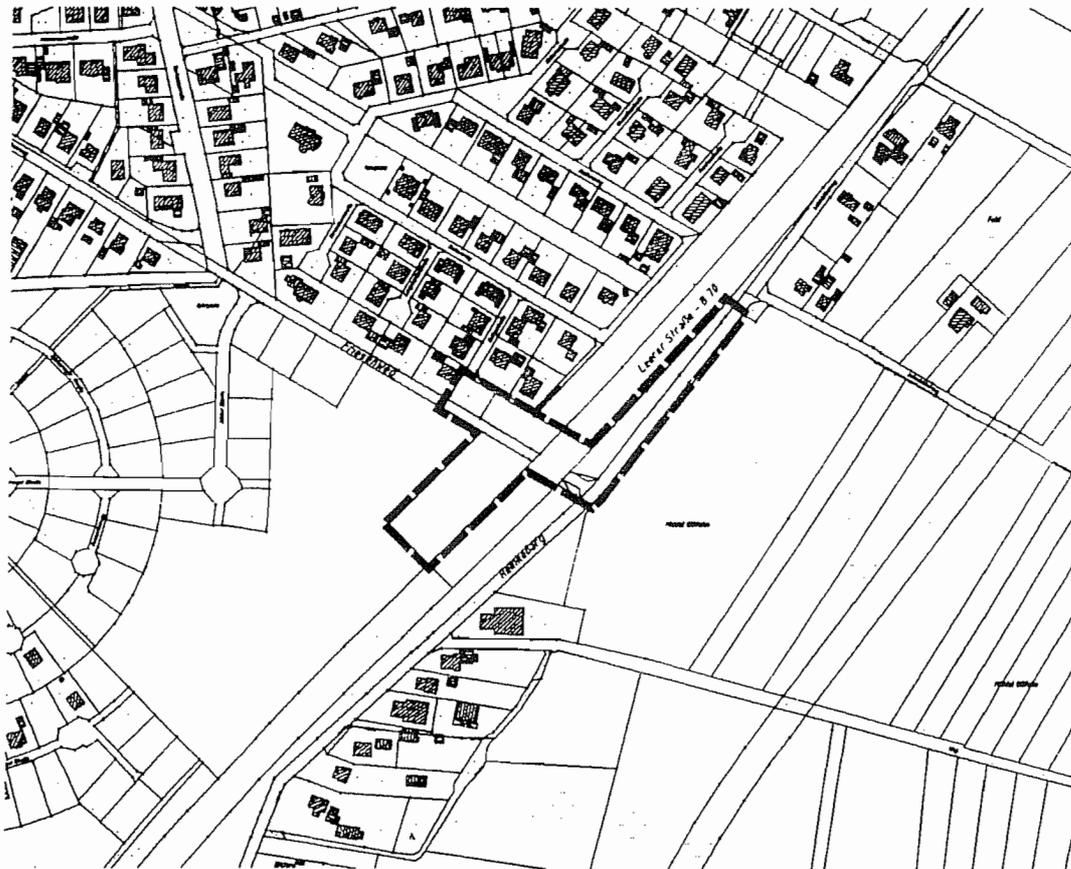


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Ih 22
OT Ihrhove



Übersichtsplan

M = 1 : 5.000

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Ih 22, Ortsteil Ihrhove

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

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen. Die Gemeinde Westoverledingen hat in der Ortschaft Ihrhove in den letzten Jahren die Baugebiete Ih 17 (nördlich des Friesenweges) und Ih 21 (südlich des Friesenweges) entwickelt. Von diesen insgesamt 214 Bauplätzen wurden mittlerweile rund 150 verkauft und bebaut. Die Erschließung des restlichen Abschnittes am Friesenweg ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ih 21 ist in dem Jahr 2000 vorgesehen.

Beide Baugebiete sind durch einen Lärmschutzwall zur B 70 hin abgetrennt, weil ein direkter Anbau an die B 70 aus Immissionsschutzgründen nicht möglich war. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Ih 21 ist durch den Lärmschutzgutachter festgestellt worden, daß eine Bebauung südlich des Friesenweges nur dann möglich ist, wenn auch der Lärmschutzwall geschlossen wird. Das heißt der Übergang oder die Anbindung des Friesenweges an die B 70 muß aufgehoben werden.

Um den nicht motorisierten Verkehr aus dem Bereich Klinge und aus der Ortschaft Ihrhove das gefahrlose Überqueren der B 70 zu ermöglichen, ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Ih 22 die Herstellung einer Fuß- und Radwegbrücke vorgesehen.

Der östliche Bereich des Friesenweges liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ih 17, so daß mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ih 22 dieser Plan teilweise mit aufzuheben ist. Das gilt auch für den nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Ih 22, weil durch die Anrampung zur Brücke die Wohnbauflächen hier geringfügig nach Westen verschoben werden müssen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13. Januar 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Ih 22, Ortsteil Ihrhove, bei teilweiser Aufhebung der Bebauungspläne Ih 17 und Ih 21 beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,99 ha. Es liegt im östlichen Bereich des Ortskernes Ihrhove direkt westlich und östlich der B 70.

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

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Ih 22 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. Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans IH 22, OT Ihrhove, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage einer Rad- und Fußwegbrücke über die Bundesstraße 70 zu schaffen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans IH 22 ist gleichzeitig die teilweise Aufhebung der Bebauungspläne IH 17 und IH 21 vorgesehen, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans IH 22 zum Teil mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IH 17 und IH 21 überschneidet.

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigung innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

4.1 Planerische Vorgaben und Hinweise:

Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. Vorrangige Bedeutung hat in dieser Region u.a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser naturräumlichen Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z.B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Schutzbedürftig und z.T. auch entwicklungsbedürftig sind Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (vgl. Landschaftsprogramm, S. 47).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) im Entwurf von Dez. 1996 vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IH 22 befindet sich in einem vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet mit erster Priorität (L 53), vgl. Karte K 9 des LRP – geschützte und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft. Das Gebiet L 53 liegt westlich, östlich und südlich von Ihrhove und ist als Wallhecken- und hecken-/gehölzreiches Gebiet mit überwiegender Grünlandnutzung zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen. Beeinträchtigungen und Gefährdungen bestehen u. a. durch geplante Siedlungsgebiete südöstlich von Ihrhove und durch Zerschneidung und Immissionen durch die B 70.

