Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Landschaftspflege und landschaftsplanerische Vorgaben sind u.a.:

- NNatSchG § 7 ff. Danach stellen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, einen Eingriff dar (§ 7).

Eingriffe sind auf den betroffenen Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren (§ 10). Zerstörte Werte und Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind an anderer Stelle des betroffenen Raumes durch Ersatzmaßnahmen in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (§ 12).

- BauGB § 1 (5) Satz 7. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange "des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens" zu berücksichtigen. Nach BauGB § 9 können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie Flächen für solche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Bebauung der "Upholdingsäcker" laut Bebauungskonzept und Bebauungsplan stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

5.5.1 Methodik

Auf Basis der Bestandsaufnahme werden die auf den "Upholdingsäcker" vorhandenen Biotoptypen getrennt betrachtet und bewertet und dem Zustand nach Verwirklichung des Bebauungs-Plans Ih 17 gegenübergestellt. Die im Naturhaushalt entstehenden Defizite werden quantifiziert (Bilanzierung).

Dies dient als Grundlage zur Konkretisierung der Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Vorläufige Planfassung).

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird gesondert aufgeführt.

5.5.2 Bilanzierung der Planung - Ist-Zustand nach quantitativer Wertung

Wertstufen

Mit Hilfe der Kriterien

- Seltenheit der Arten, Alter,
- Alter, Regenerierbarkeit,
- Nährstoffhaushalt, Boden, Wasser,
- Vielfalt,
- naturraumtypische Arten

erfolgt die Wertung der auf der Fläche des Bebauungs-Planes Ih-17 vorhandenen Biotoptypen. Es wird unterschieden in Acker, Intensivgrünland, Brache und Hecken/Gehölzstrukturen.

Als Siedlungsgrün werden die zu den Wohnhäusern gehörigen Gärten bezeichnet.

Aufgrund unzureichender Daten wird auf differenzierte Betrachtung des Böschung- und Grabenbereiches entlang der Bundesstraße verzichtet. Diese Flächen werden vereinfachend dem Biotoptyp "unbefestigter Weg" zugewiesen, finden aber Berücksichtigung in der anschließenden Bewertung (s.u.).

Das Intensivgrünland ist von der Planung nicht betroffen und wird hier nicht weiter behandelt.

Die Biotoptypen werden einer Wertskala von 0 bis 5 zugeordnet. Die Wertstufen werden wie folgt definiert:

Wertstufe 5: keine oder geringe Störungen durch Nutzungen oder Belastungen, mehrere Rote-Liste-Arten, naturschutzwürdig;

Wertstufe 4: vereinzelt Rote-Liste-Arten, bei Entwicklung naturschutzwürdig;

Wertstufe 3: Vorkommen stärker verbreiteter Arten, Nutzflächen, zum Teil vielfältig, standorttypische Vegetation deutlich sichtbar;

Wertstufe 2: Nutzflächen, eutrophe Einheitsstandorte, Belastungen, standorttypische Arten werden überlagert, leicht ersetzbar, verarmt, Ubiquisten;

Wertstufe 1: sehr intensive Nutzung, stark verarmt;

Wertstufe 0: weitgehend unbelebt, versiegelte Flächen.

Zuordnung der Biotoptypen zu den Wertstufen

(vgl. Abbildung 2)

Acker: Die umgebrochenen Flächen sind zum Großteil als Maisacker genutzt. Aufgrund dessen ist das Artenspektrum sehr verarmt. Durch Düngung und Drainage sind der Nährstoff, Boden- und Wasserhaushalt gestört. Ackerland wird der Wertstufe 1 zugeordnet.

Brache: Die Brache ist mehrere Jahre ungenutzt. Es hat sich eine für nährstoffreiche Standorte typische artenreiche Vegetation eingestellt. Die Brache wird der Wertstufe 3 zugeordnet.

unbefestigte Wege: Hier ist eine differenzierte Wertung vorzunehmen (s.o.). Böschung, Gewässer und Grasweg entlang der Bundesstraße lassen aufgrund ihrer unterschiedlichen Strukturen und eines geringen Nutzungsgrades artenreiche standorttypische Vegetation erwarten. Hier wird die Wertstufe 3 zugrunde gelegt. Im Bereich des Standortes der Saat-Wucherblume erfährt dieser Biotoptyp eine Aufwertung auf 4. Der Weg entlang der Hecke wird mit 2 bewertet.

