

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ih 21 „Die Weertze“ in der Ortschaft Ihrhove

BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Ih 21 ist im Jahre 1995 aufgestellt und am 17.12.1996 rechtskräftig geworden. In den folgenden Jahren erfolgten 2 Änderungsverfahren, die am 12.01.1998 und am 03.05.1999 rechtskräftig wurden.

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt jetzt, den Bebauungsplan Ih 21 aufzuheben und eine Neuaufstellung dieses Bebauungsplans durchzuführen, um den Plan an neue städtebaulichen Entwicklungen anzupassen, da viele Festsetzungen mittlerweile überholt sind. Folgende Punkte sollen geändert werden:

- I. Art und das Maß der baulichen Nutzung
- II. Festsetzungen der überbaubaren Flächen angepasst an vorhandene Bebauung
- III. Aufweitung der Verkehrsfläche am Friesenweg, Ecke Juister Straße
- IV. Veränderung des Geltungsbereiches / Übernahme der Darstellung aus dem B-Plan Ih 22
- V. Darstellung einer Gewässerverrohrung als Leitungsrecht in der Borkumer Straße
- VI. Verringerung der Breite von Grünstreifen zwischen der Spiekerooger Straße und Juister Straße

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich

- nördlich durch die südliche Grenze der Flurstücke 81/10; 81/8; 81/3; 84/2; 89/8; 90/3; 90/16; 90/11; 90/10; 90/8; 92/20; 92/7; 92/16; 92/17; 92/18; 93; 94; 95; 96; 98; 99; 100; 101/1; 102/1 sowie dem Friesenweg
- westlich und südlich durch die Ihrener Straße – K24
- östlich durch die Leerer Straße - B70

2.3 Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet, sowie entlang der "Ihrener Straße K 24" als Mischgebiet und teilweise als Sondergebiet dargestellt.

Innerhalb des Mischgebietes befinden sich im südlichen Bereich der "Ihrener Straße" ab Höhe "Am Rennschloot" vorwiegend freistehende Wohngebäude bei eingeschossiger Bauweise. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Hausgärten genutzt.

Im nördlichen Teilabschnitt der "Ihrener Straße" befinden sich gemischte Nutzungsformen wie z.B. ein Buch- und Schreibwarenhandel. Des weiteren existieren im „Sondergebiet Einkaufszentrum“ (SO_{Einkaufszentrum}) 2 unterschiedliche Lebensmittelmärkte, eine Quelleagentur und ein Bistro/Schnellrestaurant. Die Gebäudestruktur besteht aus ortstypischen Gulf- und Fehnhäusern.

Landwirtschaftliche Betriebe sind hier nicht vorzufinden. Nördlich wird der B-Plan Geltungsbereich von freistehenden, eingeschossigen Wohngebäuden begrenzt.

Im südlichen Teilbereich des Planungsraumes befindet sich eine Lagerhalle, welche bereits der Gemeinde Westoverledingen gehört und von der keine Emissionen zu erwarten sind.

Im Osten grenzt das Bebauungsgebiet an die Bundesstraße B-70 "Leerer Straße". Die innenliegenden Flächen sind als öffentliche Grünflächen mit Regenrückhaltebecken und Wanderwegen vorgesehen. Die einzelnen Flächen werden durch Wallhecken unterteilt.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Da es sich um eine Neuaufstellung eines bereits verbindlichen Bebauungsplanes handelt, sind diese Belange bereits früher berücksichtigt worden.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden keine wesentlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Dieses liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen und mit der Durchführung von Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt im Entwurf von 1988 vor.

Die Gemeinde Westoverledingen, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Grundzentrum bestimmt und dient somit zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wurde 1980 genehmigt.

Der Planungsraum wird im F-Plan einschließlich der 2. Änderung als allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiete (MI) und im Bereich des vorhandenen Supermarktes als Sondergebiet (SO_{Einkaufszentrum}) festgelegt. Entlang der Bundesstraße B70 ist eine Fläche für die Anlage eines Lärmschutzwalles dargestellt, der mittlerweile hergestellt und begrünt ist.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat am 20.03.1996 den Bebauungsplan lh 21 einschl. Begründung als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Planes erfolgte nach der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Leer am 17.12.1996.