Im Handlungskonzept für Natur und Landschaft sind im Kapitel Siedlung/Industrie/ Gewerbe u. a. folgende grundsätzlichen Anforderungen gestellt:
Schallschutz beim Hausbau durch Stellung des Gebäudes, Mehrfachscheibenverglasung sowie bepflanzte Lärmschutzwälle im Außenbereich.
Naturnahe Gestaltung der Grünanlagen mit standortheimischen Gehölzen

Zum Bereich Verkehr wird u. a. gefordert:

höhere Verkehrssicherheit, Förderung eines alternativen Verkehrskonzeptes als Kombination aus umweltverträglichen Verkehrsmitteln wie Fuß-, Rad-, Bus- und Bahnverkehr, u. a. durch ein lückenloses Netz aus differenziert gestalteten Rad- und Fußwegen, z. T. vom Straßenverkehr getrenntes Rad- und Fußwegenetz innerhalb eines zusammenhängenden innerörtlichen Grünsystems, im ländlichen Raum unter Ausnutzung des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegenetzes.

Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen in der Fassung von 1996 trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplans IH 22 folgende Aussagen.

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Einheit "Oberledinger Geest" und befindet sich in der frischen-trockenen Geestlandschaft. Es handelt sich dabei um höher liegende überwiegend leicht sandige Geeststandorte ohne Grundwassereinfluß. Das allgemeine Leitbild sieht die Sicherung kulturhistorischer Plaggeneschböden und die Verhinderung von Bodenerosionen und Grundwasserverschmutzung durch angepaßte Nutzungsformen (Grünland, Heckenstrukturen) sowie die Wiederherstellung von Sandheiden und trockenen Stieleichen-Birkenwäldern vor (vgl. LP, Plan Nr. 22).

Das Plangebiet ist nicht als vegetationskundlich wichtiger Bereich dargestellt (vgl. LP, Plan Nr. 7, 9). Der Bereich östlich des Plangebietes dagegen ist als vegetationskundlich wertvoller Landschaftsraum mit hohem Anteil naturnaher Biotoptypen bzw. hohem Entwicklungspotential dargestellt, es handelt sich um einen Landschaftsraum mit überwiegend weniger stark intensiv genutztem Grünland und hohem Entwicklungspotential. Es sind Funde von den Rote-Liste-Arten (RL Nds. 3) Acker-Ehrenpreis (*Veronica agrestis*) und Gelbe Wiesenraute (*Thalictrum flavum*) nachgewiesen (vgl. LP, Plan Nr. 7). Weiter westlich des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsraum mit überwiegend intensiv genutztem Grünland, aber vegetationskundlich wertvollen Wallheckenstrukturen, z. T. mit RL-Arten.

Faunistisch ist das Plangebiet ebenfalls als nicht wertvoll eingestuft (vgl. LP, Plan Nr. 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17). Das Plangebiet liegt innerhalb eines Raumes, in dem die Leitartengruppe unvollständig ausgeprägt bzw. mit niedriger Brutdichte vorgefunden worden sind. Es handelt sich um einen Bereich mit eingeschränkter Habitatqualität und mittlerem Entwicklungsbedarf (Bewertung von Brutvogelgemeinschaften, Flade 1993, vgl. LP, Plan Nr. 13).

Weiter handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften (vgl. LP, Plan Nr. 19). Östlich und weiter westlich des Plangebietes befinden sich Gebiete von lokaler Bedeutung, stärker vom Menschen geprägte Lebensräume, die zwar weniger naturraumtypisch, jedoch für den Artenschutz sowie als Entwicklungspotential in Westoverledingen bedeutsam sind.

Das Plangebiet, welches sich im Bereich eines stein- bzw. eisenzeitlichen Handels- und Heerweges befindet, ist aufgrund von Vorkommen kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftselemente bzw. im wesentlichen erkennbarer historischer Nutzungsstruktur als Gebiet von mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart eingestuft worden (vgl. LP, Plan Nr. 20 sowie 21 Vielfalt, Eigenart und Schönheit – wichtige Bereiche).

Westlich des Plangebietes liegt gemäß Plan Nr. 25 des Landschaftsplans ein Bereich, in dem Maßnahmen 3. Priorität dargestellt sind, d. h. Umwandlung von

Ackerflächen in Grünlandnutzung und allgemeine Nutzungsextensivierung (z. B. Ackerrandstreifen, Brache) aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes, evtl. unter Förderung durch das EG-Stillegungsprogramm. Östlich des Plangebietes befindet sich ein besonders geschützter Biotop (erfüllt die Voraussetzungen zur Ausweisung nach § 28a, mit Biotopkartei – Nr. 52).

4.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes IH 22 liegt im Ortsteil Ihrhove in der Gemeinde Westoverledingen, die verwaltungstechnisch dem Landkreis Leer und dem Regierungsbezirk Weser-Ems zuzuordnen ist.

Naturräumliche Standortverhältnisse

(nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen (1996))

Westoverledingen liegt im atlantischen Klimagebiet und weist deutlich maritime Züge auf. Charakteristisch sind hohe Niederschläge, hohe Luftfeuchtigkeit, ein gedämpfter Tages- und Jahresgang der Temperaturen, allgemein höhere Windgeschwindigkeiten, starke Bewölkung und Luftbewegung sowie ein verspäteter Beginn der Jahreszeiten.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Hunte-Leda-Moorniederung, und zwar im Naturraum Oberledinger Geest. Dieser Naturraum stellt "einen schwach welligen Geestrücken aus den eingeebneten Resten der saaleeiszeitlichen Strauch-Endmoräne dar und bildet zugleich einen alten, trockengelegenen Siedlungsgrund der Gemeinde Westoverledingen" (Landschaftsplan, S. 10). Das Areal wurde höchstwahrscheinlich bereits seit der Jungsteinzeit besiedelt, wie z. B. Reste von Hünengräbern bei Reinkeberg (Ihrhove) zeigen (vgl. Landschaftsplan, S. 10). Auf den höchsten Stellen des Strauchendmoränenkammes, gekennzeichnet durch die ältesten Siedlungen wie z. B. die Dörfer Ihren und Ihrhove, sind trocken- bis feuchte Podsolböden vorzufinden.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen den naturräumlichen Untereinheiten Ihrhove und Ihrener Geest. Bei der Ihrhove Geest handelt es sich um eine frische bis trockene Geestlandschaft, am Geestrand befinden sich zum Sietland hin jedoch grundwasserbeeinflusste Gleyböden sowie Podsol-Gleye. Die Ihrener Geest beinhaltet im wesentlichen eine feuchte bis nasse Senkensituation innerhalb der Oberledinger Geest auf staunassen Untergrund östlich von Ihren. Der südliche Landschaftsraum weist die im einzigartiger Weise strahlenförmig von Ihren – Richtung Südosten zum ehemaligen Hochmoorrand hin verlaufenden Wallhecken auf.