Hecken/Gehölzstrukturen: Sie sind aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausprägung (Artenvielfalt, Alter, Schichtung) differenziert zu bewerten. Die große in SO-NW-Richtung verlaufende Hecke wird mit 3,5, die Hecke entlang des Friesenweges mit 3 und die wenigen jungen Gehölze nahe der Siedlung am Friesenweg mit 2,5 bewertet.

Siedlungsgrün/Hausgärten: Hausgärten sind allgemein oftmals relativ artenarm. Es werden hauptsächlich sich jeweils wiederholende Zierpflanzen zugelassen. Siedlungsgrün wird der Wertstufe 1,5 zugeordnet.

Das Plankonzept des Bebauungsplanung lh-17 wurde dem Ist-Zustand gegenübergestellt. Folgendes ist vorgesehen (vgl. Abbildung 3):

- Erhalt der vorhandenen Bebauung;
- Erweiterung eines Grünzug durch Anbindung an vorhandene Heckenstruktur;
- Einrichtung eines Kinderspielfeldes in Anbindung an vorhandene Heckenstruktur;
- Einrichtung eines weiteren Grünzuges am nördlichen Rand des Bebauungsgebietes von der Gotenstraße zur Leerer Straße ;
- Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Leerer Straße;
- Erschließungsfläche für 70 Baugrundstücke;
- Einrichtung von grundstücksgliedernden Pflanzgeboten, Bepflanzung nur mit standortgerechten Laubgehölzen;
- Verkehrserschließungsfläche von ca. 11.900 m².