Die 1. und 2. Änderung wurden jeweils am 12.01.1998 und am 03.05.1999 rechtskräftig.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze wurde 1973 verabschiedet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplan lh 21 im Jahre 1998 sind laut Plan 4 Spielplätze innerhalb des Geltungsbereiches ausgewiesen worden. 2 Spielplätze wurden zwischenzeitlich erstellt.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

3.6.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Im Vergleich mit dem Verkehrsentwicklungsplan vom Februar 2003 zu dem Schallschutztechnische Gutachten der Fa. Kötter, Rheine vom 29.04.94, welches für die Aufstellung des Bebauungsplanes lh 21 erstellt wurde, sind keine Veränderungen aufgetreten. Die Festsetzungen werden aus dem bisherigen B-Plan lh 21 übernommen.

3.6.2 Geruchsmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lh 21 liegen keine landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Auch in einem Abstand von 600m zum Geltungsbereich des B-Planes lh 21 befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, da die Festsetzungen des bisherigen B-Planes übernommen werden und keine weitere Versiegelung der Wohnbauflächen entstehen.

3.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

Eine Versickerung des anfallenden Regenwasser auf den Grundstücken ist entsprechend den hydraulischen Untersuchungen nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation in die geplanten Regenrückhaltebecken geleitet.

Auf den dargestellten Grünflächen werden die für die Wasserhaltung des Plangebietes notwendigen Maßnahmen vorgesehen.

Die Anlagen sind als Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft naturnah anzulegen (s. textliche Festsetzungen).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes lh21 werden die vorhandenen „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO nicht geändert.

Die festgelegten Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, so daß Nutzungen gem. §4 (2) Nr. 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sowie Ausnahmen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig sind (§1 (6) BauNVO).

Mit den Festsetzungen werden die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes, sowie die bereits überwiegend vorhandenen Siedlungsstrukturen, aufgenommen und weiterentwickelt.

- Allgemeines Wohngebiet mit besonderer Festsetzung

Innerhalb des Bebauungsplanes wird von der Gliederung der Baugebiete gem. §1 (4) Nr. 2 BauNVO, entsprechend vorliegender besonderer Bedürfnisse der Gemeinde, Gebrauch gemacht.

Infolge des besonderen Bedürfnisses auch hinsichtlich ökologischer Absichten und adäquat dem Anliegen der Bundesregierung, den CO₂-Ausstoß um 20-30% zu reduzieren, wird im Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit besonderer Festsetzung bestimmt.

Innerhalb des besonderen Wohngebietes sind die Hauptnutzungsgebäude vornehmlich mit Solarenergieanlagen auszustatten. Andere, auch herkömmliche Energieanlagen sind zudem zulässig.

Die Maßnahme gilt auch zum Schutz der Natur gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB und berücksichtigt damit die Belange des Umweltschutzes (§1 (5) Nr. 7 BauGB).

Innerhalb des besonderen allgemeinen Wohngebietes gelten ansonsten die Festsetzungen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für allgemeine Wohngebiete.

- Mischgebiet (MI)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung der entlang der „Ihrener Straße“ – K24 – und der im Plangebiet an der Straße „Die Weertze“ vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur, bestehend aus Handels-, Handwerksbetrieben und Wohnnutzungen, bleiben nördlich der „Ihrener Straße“, im Bereich der Straße „Die

Weertze" und des südlichen Teilstückes der Baltrumer Straße Mischgebiete (MI) gem. §6 BauNVO bestehen.

Die Festlegung berücksichtigt zudem die schalltechnischen Gegebenheiten unter Beachtung der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe.

Der östlich der Straße „Die Weertze“ ehemals vorhandene Handwerksbetrieb ist ausgesiedelt worden, die bestehenden baulichen Anlagen werden seit geraumer Zeit von der Gemeinde genutzt. Hierdurch werden keine beeinträchtigenden Lärmemissionen erwartet.

Das Mischgebiet wird dementsprechend zur Aufnahme von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ausgewiesen.