In der Bodenkarte des Landschaftsplans (Plan Nr. 1) ist für das Plangebiet Podsol (örtlich Pseudogley- oder Gley-Podsol, bei Ortslagen häufig Plaggensch) angegeben.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation würde sich auf Podsol ein Buchen-Eichenwald oder Stieleichen-Birkenwald einstellen, und im Bereich des Gley-Podsols ist vermutlich mit feuchtem Eichen-Birkenwald zu rechnen (S. 20, Band 1).

Formen der Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IH 22 finden sich derzeit Flächen mit folgenden Nutzungen:

- öffentliche Grünflächen (Gehölzflächen)
- Lärmschutzwall, tw. bepflanzt
- private Grünflächen (Hausgärten)
- Verkehrsflächen

4.3 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans IH 22 und auf den angrenzenden Flächen eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ansprache der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Nds. Landesamt für Ökologie 1994). In Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen beschränkt sich die Erfassung nicht nur auf das Plangebiet, sondern bezieht auch die nähere Umgebung mit ein. Aufgrund der bezogen auf den Beginn der Vegetationsperiode frühen Auftragsvergabe im Februar 1999 stellt die Bestandsaufnahme eher eine Struktur- und Nutzungskartierung dar. Gegebenenfalls müssen einzelne Biotoptypen im Frühjahr nachkartiert werden, um eine gesicherte Bewertung des geplanten Eingriffs vorzunehmen. Eine ausreichende Erfassung war aber aufgrund der eindeutigen Biotoptypen im Planungs- und Untersuchungsgebiet möglich. Faunistische Bestandserhebungen wurden nicht durchgeführt.

Übersicht der Biotoptypen

Im Untersuchungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen des Kartierschlüssels vertreten.

- Gebüsche und Kleingehölze
- Binnengewässer, Untergruppe Fließgewässer
- Grünland
- Ruderalfluren
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- Gebäude-, Verkehrsflächen

Gebüsche und Kleingehölze

Östlich des Plangebietes steht entlang des "Reinkeberg" eine Strauch-Baumhecke, die evtl. als Wallhecke anzusprechen ist (HFM/HWM); die Hecke wächst auf einem flachen Wall (ca. 25-30 cm hoch) und ist aus Hainbuche, Schwarzem Holunder, Weißdorn, Rose und Eichen aufgebaut. Zwischen den strauchartigen Gehölzen stehen einzelne Eichen (HB), die einen Stammdurchmesser von ca. 20 bis 65 cm aufweisen. Eine weitere Strauch-Baumhecke aus Schwarzem Holunder, Birke, Weißdorn, Brombeere schließt sich südlich daran an.

Weitere Einzelbäume (HB) stehen am Graben an der Westseite der Bundesstraße 70; die Eichen, Roteichen und Birken haben einen Durchmesser von

ca. 5 bis 25 cm. Ebenso ist dort vereinzelt Gebüsch (BAZ) aus Weiden, jungen Birken und Eichen zu finden.

An der Ostseite der B 70 befinden sich ältere Gehölzanpflanzungen aus Hainbuche, Birke, Eiche und Erle sowie Roteiche. Der Stammdurchmesser liegt bei 5 bis 30 cm. Eine junge Gehölzpflanzung ist auf dem nördlichen Abschnitt des Lärmschutzwalls angelegt worden. Die Pflanzung besteht u.a. aus Eiche, Erle, Weide, Buche, Hasel und Pfaffenhütchen.

Fließgewässer

Entlang der "Leerer Straße" (B 70) und des "Friesenweges" befinden sich Entwässerungsgräben bzw. -mulden, die wenig strukturreich und überwiegend im Regelprofil ausgebildet sind. Entlang der Entwässerungsmulden an der B 70 haben sich einzelne Gehölze angesiedelt, während die Gräben am "Friesenweg" nicht von Gehölzen bestanden sind.

Grünland

Im Südwesten des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche, die zunehmend verbracht (GMFb); beispielsweise stehen auf der Fläche vereinzelt Ginster. Im Randbereich zum Lärmschutzwall sind deutliche Fahrspuren zu sehen; es haben sich viele Binsen eingestellt, die auf Bodenverdichtung u.a. durch die Bautätigkeit in diesem Bereich (z.B. Lärmschutzwall) hindeuten.

Östlich des Plangebietes ist eine binsenreiche Naßwiese (GN) vorzufinden. Die Fläche erfüllt gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen die Voraussetzungen zur Ausweisung nach § 28a (vgl. Biotopkartei – Gebiet Nr. 52)

Ruderalfluren

Auf dem Lärmschutzwall wächst eine halbruderales Gras- und Staudenflur (UH), im nördlichen Abschnitt des Plangebietes ist der Wall außerdem bepflanzt. Die anderen Abschnitte im Bereich des Plangebietes weisen keine Pflanzungen auf, Ginster ist vereinzelt vorzufinden.

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Nördlich an das Plangebiet grenzen Wohnhäuser mit Hausgärten (PH) an. Eine kleine öffentliche Grünfläche nördlich des "Friesenweges" besteht aus einem Scherrasen (GR), der mit einer Zierpflanzung (BR) aus verschiedenen Ziergehölzen, Weide, Fichte, Stechpalme u.a. umgrenzt ist. Zwischen der Pflanzung und dem Lärmschutzwall entlang des "Friesenweges" hat sich eine Trittrasengesellschaft ausgebildet.

Verkehrsflächen

Die "Leerer Straße" (B 70) stellt sich als asphaltierte Straße (OVS) dar, ebenso ist die Zufahrt zum "Reinkeberg" asphaltiert. Die weiteren Wege und Straßen im

Plangebiet, u.a. "Reinkeberg" und "Friesenweg" (OVS) sind gepflastert.

An der Zufahrt zum "Reinkeberg" befinden sich zwei Abladefläche (OSM), auf den vor allem organisches Material gelagert sind.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet ist stark durch seine Lage am Ortsrand von Ihrhove nahe der "Leerer Straße" (B 70) charakterisiert und sehr unterschiedlich ausgeprägt. Im Nordwesten prägt die vorhandene Einzelwohnhaussiedlung das Plangebiet, weiter nach Osten dominiert die "Leerer Straße" (B 70) und der angrenzende Lärmschutzwall, der zum Teil mit noch jungen Gehölzen bepflanzt ist. Östlich der B 70 dominiert der breite Gehölzstreifen entlang der Straße. Daran angrenzend befinden sich im Osten und außerdem im Süden des Plangebietes durch überwiegende Grünlandnutzung landwirtschaftlich geprägte Bereiche.