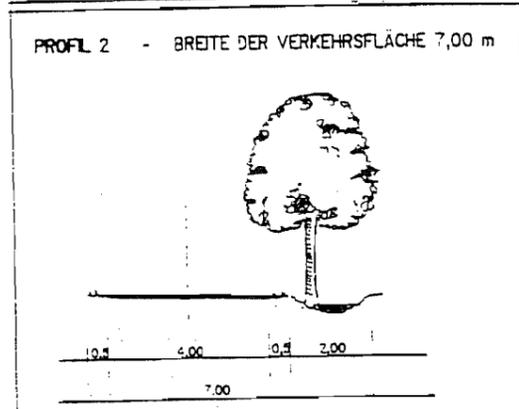
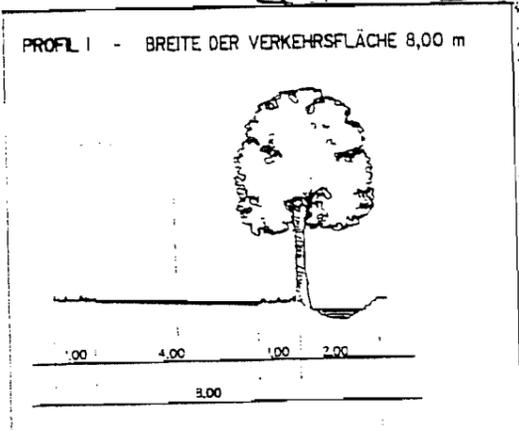
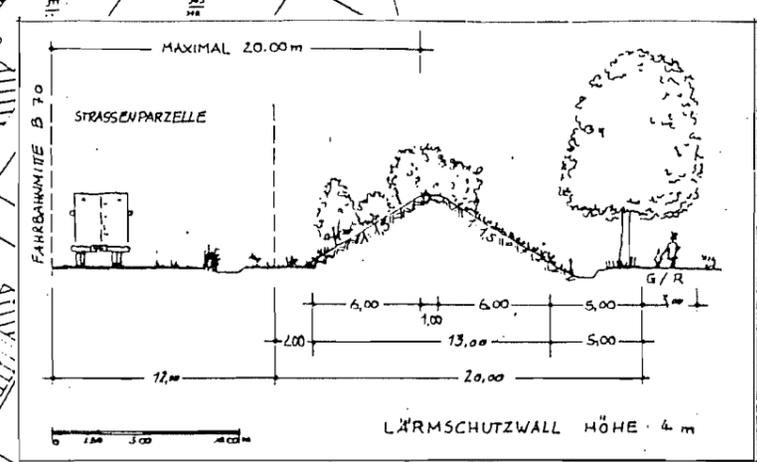
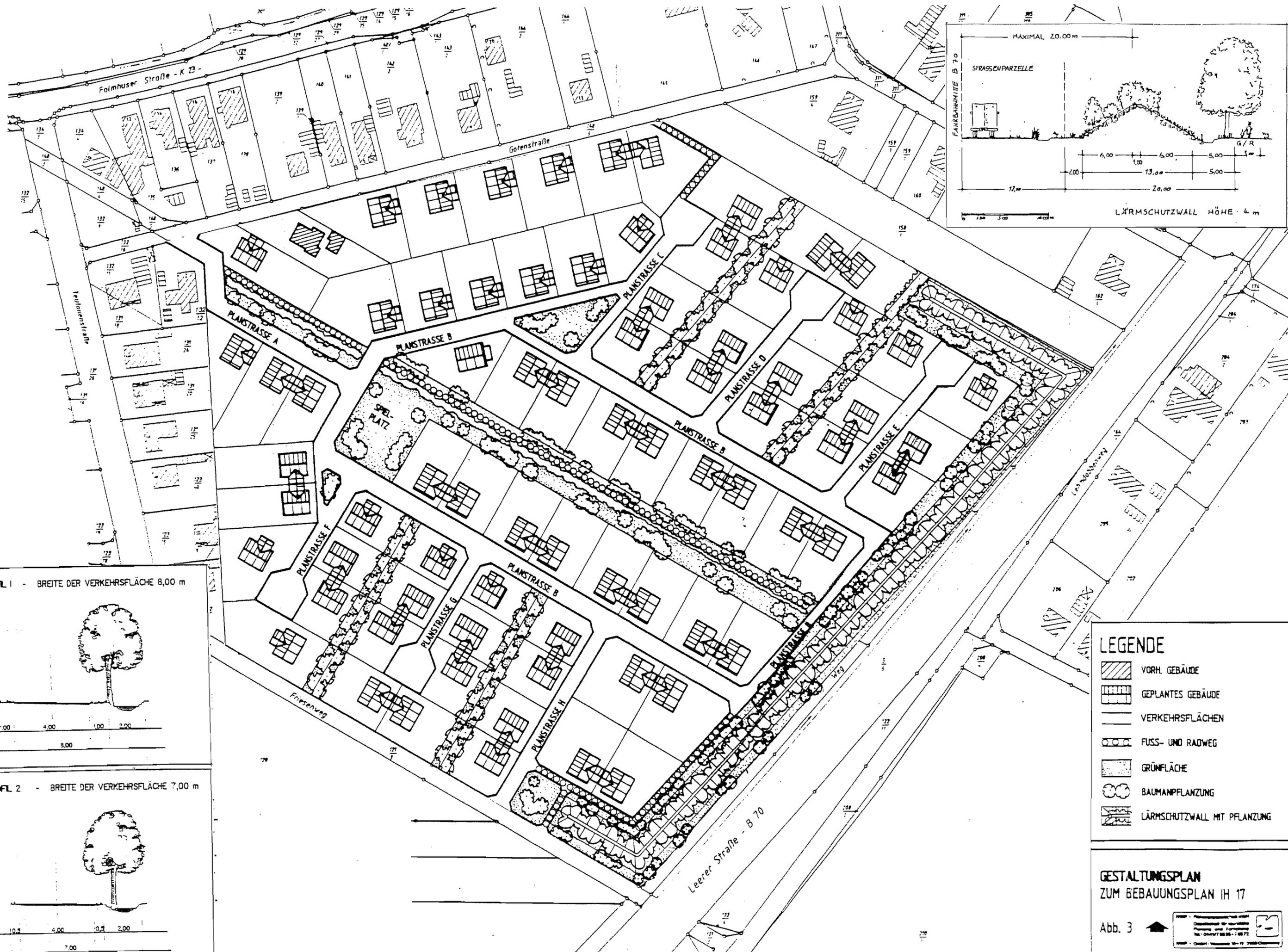
Mit Verwirklichung der Vorschläge aus der Planung werden die beschriebenen und bewerteten Biotypen zum Teil beseitigt, verändert oder zumindest beeinflusst. Vorhandene ökologische Werte gehen verloren, andere entstehen neu. Die neu entstehenden Biotypen werden ebenfalls einer Wertung entsprechend der obigen zugeführt. Die Wertung wird für ein Vegetationsstadium nach ca. zehn Vegetationsperioden prognostiziert.