Nutzungen gem. §6 (2) Nr. 6-8 BauNVO, die da wären:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,

sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen ist notwendig, um das vorhandene geordnete städtebauliche Gefüge nicht nachhaltig, negativ zu beeinflussen bzw. zu ändern. Dies bezieht sich auch auf die zulässigen Emissionswerte der DIN 18005.

Innerhalb der dargestellten Mischgebiete (Mi) sind die Grundflächenzahlen GRZ mit 0,3; 0,4 und 0,6 entsprechend der sich örtlich abzeichnenden Bebauungsgestalt festgelegt.

Des Weiteren ist die Grundflächenzahl differenziert festgelegt, um nicht erwünschte bauliche Verdichtungen und eine Verdichtung im südlichen Bereich zu erzielen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl gilt auch hier, wie vorab beschrieben, § 19 (4) Satz 1 BauNVO. Satz 2 des § 19 (4) BauNVO bleibt unberührt. (Minimierung der Versiegelung).

Im nördlichen Teilabschnitt der „Ihrener Straße“ ist innerhalb des dargestellten „Mischgebietes“ (Mi) entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur eine zweigeschossige Bauweise ausgewiesen. In diesem Bereich beträgt die Geschossflächenzahl GFZ 0,6.

Im südlichen Mischgebiet des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse durch eine eingeschossige Bauweise bestimmt.

- **Sondergebiet (SO_{Einkaufszentrum})**

Westlich des Mischgebietstreifens an der Ihrener Straße ist mit der 1. Änderung des B-Planes aus dem Jahre 1998 auf den Flurstücken 72/1, 70/3 und 67/1 bis zu der öffentlichen Grünfläche ein Sondergebiet (SO_{Einkaufszentrum}) für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen worden, weil großflächige Einzelhandelsbetriebe vom Rand der Ortschaft Ihrhove in den Ortskern verlagert werden sollen. Aus städtebaulichen Gründen wird eine Belebung der Kaufkraft im Ortskern begrüßt. Die geforderten Einstellplätze werden vom Investor auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Das Lärmschutzgutachten, welches zur 1. Änderung des B-Planes erstellt wurde, weist aus, daß Immissionen von diesem Betrieb zu der vorhandenen Bebauung nicht auftreten, wenn die in dem Gutachten aufgeführten Betriebsbedingungen wie die Einhaltung des Schallleistungspegels von insgesamt je 80 dB (A) für die Kälteanlagen und die Einhaltung der Verkehrszahlen befolgt werden. Nachtanlieferungen zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind auf keinen Fall zulässig.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Innerhalb der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) ist eine offene Bauweise gem. §22 (1) BauNVO festgelegt. In der offenen Bauweise sind in den besonders ausgewiesenen Bereichen des Bebauungsplanes nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig.

Dieses ist planerisches Ziel der Gemeinde und entspricht der umliegenden örtlichen Bebauung.

Um auch in Teilbereichen innerhalb des Plangebietes verdichtete Wohnbauformen anzubieten, d.h. um auch den Bau von Doppelhäusern und Reihenhäusern zu ermöglichen, sind im südwestlichen Bereich der „Amrumer Straße“ Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohnungen je Wohngebäude und in der „Spiekerooger Straße“ Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind im Plangebiet in der Regel mit 3,00m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

Zu den festgelegten Grünflächen ist ein erhöhter Abstand zum Schutz der ökologisch wertvollen Strukturen gewählt worden. Somit entsteht auch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche als Übergangszone zwischen Bebauung und Grünfläche.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über die Festsetzungen im Bebauungsplan ein „Einfamilienhausgebiet“ zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der Bebauung der umliegenden Gebäudeformen anpasst.

Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb der Einfamilienhaus-Landschaft soll bis auf den Bereich an der Amrumer Straße und einen Teilbereich an der Spiekerooger Straße planerisch verhindert werden.

Ein Nebeneinander von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern würde das angestrebte Planungsziel im städtebaulichen Gefüge negativ beeinflussen.