Das Plangebiet befindet sich auf der einen Seite nahe zur offenen Landschaft, ist aber größtenteils durch menschliche Bautätigkeit (Siedlung und Verkehr) geprägt.

Aktuelle Vorbelastung

Das Untersuchungsgebiet ist bereits durch die angrenzende Wohnsiedlungen beeinträchtigt; für den Südabschnitt des Plangebietes und die angrenzenden Flächen liegt außerdem der Bebauungsplan IH 21 vor, der die Rechtsgrundlage für die Bebauung dieses Bereiches bildet. Eine weitere starke Beeinträchtigung erfährt das Plangebiet durch die Bundesstraße 70, die zum einen den Landschaftsraum durchschneidet und zum anderen durch Schadstoffemissionen (Abgase, Öl- und Kraftstoffrückstände, Reifenabrieb etc.) zu einer Belastung des Planungsraumes beiträgt. Die Lärmimmissionen, die vom Verkehr auf der B 70 ausgehen, werden durch die Lärmschutzwälle gedämpft.

4.4 Bewertung der vorhandenen Schutzgüter

In Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie von 1994 wird eine zusammenfassende Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaft" vorgenommen.

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Zu Bewertung des Schutzgutes "Arten- und Lebensgemeinschaften" wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der "Naturschutzfachlichen Hinweise" des NLÖ durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine weitere, vierte Bewertungsstufe eingeführt. Durch diese Modifikation soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" die

gleiche Einstufung wie vorhandene (vollversiegelte) Gewerbe- oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften"

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ältere Gehölzpflanzungen, die der Wertstufe 2 zuzuordnen sind. Sie sind trotz ihrer Breite von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, da sie durch die Immissionen von der angrenzenden Bundesstraße 70 beeinträchtigt sind. Innerhalb der jungen Gehölzpflanzung auf dem Lärmschutzwall müssen sich noch die potentiellen Werte für die Pflanzen- und Tierwelt erst einstellen, aber auch hier ist von einer Beeinträchtigung durch die Immissionen von der B 70 auszugehen; die Anpflanzung wird in die Wertstufe 2-3 eingeordnet, sie ist noch von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Dies gilt ebenso für die Gehölzstrukturen entlang der Entwässerungsmulde der B 70. Die Strauch-Baumhecken östlich des "Reinkeberg" werden der Wertstufe 1-2 zugeordnet, sie grenzen an die freie Landschaft und sind durch Schadstoffe deutlich weniger belastet als die Gehölzstrukturen direkt an der B 70.

Die Entwässerungsgräben und -mulden im Untersuchungsgebiet sind wenig strukturreich und weisen größtenteils ein Regelprofil auf, sie sind als aquatischer Lebensraum von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und werden in die Wertstufe 2-3 eingestuft.

Die Grünlandfläche südlich des "Friesenweges" wird der Wertstufe 2 zugeordnet, sie ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die binsenreiche Naßwiese außerhalb des Plangebietes ist von besonderer Bedeutung für den Naturschutz, sie wird der Wertstufe 1 zugeordnet.

In die Wertstufe 3 fallen die Zierpflanzung und der Scherrasen innerhalb der öffentlichen Grünfläche, sie sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz. Die relativ strukturarmen Hausgärten in der näheren Umgebung des Plangebietes fallen ebenfalls in diese Wertstufe.

Die Verkehrsflächen sind der Wertstufe 3,5 zuzuordnen, sie sind geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgut "Boden"

Die Gehölzstrukturen, Entwässerungsgräben, Grünland und Hausgärten sowie Scherrasen sind in die Wertstufe 2 einzuordnen, sie sind als stärker überprägte Naturböden von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Die Lärmschutzwälle werden in die Wertstufe 2-3 eingeordnet, da sie auf der einen Seite keinen Naturboden mehr darstellen, aber auf der anderen Seite nicht versiegelt sind. Gebäude, Wege und Straßen erhalten als versiegelte Flächen die Wertstufe 3, d.h.

sie sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgut "Wasser – Oberflächengewässer"

Die Entwässerungsgräben sind in die Wertstufe 2 einzuordnen, sie ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, da wenig naturnah ausgeprägte Uferbereiche aufweisen.

Schutzgut "Wasser – Grundwasser"

Die Gehölzbereiche und die Grünlandflächen sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1), da das Stoffeintragsrisiko gering ist. Im Bereich der Hausgärten und öffentlichen Grünfläche ist von einem mittlerem Stoffeintragsrisiko auszugehen. Auf den Verkehrs- und Abladeflächen sowie im Bereich des Lärmschutzflächen ist von einer eingeschränkten bis unterbundenen Grundwasserneubildung auszugehen. Die Flächen werden daher der Wertstufe 2 zugeordnet, sie sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgut "Luft"

Das an sich sehr schmale Plangebiet ist insgesamt nicht großflächig versiegelt, aber durch die Bundesstraße 70 durch Schadstoff- und Lärmimmissionen stark beeinträchtigt. Aufgrund der Lärmschutzwälle und Gehölzpflanzung im Bereich der Bundesstraße 70 wird ein Teil der Schadstoffkonzentration gefiltert, die Wälle bremsen aber gleichzeitig den Luftaustausch mit den östlich liegenden offenen Flächen. Ein größerer Teil des Plangebietes dient außerdem als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG.

Das Plangebiet wird in die Wertstufe 3 eingestuft, es handelt sich aufgrund der schmalen Ausprägung der Fläche um einen stark beeinträchtigten Bereich. Der östliche Abschnitt ist dabei aufgrund seiner Lage zur direkt angrenzenden freien Landschaft weniger belastet als der westliche.

Schutzgut "Landschaftsbild"

Das Plangebiet befindet sich in einen durch Einzelwohnhausbebauung und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägten Bereich, der insgesamt der Wertstufe 2 zuzuordnen ist, das Landschaftsbild des weitergefaßten Bereiches ist in seiner naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert, im wesentlichen aber erkennbar. Das direkte Plangebiet ist stark durch die Bundesstraße 70 und den Lärmschutzwall entlang der Straße geprägt, die als nicht landschaftstypisch zu werten sind, daher wird das direkte Plangebiet der Wertstufe 3 zugeordnet.