Verkehrsfläche bedeutet Versiegelung des Bodens und wird der Wertstufe 0 zugeordnet. Das gleiche gilt für Überbauung. Beides wird unter "Siedlungsfläche" zusammengefaßt. Des weiteren wird hier die Fläche der zukünftigen Hausgärten sowie die Erweiterung der Hecke als Grünzug einbezogen. Damit wird insgesamt ein Versiegelungsgrad der Siedlungsfläche von ca. 40% erreicht. Die 60% unversiegelter Fläche werden aufgrund der zu erwartenden intensiven Nutzung der Wertstufe 2 zugeordnet.

Für Grünzug und aufgeschütteten Lärmschuttwall mit Bepflanzung wird ein Wert von 2,5 zugrunde gelegt. Diese Biotypen erfahren im Laufe der weiteren Jahre eine stetige ökologische Aufwertung.

Vorhandene Heckenstrukturen werden zum Großteil als Grünzug erweitert. Dennoch ist hier eine Wertminderung anzunehmen, da sich ihre ökologische Funktion und Bedeutung, die zur Zeit auf den Wechsel von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gehölzen beruhen, verändert und dieser Biotyp im Siedlungsraum aufgeht.

Um den ökologische Wertverlust festzuhalten, wird der Qualitätswert der Biotypen über ihren Flächenfaktor quantifiziert. Die sich ergebenden Wertpunkte werden gegenübergestellt und die Wertpunktdifferenz errechnet:



LEGENDE

- VORH. GEBÄUDE
- GEPLANTES GEBÄUDE
- VERKEHRSFLÄCHEN
- FUSS- UND RADWEG
- GRÜNFLÄCHE
- BAUMANPFLANZUNG
- LÄRMSCHUTZWALL MIT PFLANZUNG

**GESTALTUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN IH 17**

Abb. 3

PROFIL - Photogrammetrisch erstellt
Quotierung in Meter über
Normalnull (NN) und Seehöhe
NN = 0,00/7,00 m - 1/2017
MSP - Stadtplanung 10-11 7880-01/2017

Ist-Zustand	Wertstufe A	Planung	Wertstufe B	Gegenüberstellung (B-A) Wertpunkte
Acker 67 229 m ²	1	31 598 m ² versiegelt 35 631 m ² Grün	0 1,5	- 13.782,5
Brache 1 680 m ²	3	672 m ² versiegelt 1 008 m ² Grün	0 1,5	- 3 528
Hecke (1) 600 m ²	3-4	600 m ² Gehölz (Funktionsverlust)	3	- 300
Hecke (2) 200 m ²	3	200 m ² Gehölz (Funktionsverlust)	2,5	- 100
Gehölz 50 m ²	2-3	20 m ² versiegelt 30 m ² Grün	1,5	- 80
Siedlunggrün 7 624 m ² < 5% versiegelt	2 0	3 049 m ² versiegelt 4 575 m ² Grün	0 1,5	- 4002
unbef. Weg (1) 560 m ²	2	264 m ² versiegelt 296 m ² Grün	0 1,5	- 526
unbef. Weg (2) 400 m ²	3-4	400 Lärmschutz	2,5	- 400
unbef. Weg (3) 1 280 m ²	2-3	1 280 Lärmschutz	2,5	0

5.5.3 Ausgleich und Ersatz

Es ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 22.718,5 Punkten. Dieser Wert wird als Anhaltspunkt für die Größenordnung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zugrunde gelegt.