Um die angestrebten städtebaulichen Ziele festzulegen, ist entsprechend § 9 (1) Nr.6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen beschränkt, im südwestlichen Bereich der „Amrumer Straße“ Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu 4 Wohnungen je Wohngebäude. Dieses ist im Bebauungsplan für die bezeichneten Gebiete dargestellt.

4.4 Öffentliche Verkehrsflächen

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet sind zur Erschließung der Baugebiete Straßenverkehrsflächen festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Sicherung von vorhandenen Flächen sowie um die Ausweisung geplanter Verkehrswege.

Die Verkehrswege, die als Sammelstraßen ausgebaut werden, sind mit einer Parzellenbreite von 8,50m festgelegt. Hierin ist die Anordnung einer Fahrbahn mit max. 5,00m, ein Geh- und Radweg mit 2,00m Breite sowie ein 1,50m breiter Grünstreifen geregelt. Dieses betrifft die Planstraßen „Borkumer Straße“, „Wangerooger Straße“ und „Juister Straße“ und teilweise „Baltrumer Straße“.

Die verbleibenden im B-Plan dargestellten Verkehrsflächen sind mit 6,00m Breite festgelegt. Diese Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung der einzelnen Wohngebiete.

Die Wendeanlagen sind zum Wenden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug bemessen worden und mit einem Wendekreisradius von $r=9,00\text{m}$ festgelegt.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgelegt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten werden soll.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche Rechnung getragen werden. Dieses betrifft die im Bebauungsplan gesondert gekennzeichneten Bereiche, die als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung des öffentlichen Parkraumes festgelegt wurden.

4.4.3 Rad- und Gehwege

Zur internen Verbindung der einzelnen Baugebiete untereinander sowie zur Erschließung der öffentlichen Grünflächen werden $3,00\text{m}$ breite Rad- und Gehwege festgelegt.

4.4.4 Müllsammelplätze

Innerhalb des Plangebietes werden notwendige Müllsammelplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht ausgewiesen, da die Straßenverkehrsräume für Müllfahrzeuge ausreichend breit ausgebaut sind.

4.4.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Innerhalb des Bebauungsplanes ist im Bereich der „Alemannenstraße“ eine Pumpstation zur Abwasserbeseitigung vorgesehen. Zur Sicherung der notwendigen Fläche wird eine Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgelegt.

4.5 Hauptversorgungsleitungen

wie Strom, Wasser, Gas und Telefon sind vorhanden, soweit die Straßen erschlossen worden sind.

4.6 Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes ist auf öffentlichen Grünflächen gem. §9 (1) Nr.15 BauGB ein notwendiger Lärmschutzwall mit mind. $4,00\text{m}$ Höhe und einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 entlang der B70 – Leerer Straße errichtet.

Der Lärmschutzwall ist gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB bepflanzt. Die Bepflanzung besteht aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

Die im Plangebiet vorhandenen, wertvollen, erhaltenswerten Biotopstrukturen, sowie die auch gem. §33 NNatschG geschützten Wallhecken sind innerhalb öffentlicher Grünflächen aufgenommen und gem. §9 (1) Nr.25b BauGB festgelegt. Dieses betrifft insbesondere Flächen und Flächenanteile im zentralen Plangebiet.

Die weiteren vorhandenen landschaftsökologischen Bestände werden im Rahmen der Grünflächen geschützt. Es sind auf den festgelegten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr.20 BauGB realisiert, um die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu kompensieren.

Des weiteren sind die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken auf den Grünflächen angeordnet. Die Anlagen für die Wasserhaltung sind als Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft anzusehen und dementsprechend naturnah auszubauen (siehe textliche Festsetzung).

Zudem sind im Südosten des Plangebietes im Bereich der Straße „Die Weertze“ auf öffentlichen Grünflächen notwendige Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Ausführungen des Grünordnungsplanes vorgesehen.

4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Realisierung des Bebauungsplanes, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum B-Plan ausgeführt.

Des weiteren werden auf diesen Flächen die für die Wasserhaltung im Gebiet notwendigen Anlagen, im naturnahen Ausbau, vorgesehen.