4.5 Eingriffsumfang

Die Aufstellung des Bebauungsplanes IH 22 OT Ihrhove sieht vorrangig die Anlage einer Rad- und Fußwegbrücke über die Bundesstraße 70 vor. Die Brücke ist dabei sowohl über Rampen als auch über Treppenanlagen erreichbar. Im Rahmen dieses

Bebauungsplanes wird aus Gründen des Lärmschutzes für die Bebauung im Südwesten des Plangebietes (vgl. Bebauungsplan IH 21), der Lärmschutzwall nördlich und südlich des Zugangsbereiches vom "Friesenweg" zur "Leerer Straße" (B 70) geschlossen. Der Durchgangsverkehr zum "Reinkeberg" ist somit unterbrochen. Durch den durchgehenden Lärmschutzwall ist der Wallabschnitt parallel zum "Friesenweg" nicht mehr erforderlich. Auf der Fläche ist die Erweiterung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Rad- und Fußwegbrücke

Für die Rad- und Fußweganlage zur Überquerung der Bundesstraße 70 werden insgesamt ca. 560 m² Verkehrsfläche zuzüglich der Brücke (ca. 70 m²) notwendig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die vorgesehene Überbauung von derzeit nicht versiegelten Flächen für die Rampen und Treppenanlagen, die zum Überqueren der Bundesstraße 70 erforderlich sind. Ein Teil der Treppen und Rampen werden auf bereits vorhandenen Verkehrsflächen angelegt, so daß diese Bereiche bei der Ermittlung des Eingriffumfangs nicht zu berücksichtigen sind. Die eigentliche Fuß- und Radwegbrücke bleibt ebenfalls als freies Bauwerk unberücksichtigt.

Flächenversiegelung für die Rad- und Fußwegbrückenanlage		
Lage	Flächengröße	Betroffener Biotoptyp
Westlich der B 70 im Bereich B-Plan IH 21	ca. 190 m ²	Ruderalflur auf Lärmschutzwall
Westlich der B 70 im Bereich B-Plan IH 17	ca. 30 m ²	Ruderalflur mit Junggehölz-anpflanzung auf Lärmschutzwall
Zwischen B 70 und "Reinkeberg"	ca. 270 m ²	Anlage auf Erdkörper

Im Ostteil ist die Anlage einer Rampe von der Fuß- und Radwegbrücke zum "Reinkeberg" vorgesehen. Für die Errichtung des erforderlichen Erdkörpers werden ca. 1.200 m² Gehölzfläche überplant.

Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan IH 22 ermöglicht nördlich des "Friesenweges" eine zusätzliche Wohnbebauung. Das Bauland hat eine Flächengröße von ca. 920 m², wobei ca. 370 m² aus einer öffentlichen Grünfläche bestehen und auf ca. 550 m² zur Zeit ein Abschnitt des Lärmschutzwalls steht. Es ergibt sich bei der Grundflächenzahl von 0,4 eine maximale Überbauung von insgesamt ca. 370 m².

Im Westen des Plangebietes ist aufgrund der erforderlichen Anlage einer Rampe zur Rad- und Fußwegbrücke eine Verschiebung des Fußweges und der Wohnflächen, wie sie im Bebauungsplan IH 21 festgelegt sind, notwendig. Die vorgesehene Verschiebung hat eine minimale "Mehrversiegelung" des Fußweges und einen geringfügigen Verlust der im Bebauungsplan IH 21 vorgesehenen Gehölzstrukturen zur Folge, die aber nicht als erheblich angesehen werden und daher in der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan IH 22 nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans IH 22 wird eine Kompensationsfläche des Bebauungsplans IH 21 auf einer Größe von ca. 190 m² überplant. Für diese Kompensationsmaßnahme (Gehölzanpflanzung) ist im Verhältnis 1:1 Ersatz zu schaffen.

4.6 Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplans IH 22 auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild aufgeführt.

Arten und Lebensgemeinschaft

Rad- und Fußweganlage

Die Überplanung der 1.200 m² großen Gehölzfläche stellt einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar. Die Flächen werden durch die Überbauung mit einem Erdkörper für das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" um eine Wertstufe abgewertet (vorher: Wertstufe 2; nachher Wertstufe 3).

Außerdem werden für die Rad- und Fußweganlage ca. 490 m² Erdkörperfläche versiegelt, dies ist als Eingriff gemäß § 8 BNatSchG zu werten. Ca. 220 m² Ruderalflur inkl. Junganpflanzung werden bezogen auf das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" um eine Stufe von der Wertstufe 2-3 (2,5) auf die Wertstufe 3,5 abgewertet. Die Anlage der Wegeflächen östlich der B 70 führt zu einer Abwertung um eine halbe Stufe von der Wertstufe 3 auf die Wertstufe 3,5.

Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (zusätzlich ermöglichte Bauflächen) nördlich des "Friesenweges" bedingt einer maximalen Überbauung von ca. 150 m² Ruderalflur auf einem Lärmschutzwall (Grundfläche) und ca. 220 m² öffentlicher Grünfläche aus Scherrasen und Ziergebüsch/-hecke. Die Überbauung der Ruderalflur führt bezogen auf das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" zu einer Abwertung um eine Stufe (vorher: Wertstufe 2-3, nachher Wertstufe 3,5). Die öffentliche Grünfläche wird um eine halbe Stufe abgewertet (vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3,5).

Die Überbauung ist als erheblicher Eingriff zu werten, der kompensiert werden muß.

Boden/Wasser

Rad- und Fußweganlage

Bezogen auf das Schutzgut "Boden" und "Grundwasser" stellt die vorgesehene Überplanung keinen erheblichen Eingriff dar, da die Flächen in einer relativ geringen Breite und nicht großflächig versiegelt werden. Außerdem kann das Oberflächenwasser direkt in den seitlichen Flächen versickern.

Allgemeines Wohngebiet

Die Überbauung der derzeit nicht versiegelten Bereiche stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden und Grundwasser dar, der kompensiert werden muß. Die Flächen werden von der Wertstufe 2 abgewertet auf die Wertstufe 3.

Oberflächengewässer sind von der vorgesehenen Anlage der Rad- und Fußweganlage und Überbauung im allgemeinen Wohngebiet nicht betroffen, daher findet für dieses Schutzgut keine Beeinträchtigung statt.

Luft

Bei der Realisierung des Bebauungsplans werden Veränderungen in einem bereits stark beeinträchtigten Bereich vorgenommen, die Überbauung und Versiegelung stellt daher keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut "Luft" dar. Zudem werden über zusätzliche Gehölzpflanzungen neue Strukturen mit klimaverbessernden Funktionen geschaffen.

Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um einen bezogen auf das Landschaftsbild/Ortsbild stark vorbelasteten Bereich. Innerhalb des direkten Plangebietes führt die Errichtung einer Treppen- und Rampenanlage sowie eines Erdkörpers auf einer Gehölzfläche zu einer deutlichen Veränderung des an sich schon beeinträchtigten Landschaftsausschnittes. Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt in einem bereits durch Einzelwohnhäuser geprägten Bereich. Die Rad- und Fußgängerbrücke führt ebenfalls zu einer Veränderung des Landschaftsbildes/Ortsbildes, da diese aber in einem von der Bundesstraße 70 geprägten Bereich gebaut wird. Diese Veränderungen sind nicht als erheblich zu betrachten.

4.7 Vermeidung bzw. Minimierung

Die Anlage der Rad- und Fußwegbrücke ist in einem Bereich vorgesehen, der durch Wohnbebauung und die Bundesstraße 70 sowie einen Lärmschutzwall entlang der Straße stark vorbelastet ist. Da der Landschaftsraum bereits beeinträchtigt ist, ist das Anlegen der Rad- und Fußwegbrücke – bezogen auf eine Errichtung an einer derzeit nicht vorbelasteten Stelle – als Vermeidung im Sinne des BNatSchG zu werten. Eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes/Ortsbildes wird durch eine Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vermieden. Als Minimierung ist außerdem die Begrenzung der Wegebreite auf 2 m zu betrachten. Da aufgrund der Schließung des Lärmschuttwalls entlang der B 70 keine Notwendigkeit für den Lärmschutzwall-Abschnitt entlang des "Friesenweges" besteht, ist das Schließen der Lücke im derzeitigen Siedlungsrand als Vermeidung im Gegensatz zu einer Neubesiedlung an einer derzeit nicht vorgeprägten Stelle anzusehen.

4.8 Maßnahmen zur Kompensation

§ 10 (1) NNatG schreibt vor:

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschafts-gerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Weiter schreibt § 12 (1) NNatG vor:

Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch dessen Vollzug, ist die Eingriffsregelung dennoch von Belang, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

4.8.1 Ausgleichsmaßnahmen

Gehölzpflanzungen auf Erdkörper zwischen B 70 und "Reinkeberg" und auf ergänzten Lärmschutzwall-Abschnitt im Bereich "Friesenweg"

Für die Errichtung des Erdkörpers, auf dem die Rampe zur Rad- und Fußwegbrücke liegt, wird eine Gehölzfläche von ca. 1.200 m² Größe beseitigt. Dieser Eingriff wird durch die Bepflanzung des Wallkörpers in diesem Bereich mit standortgerechten heimischen Gehölzarten ausgeglichen, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes/Ortsbildes zurückbleiben.

Der Erdkörper wird im Bereich der Zufahrt zum "Reinkeberg" auf einer Abladefläche (OSM) errichtet. Dieser Teilabschnitt (Grundfläche ca. 300 m²) sowie der Wallabschnitt, der den Lärmschutzwall westlich der B 70 schließt (ca. 100 m²) wird erstmalig auf den Böschungen bepflanzt. Durch die Gehölzpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen werden die Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Flächenversiegelung für die Treppenanlagen und Rampen zur Rad- und Fußwegbrücke kompensiert. Die Eingrünung bewirkt gleichzeitig eine Einbindung der Anlage in die Landschaft, so daß auch keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorliegen.

Sämtliche Eingriffe, die mit der Errichtung der Rad- und Fußweganlage verbunden sind, werden auf diese Weise ausgeglichen, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich des "Friesenweges" (Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes) ermöglicht eine maximale Überbauung von insgesamt ca. 370 m², und zwar von ca. 150 m² Ruderalflur auf einem Lärmschutzwall (Grundfläche) und ca. 220 m² öffentlicher Grünfläche aus Scherrasen und Ziergebüsch/-hecke. Die Überbauung der Ruderalflur führt bezogen das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu einer Abwertung um eine Wertstufe, die öffentliche Grünfläche wird um eine halbe Stufe abgewertet. Gleichzeitig wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt.

Entsprechend der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 müssen diese Beeinträchtigungen zusätzlich kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 110 m² für die Überbauung der öffentlichen Grünfläche und der Ruderalflur.

Die Eingriffe, die sich aus der Ausweisung (Erweiterung) des Allgemeinen Wohngebietes nördlich des "Friesenweges" ergeben, werden mittels Ersatzmaßnahmen, die im Kap. 4.8.3 dargestellt sind, kompensiert.

Zusätzlich wird die Überplanung einer ca. 190 m² großen Kompensationsfläche (Gehölzpflanzung) für den Bebauungsplan IH 21 durch eine Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

4.8.2 Gehölzartenauswahl

Bei der Auswahl der Gehölze für die Abpflanzungen entlang der Rad- und Fußweganlage (Böschungen) wird in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation auf standortgerechte, heimische Laubgehölze zurückgegriffen.

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume: Heister, 1x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Folgende Bäume werden empfohlen:

Feldahorn (Acer campestre)
Hängebirke (Betula pendula)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Brombeere (Rubus fruticosus)

Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum spec.)

4.8.3 Ersatzmaßnahmen

Zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen ist eine weitere Kompensation außerhalb des Plangebietes notwendig. Als Ersatzmaßnahme wird die Sanierung von zwei Wallheckenabschnitten im Gemeindegebiet Westoverledingen, entsprechend der Absprache zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer und der Gemeinde Westoverledingen, herangezogen.

Die Wallhecken befinden sich auf der Flur 12 in der Gemarkung Ihrhove. Die genaue Lage ist der Karte im Anhang zu entnehmen.

Durch die vollständige Sanierung einer ca. 220 m sowie einer ca. 30 m langen Wallhecke auf dem Flurstück 82 der Flur 12 sind die noch vorhandenen erheblichen Beeinträchtigungen kompensiert.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes IH 22 verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen soweit ausgeglichen werden, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr vorliegen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Ih 22 dient überwiegend der Verbindung der nicht motorisierten Verkehrs aus dem Ortsteil Ihrhove in die Ortschaft Klinge und umgekehrt. Durch die Schließung des Überganges Friesenweg wird die im Bebauungsplan Ih 17 ausgewiesene Lärmschutznase parallel des Friesenweges nicht mehr erforderlich, so daß diese Fläche als Wohnbaufläche mit ausgewiesen werden kann. Diese Flächen sollen ebenso wie die Flächen im Bebauungsplan Ih 21 als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen werden. Desweiteren ist vorgesehen, daß nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen 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 Siedlungsgebiet 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 werden überwiegend auf 5,00 m festgesetzt. Nur im Bereich der Kelttenstraße und nördlich des Friesenweges ist der Abstand 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