Die Biotopverluste innerhalb der Bebauungsplanflächen sollen durch ökologische Aufwertung der Biotoptypen im betroffenen Untersuchungsraum ersetzt werden. Dabei gilt als Leitlinie, das Gleiche nur mit Gleichem aufzuwiegen ist. Dies gilt auch im übertragenem Sinne für die ökologischen Funktionen einzelner Biotoptypen.

Durch Überbauung der unbefestigten Wege geht deren Funktion als Vernetzungsfaktor verloren. Ausgleichend wirken die durch die Planung vorgesehenen vernetzenden Grünzüge sowie die Bepflanzung des Lärmschutzwalles.

Als Ersatz für den Verlust der Brache können derzeit genutzte Flächen der Sukzession überlassen werden.

Die bei den Gehölzen/Hecken entstehenden Verluste sollen durch Anpflanzung neuer Gehölze im Grünzug und am Lärmschutzwall oder durch Pflegemaßnahmen an entsprechenden Biotoptypen im betroffenen Raum ersetzt werden.

Es ist ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB vorgesehen, das die Pflanzung ausschließlich standortgerechter und ortstypische Arten (z.B. Ahorn, Birke, Brombeere, Eiche, Esche, Hainbuche, Haselnuß, Holunder, Vogelbeere, Weidenarten, Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum) vorgibt.

Die Intensivierung der Flächennutzung infolge zukünftiger Wohnerschließung kann durch Extensivierung der Nutzung anderer, z.B. landwirtschaftlicher Flächen kompensiert werden.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb der Erschließungsflächen oder möglichst in der unmittelbaren Umgebung der betroffenen Flächen erfolgen.

Konkretisierung der Ersatzansprüche unter Berücksichtigung des "Grünraumkonzeptes Ihrhove"

Das "Grünraumkonzept Ihrhove - Wohnflächenentwicklung in der Weertze -" sieht die stufenweise Bebauung der Flächen im Untersuchungsraum vor. Dabei werden die vorhandenen Hecken-, Wallhecken- und Gehölzbestände in die vorgeschlagenen Wohn- und Siedlungsstruktur integriert.

Es sei noch einmal darauf hingewiesen, daß sich dadurch die Funktion der so eingeschlossenen Heckenstruktur für den Naturhaushalt ändert und teilweise verlorengeht (vgl. Punkte 4.2.4 und 4.2.5). Deshalb ist eine Wohnflächenentwicklung im westlichen Hecken- und Wallheckenbereich insgesamt kritisch zu betrachten. Hier sollte von den Vorschlägen des Grünraumkonzeptes abgerückt und auf Bebauung verzichtet werden.

Zumindest ein Teil der vorhandenen Hecken- und Grünlandstrukturen bleibt mit dem Grünraumkonzept von der Bebauung ausgespart. Auf diese Flächen werden die aus der Bebauung der "Upholdingsäcker" resultierenden Ersatzansprüche projiziert.

Ein Großteil der erhaltenen Wallhecken sind degeneriert und bedürfen der Pflege. Abbildung 1 zeigt die im westlichen Teil vorhandenen Hecken- und Wallheckenstrukturen sowie gestörte Bereiche. Es dominieren durchgewachsene Baumreihen mit Kronenschluß und starker Beschattung der Krautschicht. Diese wird unterdrückt und verschwindet nach und nach. Mit der Krautschicht geht auch die faunistische Artenvielfalt zurück.

Es wird vorgeschlagen, degenerierte Wallheckenbereiche auf insgesamt 300 m Länge wiederherzurichten. Die Arbeiten werden durchweg manuell durchgeführt. Der Aufwuchs ist zurückzuschneiden, so daß Überhälter je nach Zustand höchstens noch alle 20 m stehenbleiben. Die vorhandene Strauchschicht wird um die Hälfte zurückgestutzt. Eingewachsene Zaundrähte werden entfernt. Die erodierten bzw. niedergetretenen Wälle werden mit Boden angrenzender Flächen und der eventuell beidseitig anzulegenden Gräben aufgesetzt. Die Stabilisierung erfolgt mit Grassoden, deren Narbe nach innen gelegt wird. Die Krone erhält eine Pflanzmulde, um das Niederschlagswasser aufzufangen.