4.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden zur Gliederung der festgelegten Nutzungen, zur internen Durchgrünung und Gestaltung, als Wegebegleitgrün sowie zur Begrünung des Lärmschutzwalles, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Mit dieser Festsetzung soll eine innere Durchgrünung in Verbindung mit den vorhandenen Wallhecken und den Anpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksteilen, sowie eine Gestaltung des Straßenraumes und damit verbundener Qualitätsaufwertung des Gebietes erzielt werden.

Des weiteren werden im Bebauungsplangebiet innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgelegt, um u. a. die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch landschaftsgerechte Neugestaltungen auszugleichen.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgelegt.

Des weiteren werden über diese Festsetzungsform die im Plangebiet vorhandenen, erhaltenswerten Graben- und Gewässerstrukturen berücksichtigt.

Zudem werden im Plangebiet schützenswerte Einzelbäume ausgewiesen.

Durch die Erhaltung der vorhandenen Landschaftsbestandteile wird der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert

Auf den östlich der Straße „Die Weertze“ gelegenen öffentlichen Grünflächen werden neben den vorhandenen Vegetationsstrukturen weitere Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes realisiert.

4.10 Belange des Immissionsschutzes

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind schalltechnische Gutachten zur Beurteilung der Straßenverkehrslärsituation ausgehend von der „Bundesstraße B 70“, der „Ihrener Straße“ und der „Bahnhofstraße“ erstellt worden.

Zum Schutz der im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete vor Straßenverkehrslärm werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

4.10.1 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand)

Der B-Planbereich grenzt östlich an die Bundesstraße „B 70“. Die davon ausgehenden Emissionen sind in einem speziell angefertigten Gutachten ermittelt worden.

Entsprechend dem Gutachten ist zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärmimmissionen, ausgehend von der Bundesstraße „B 70“, ein 4,00m hoher Lärmschutzwall bzw. eine 4,00m hohe Lärmschutzwand entlang der „B 70“ zu errichten. Zur Realisierung der Lärmschutzanlage wird im Bebauungsplan eine Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB festgelegt. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan textlich aufgenommen.

4.10.2 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- Lärmschutz bezüglich der Bundesstraße B 70

Zum Schutz vor unterschiedlichen, unverträglichen Nutzungsarten, hier „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und Bundesstraße „B 70“, ist die Anlage eines 4,00 m hohen Lärmschutzwalles innerhalb von „Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9 (1) Nr.24 BauGB“ entsprechend eines speziell angefertigten Lärmschutzgutachten zu errichten.

Der Orientierungswert gem. DIN 18005 Teil 1 für „allgemeine Wohngebiete“ (WA) beträgt tags 55dB und nachts 45dB.

Da es trotz der Anlage eines Lärmschutzwalles zu Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1 bezüglich des Straßenverkehrslärms, ausgehend von der B70 tags und nachts, kommt, sind innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9 (1) Nr.24 BauGB, die Gebäude mit Schallschutzfenster gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu errichten.

Entsprechend dem Schalltechnischen Bericht ergeben sich folgende Bereiche mit dem dazugehörigen Schallschutzklassen der Fenster die zu beachten sind.

Bereich 1: Abstand von Straßenmitte 20,00 - 30,00 m;
Lärmschutzfenster der Klasse IV (1. und 2. Obergeschoss); Vorder- und Seitenfronten bzgl. der B70

Bereich 2: Abstand von Straßenmitte 31,00 - 50,00 m;
Lärmschutzfenster der Klasse II (1. Obergeschoss) und Klasse III (2. Obergeschoss); Vorder- und Seitenfronten bzgl. der B70

Zur Durchsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im festgelegten Bereich gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB werden im Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- 1) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB sind

im Abstand von 20,00- 30,00m zur Straßenmitte der "B 70" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. Obergeschoss der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

- 2) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gern. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 31,00-50,00m bis zur Straßenmitte der "B 70" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. Obergeschoss der Schallschutzklasse II und die im 2. Obergeschoss der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

Die Außenbereiche sind hinsichtlich der vorherrschenden Verhältnisse durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle ...) nicht weiter zu schützen.