Mit Erschließung des Überganges Friesenweg/B 70 ist der Bau der Fuß- und Radwegbrücke für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Die Fuß- und Radwegbrücke bindet im westlichen Bereich an vorhandene Straßen wie den Friesenweg und an geplante Straßen wie die Helgoländer Straße und an den Fußweg parallel des Lärmschutzwalles in südwestlicher Richtung an. Östlich der B 70 ist die Anbindung an die Straße Reinkeberg vorgesehen. Die Rampenneigung beträgt im westlichen Bereich 5,14 % und im östlichen Bereich 4,99 % und wird somit behindertengerecht erstellt. Um eine direkte Anbindung des Fußgängerverkehrs zum Friesenweg und zum Reinkeberg zu ermöglichen sind jeweils Treppen mit Zwischenpodesten vorgesehen. Der genau Verlauf der Fuß- und Radwege sowie der Brücke 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

Nach dem vorliegendem Gutachten zum Bebauungsplan Ih 21 liegt der bebaubare Bereich westlich der B 70 in einem Bereich in dem besondere Vorkehrungen zum Schutze gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind. In den textlichen Festsetzungen wurden entsprechende Passagen mit übernommen, daß hier nur Wohngebäude zulässig sind, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. Obergeschoß der Schallschutzklasse IV bzw. II und III je nach Abstand zur Straßenmitte der B 70 hin entsprechen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Die geplanten Gebäude werden an die zentrale Abwasserleitung im Bereich der Helgoländer Straße und des Friesenweges angeschlossen. Das Abwasser wird der Kläranlage Ihrhove zugeführt und dort gereinigt.

Oberflächenwasser

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwasser westlich der B 70 erfolgt in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Die Fußwege im Bereich der Rampen werden mit Dachprofil erstellt, so daß das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Anrampungen versickern kann. Am Fuß der Rampen wird zusätzlich eine Mulde mit hergestellt, die an die vorhandenen Entwässerungsgräben angeschlossen wird.

Elektrizität

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

Gasversorgung

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

Wasserversorgung

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

Müllentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene bzw. durch den Einbau von Hydranten mit 48 cbm/Std. in der neuen Straße sichergestellt. Die Löschwassermengen sollen für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung gestellt werden. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden soll 150 m nicht überschreiten.

Altlasten

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer benachrichtigt.

6.0 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässig Nutzungen gemäß § 4 (3) BauBVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170 m² zulässig.
4. 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 20-30 m bis zur Straßenmitte der „B 70“ (Lärmschutzbereich 1) nur Wohnhäuser zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

5. 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 31-50 m bis zur Straßenmitte der „B 70“ (Lärmschutzbereich 2) nur Wohnhäuser zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. OG der Schallschutzklasse II und die im 2. OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
6. Als Ausgleichsflächen werden "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (vgl. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen, die der Begründung zum Bebauungsplan IH 22 OT Ihrhove zu entnehmen sind.
7. Als Ersatzmaßnahmen wird entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan IH 22 OT Ihrhove die Sanierung zweier Wallheckenabschnitte auf dem Flurstück 82, Flur 12 der Gemarkung Ihrhove im Gebiet der Gemeinde Westoverledingen festgelegt. Die genaue Lage der Wallheckenabschnitte ist der Begründung zum Bebauungsplan IH 22 zu entnehmen.

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

7. Daten zum Verfahrensablauf

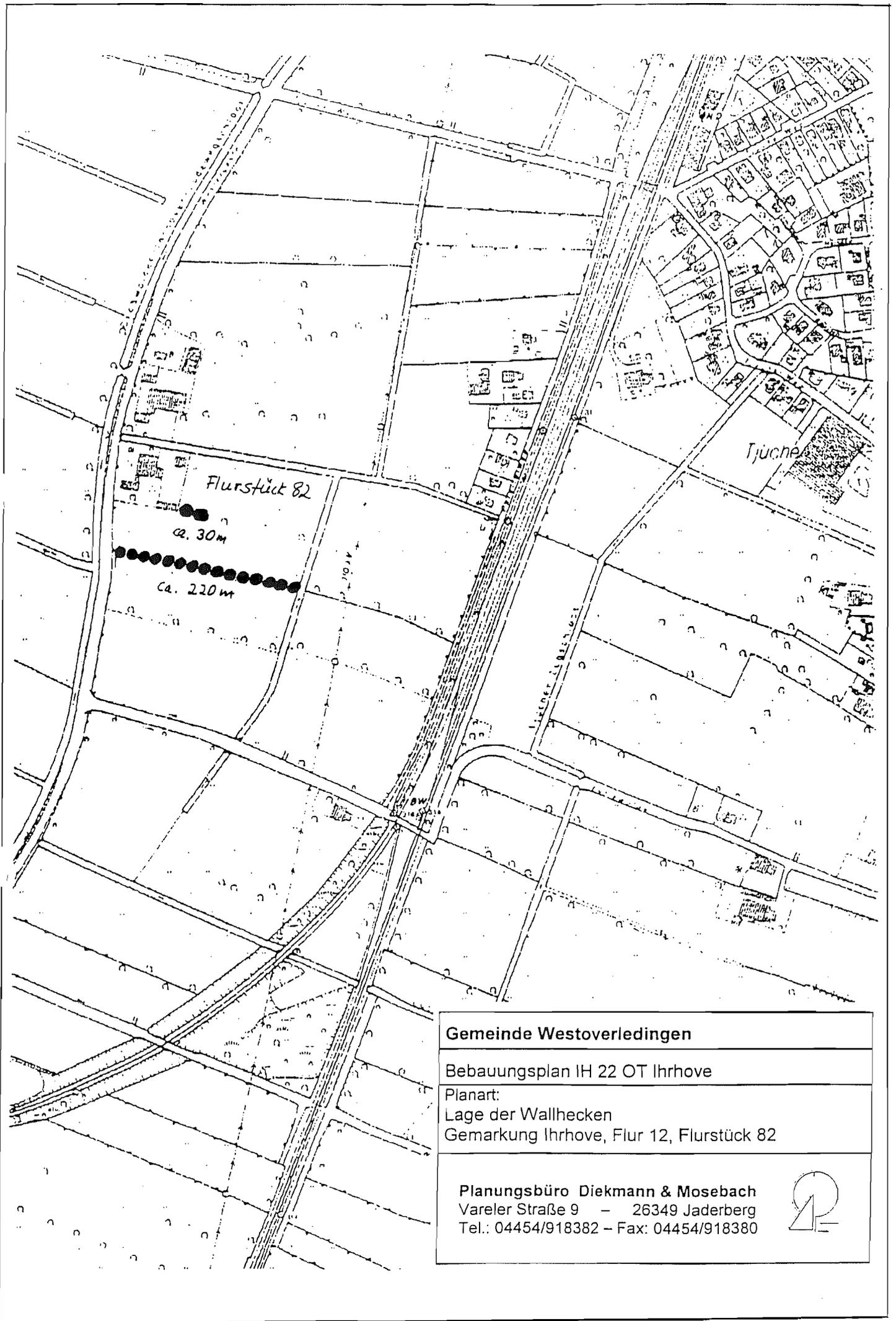
Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) BauGB	13.01.1999
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	11.05.1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	15.04.1999
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB	12.07.1999 - 12.08.1999
Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB	30.09.1999
Westoverledingen, den 18.11.1999	