Als Pflanzgut wird die gesamte Palette der standörtlichen Gehölze verwendet. Baumarten werden zweireihig gepflanzt, Sträucher gruppenweise gemischt, damit sich auch schwächere Arten langfristig durchsetzen können. Alljährliches Freischneiden und Nachbessern sollen einen dichten Bestand garantieren.

Zum Schutz vor Verbiß und Vertritt werden die Wallhecken eingezäunt.⁵

Da die Pflegemaßnahmen an den Wallhecken auch positive Wirkungen auf das Funktionsgefüge Wallhecke - angrenzendes Grünland zeigen, wird für einen ca. 15 m breiten Korridor entlang der Wallhecken eine Wertsteigerung um einem Wertpunkt zugrunde gelegt. Damit ergibt sich eine Wertsteigerung von 4.500 Wertpunkten.

Südlich der Wohnbebauung am Friesenweg schließt eine als Grünland genutzte Fläche von ca. 13.000 m² an. Sie ist entsprechend der Wertung in Pkt. 5.2.2 der Wertstufe 2 zuzuordnen und wird als Ersatzfläche für die Intensivierung der Flächennutzung im Erschließungsbereich vorgesehen:

9.000 m² dieser Fläche sind 2 mal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt erfolgt nach der Grasblüte im Juli, der zweite im September/Okttober. Das Mähgut verbleibt mindestens 2 Tage auf der Fläche, um Insekten das Verlassen der abgemähten Pflanzen zu ermöglichen.

Das Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen abzufahren. Auf Düngung und Spritzmitteleinsatz ist zu verzichten. Nach dem zweiten Schnitt ist eine Nachbeweidung zulässig (Aufwertung von 2 auf 3 = 9.000 Wertpunkte).

Die restlichen 4.000 m² werden aus der Nutzung herausgenommen und der gelenkten Sukzession zugeführt. Gehölzaufwuchs wird in einem Abstand von ca. drei Jahren beseitigt (Aufwertung von 2 auf 3,5 = 6.000 Wertpunkte).

Die Extensivierung des Grünlandes (Aufwertung um 15.000 Wertpunkte), die Pflegemaßnahmen an den Hecken (Aufwertung um 4.500 Wertpunkte) sowie die Grüngestaltung innerhalb der Upholdingsäcker werden als ausreichende Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen für die Erschließung IH-17 betrachtet.

Die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der Abbildung 4 lokalisiert.

5 vgl. Natur und Landschaft, 7/8 1989

Ihrhove

Upholdingsäcker

WeerBekampen

PFLLEGEMASSNAHMEN
(ca. 300m Wallhecke)

EXTENSIVIERUNG
(ca. 0,9 ha)

BRACHE
(ca. 0,5 ha)

70

18

AUSGLEICH UND ERSATZ
BEBAUUNGSPLAN IHRHOVE



Abb. 4

MASSSTAB 1:2500

NWP - Planungsbüro mit
Dienstleistungen für
Planung und Forschung
Tel: 044175825-70572



5.5.4 Bewertung des Eingriffs bezogen auf das Landschaftsbild

Nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz ist bei der Eingriffsregelung das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Das Landschaftsbild bezeichnet in diesem Fall die äußere wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft, die als Lebensgrundlage des Menschen für seine Erholung nachhaltig zu sichern ist. Als allgemeine Kriterien und deren Indikatoren zur Bewertung des Landschaftsbildes gelten:

Landschaftliche Vielfalt

- Abwechslungsreichtum der Landschaft,
- Anzahl der Strukturelemente,
- Anzahl und Verteilung der Nutzungen,
- Reliefvielfalt.

Natürliche Bereiche

- Intensität der Nutzung bezogen auf die Landschaftselemente,
- Existenz von naturnahen Elementen wie Seen, Flüsse, Bäche, Gehölze, Saumbiotope,
- Existenz natürlich wirkender Gestaltungsmittel und Anordnungsprinzipien (Formen, Linien und Materialien)
- Vergleich zur Naturlandschaft bzw. traditionellen Kulturlandschaft.