- **Lärmschutz bezüglich „Ihrener Straße“ K 24**

Zum Schutz des Mischgebietes entlang der „Ihrener Straße“ vor unverträglichen Nutzungsarten, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der „Ihrener Straße“ sind im Mischgebiet laut eines Lärmschutzgutachtens Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Mischgebiete werden überschritten.

Entsprechend dem Schalltechnischen Bericht ergeben sich folgende Bereiche mit dem dazugehörigen Schallschutzklassen der Fenster die zu beachten sind.

Bereich 1: Abstand von Straßenmitte bis 9,00m;

Lärmschutzfenster der Klasse IV (EG und 1. OG); Vorderfront

Bereich 2: Abstand von Straßenmitte 9,00-30,00m;

Lärmschutzfenster der Klasse III (EG und 1. OG); Vorderfront

Bereich 3: Abstand von Straßenmitte 30,00-54,00 m;

Bereich 3: Abstand von Straßenmitte 30,00-54,00m;

Lärmschutzfenster der Klasse II (EG und 1. OG); Vorderfront

Für die Seiten bereiche ist jeweils die geringere Schallschutzklasse anzusetzen.

Zur Durchsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im festgelegten Bereich gern. §9 (1) Nr.24 BauGB werden im Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- 1) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gern. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand bis zu 9,00 m zur Straßenmitte der "Ihrener Straße" (Bereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- 2) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gern. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 9,00- 30,00m bis zur Straßenmitte der "Ihrener Straße" (Bereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- 3) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gern. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 30,00-54,00m bis zur Straßenmitte der "Ihrener Straße" (Bereich 3) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite

zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

- **Lärmschutz bezüglich der „Bahnhofstraße“**

Zum Schutz der an die „Bahnhofstraße“ grenzenden Nutzungen sind laut Lärmschutzgutachten Maßnahmen erforderlich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Wohngebiete werden überschritten.

Entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten ergibt sich im Geltungsbereich des B-Planes für das Wohngebiet „Ihrener Straße“ der Lärmpegelbereich II im Abstand von 36,00-66,00m bezogen auf die Straßenmitte der Bahnhofstraße. Innerhalb des Bereichs sind Lärmschutzfenster der Klasse II (EG und 1. OG) erforderlich.

Für die Seitenbereiche ist die geringere Schallschutzklasse anzusetzen. Zur Durchsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im festgesetzten Bereich gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

- 1) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 36,00-66,00m zur Straßenmitte der „Bahnhofstraße“ nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die „Folmuser Straße“, „Bahnhofstraße“ und „Ihrener Straße“ verbinden als innerörtliche Hauptverbindungsstraße die vorhandenen Wohngebiete mit den Zentren in Papenburg und Leer. Darüber hinaus verbinden diese Straßen die Ortschaften Ihrhove mit den Emsdörfern Grotegaste, Driever etc. sowie mit den Ortschaften Ihren, Flachsmeer, Folmhusen und Großwolde.
- Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine RW Kanalisation, die bereits in den einzelnen Straßen vorhanden ist. Das Oberflächenwasser wird in den 2 Rückhaltebecken im Bereich der öffentliche Grünfläche aufgestaut. Der Ablauf erfolgt über Vorfluter 49 der Muhder Sielacht.

- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Innerhalb des Bebauungsplanes wird im Bereich des besonders gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes entsprechend dem Anliegen der Bundesregierung, bis zum Jahr 2005 den CO₂-Ausstoß um 20-30% zu reduzieren und entsprechend der ökologischen und gestalterischen Absicht der Gemeinde, eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind die Dächer der Hauptnutzungsgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-50° zu errichten. Ausgenommen sind Wintergärten, Dachgauben sowie Dacherker. Diese Vorschrift ist notwendig, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Solarenergieanlagen zu gewährleisten.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. lh 21 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 04.11.2003 Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 25.10.2003 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.06. bis 23.07.2004 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

7.2.3 erneute (2.) Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat erneut gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 17.08.2005



Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. lh 21 „Die Weertze“ erfolgte durch den Fachbereich 3 - Planen und Bauen - der Gemeinde Westoverledingen.