Gemeinde Westoverledingen



M. Schmidt

Bürgermeister



Gemeinde Westoverledingen

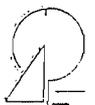
Bebauungsplan IH 22 OT Ihrhove

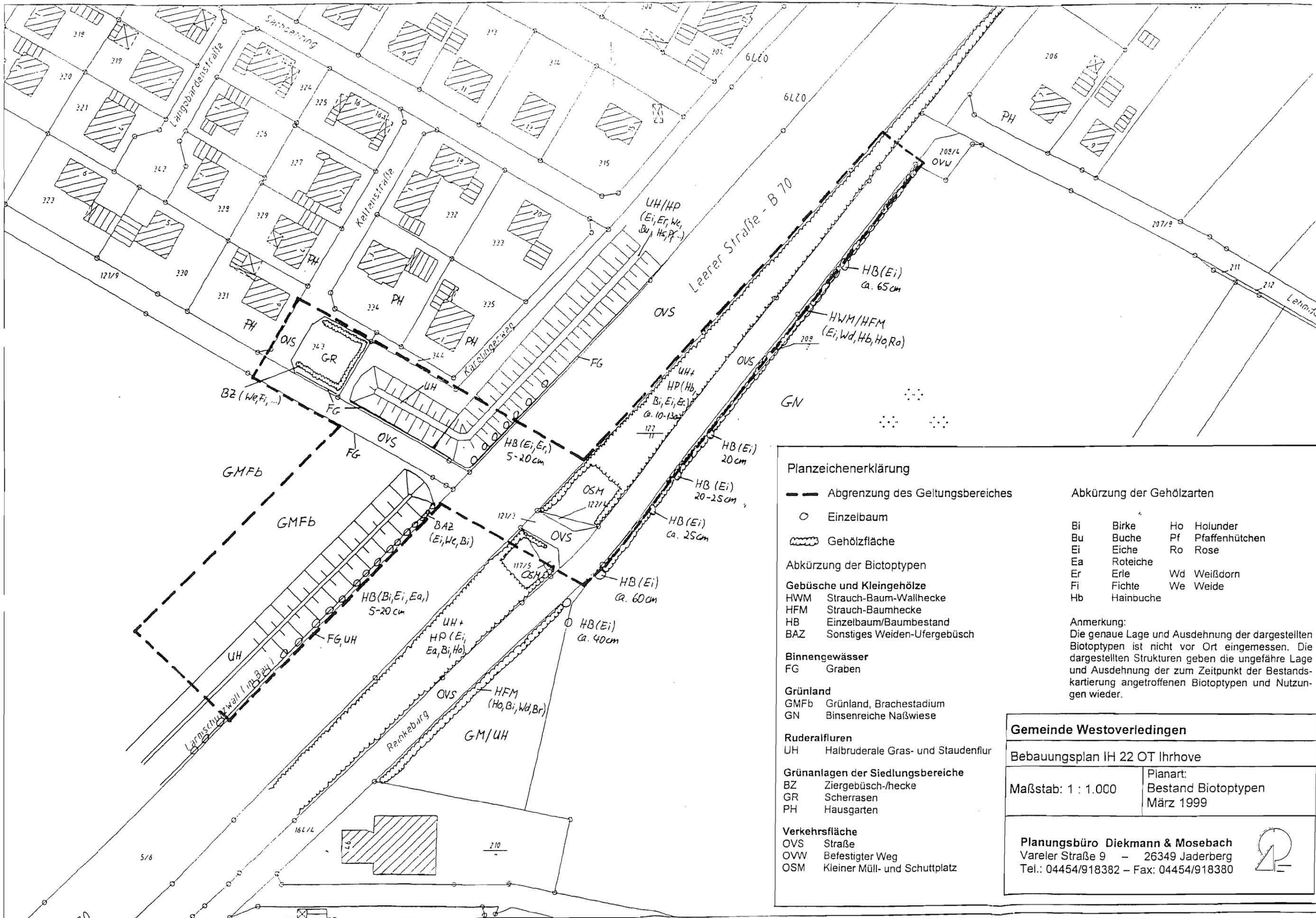
Planart:

Lage der Wallhecken

Gemarkung Ihrhove, Flur 12, Flurstück 82

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Vareler Straße 9 – 26349 Jaderberg
Tel.: 04454/918382 – Fax: 04454/918380





Planzeichenerklärung

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Einzelbaum
- ▭ Gehölzfläche
- Abkürzung der Biotoptypen
- Gebüsch- und Kleingehölze**
- HWM Strauch-Baum-Wallhecke
- HFM Strauch-Baumhecke
- HB Einzelbaum/Baumbestand
- BAZ Sonstiges Weiden-Ufergebüsch
- Binnengewässer**
- FG Graben
- Grünland**
- GMFb Grünland, Brachestadium
- GN Binsenreiche Naßwiese
- Ruderalfluren**
- UH Halbruderales Gras- und Staudenflur
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche**
- BZ Ziergebüsch-/hecke
- GR Scherrasen
- PH Hausgarten
- Verkehrsfläche**
- OVS Straße
- OVW Befestigter Weg
- OSM Kleiner Müll- und Schuttplatz

Abkürzung der Gehölzarten

Bi	Birke	Ho	Holunder
Bu	Buche	Pf	Pfaffenhütchen
Ei	Eiche	Ro	Rose
Ea	Roteiche		
Er	Erl	Wd	Weißdorn
Fi	Fichte	We	Weide
Hb	Hainbuche		

Anmerkung:
 Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen. Die dargestellten Strukturen geben die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angetroffenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan IH 22 OT Ihrhove

Maßstab: 1 : 1.000

Planart:
Bestand Biotoptypen
März 1999

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
 Vareler Straße 9 – 26349 Jaderberg
 Tel.: 04454/918382 – Fax: 04454/918380