Eigenart, Erfahrbarkeit

- Existenz von charakteristischen, visuell wertvollen Landschaftsbereichen
 - nutzungsbedingt,
 - kulturhistorisch bedingt.
- Existenz einer wahrnehmbaren Gliederung bzw. Komposition durch vorherrschende Strukturelemente und den Sichtbereich bestimmende Merkmale.

Harmonie

- Einbindung in die Landschaft,
- Anpassung an das Relief,
- Anordnung zum Raum,
- Anordnung zu den einzelnen Elementen,
- Gestalt der Flächen hinsichtlich Form, Farbe, Dimension, Proportionen und Kontrastwirkungen.

Die Kriterien werden mit Hilfe der genannten Indikatoren einer Wertung von 0 bis 5 zugeführt und zum Gesamtwert für das Landschaftsbild aggregiert. Der Wert 0 stellt den Pesimalwert, 3 den Mittelwert und 5 den Optimalwert als Ausdruck für die Landschaftsbildqualität dar.

Aufgrund der Homogenität des betroffenen Raumes wird bei der folgenden Wertung auf weitere Differenzierung in Erlebnisräume verzichtet.

Das Landschaftsbild vor der Bebauung

Landschaftliche Vielfalt:

Die Flächen werden großflächig als Acker genutzt, sind wenig strukturiert und erscheinen fast monoton, - Wertstufe 2.

Natürliche Bereiche:

Als naturnahe Elemente stellen sich die Hecken sowie sehr kleinflächig eine Brache und die Saumbiotope an Wegen und Böschungen dar, - Wertstufe 2.

Eigenart/Efahrbarkeit:

Der Raum bleibt durch seine Weite gut erfahrbar, weist jedoch keine ortsspezifischen Merkmale auf, - Wertstufe 2-3.

Harmonie/Beeinträchtigungen:

Es sind keine bemerkenswerten harmonisierenden Merkmale festzustellen. Die Bundesstraße und der Verkehrslärm wirken stark beeinträchtigend, - Wertstufe 2.

Der Durchschnittswert von 2,125 ist Ausdruck des eingeschränkten Wert des Raumes bezogen auf das Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild nach der Bebauung

Nach Verwirklichung der Planung werden die Kriterien für das Landschaftsbild prognostisch wie folgt bewertet:

Landschaftliche Vielfalt:

Die landschaftliche Vielfalt im Siedlungsbereich wird durch Hausgärten, Verkehrsflächen, Grünzug, Lärmschutzwand, Kinderspielplatz leicht erhöht, - Wertstufe 2-3.

Natürliche Bereiche

Die Nutzungsintensität in den Erschließungsflächen ist hoch. Lediglich die in alte Heckenstrukturen eingebundenen Grünzüge sowie der bepflanzte Lärmschutzwand können nach langjähriger Entwicklung natürlich wirkende Elemente darstellen, - Wertstufe 1-2.

Eigenart/Erfahrbarkeit

Die Erfahrbarkeit des Raumes wird durch Bebauung und den Lärmschutzwand eingeschränkt. Der Bebauungsplan fördert die regionstypischen städtebaulichen Gestaltungsformen und Siedlungsstrukturen, - Wertstufe 2-3.

Harmonie/Beeinträchtigungen

Durch Eingrünung wird die Erschließungsfläche nach außen hin in die Landschaft eingebunden.

Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße werden innerhalb der Flächen durch den Lärmschutzwand, der gleichzeitig Sichtschutz bietet, abgemildert, - Wertstufe 2-3).

Mit einem Durchschnittswert von 2,25 verbessert sich die Qualität des Landschaftsbildes gegenüber der derzeitigen Situation geringfügig. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist damit ausgeglichen.

5.6 Immissionsschutz

Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Siedlungsgebietes ist der Ausbau eines Lärmschutzwalles.⁶

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) gelten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) bzw. der VDI-/Richtlinie 2058 Immissionspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Laut schalltechnischem Gutachten ist im Bereich des Plangebietes (Allgemeines Wohngebiet) zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ein Lärmschutzwand von 4,0 m Höhe anzuordnen. Der seitliche Überstand des Lärmschutzwalles muß dabei mindestens 50 m betragen bzw. laut einem weiteren Vorschlag zur Anordnung des Lärmschutzwalles den Planbereich entsprechend erfassen.

Der Bebauungsplanentwurf legt aus städtebaulichen sowie erschließungstechnischen Gründen diesen Alternativvorschlag zugrunde. Die Lärmschutzmaßnahmen sind, aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung von der Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, berechnet worden. Danach wird für 1992 von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 4.920 Kraftfahrzeugen/24 Stunden ausgegangen. Der Lkw-Anteil wird mit 10% angenommen. Außer der Anordnung des Lärmschutzwalles sind keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Lärmschutzwand ist laut vorliegendem Gutachten in unmittelbarer Nähe des Emittenten (Lärmquelle) anzuordnen (s. dazu Skizze über Lage und Gestaltung des Lärmschutzwalles). Der Abstand zwischen der Oberkante des Lärmschutzwalles und der Fahrbahnmitte sollte daher nicht mehr als ca. 20 m betragen. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um-

⁶ vgl. dazu auch Schalltechnisches Gutachten Nr. 561 A (über die Lärmsituation im Plangebiet östlich der Bundesstraße 70 in 2957 Westoverledingen)

welteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Zur Einbindung des Lärmschutzwalles in die Landschaft bzw. das Ortsbild sollte eine Bepflanzung des Walles mit landschaftsgerechten und standorttypischen Gehölzen vorgesehen werden.

5.7 Textliche Festsetzungen

§ 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bau-NVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Die gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen einschließlich der Verkehrsgrünanlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB in Verbindung mit § 213 (1) Nr. 3 BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. sind Sträucher und Bäume zu erhalten.

§ 3 Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1), Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind vollflächig, ausschließlich mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

§ 4 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 1,0 m, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Erdboden, sind zu erhalten. Liegt der Kronenansatz der Bäume unter 1,0 m, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

Bei mehrstämmigen Bäumen ist, bei gleicher Bemessungsmethode, die Summe der Stammumfänge ausschlaggebend (§ 9 (1), Nr. 25 b BauGB).

Ausgenommen sind Obstbäume und Gehölze, die zu gewerblichen Zwecken gezogen werden (Baumschulen, Gärtnereien).

§ 5 Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB die Flächen vollflächig ausschließlich mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

5.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Overleddinger Wasserverbandes (OWV). Die Kapazitäten des vorhandenen Leitungsnetzes werden im laufenden Verfahren überprüft und ggf. der geplanten Siedlungsentwicklung entsprechend erweitert.

Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Das Versorgungsnetz ist bei Bedarf zu erweitern.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung erfolgt dabei wöchentlich.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die zentrale Kläranlage der Gemeinde Westoverledingen.

Oberflächenentwässerung

Die Sicherung der Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation bzw. in zum Teil noch vorhandenen offene Gräben.

5.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes:		79.600 m²
- Verkehrsflächen:		12.500 m ²
davon Verkehrsgrün:	600 m ²	
- Öffentliche Grünflächen:		5.300 m ²
- Wohnbauflächen:		53.900 m ²
davon Flächen mit Pflanzgebot:	3.500 m ²	
- Bruttogeschoßfläche:		26.950 m ²
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)		7.900 m ²

6.0 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

- Straßenbau	DM	472.000,00
- Beleuchtung	DM	90.000,00
- Oberflächenentwässerung	DM	48.000,00
- Schmutzwasserkanalisation	DM	300.000,00
- Grünflächen	DM	212.000,00
- Lärmschutzwall	DM	480.000,00
- Gesamtkosten	DM	1.602.000,00

Die oben genannten Kosten werden nach den zur Zeit geltenden Bestimmungen zu 90 % durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen finanziert. Die restlichen Kosten werden als allgemeine Mittel der Gemeinde Westoverledingen bereitgestellt.

WOL, d. 12.4.1991


Bürgermeister


Gemeindevorstand