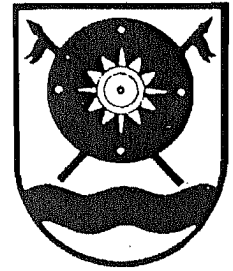


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

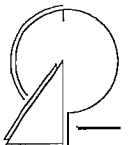


Landkreis Leer

Satzung

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)

„Wanderweg / Schmalere Weg“
Ortschaft Flachsmeer



1.0 PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und des § 34 (4) Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 24.03.2011 diese Satzung nebst Begründung beschlossen.

2.0 SATZUNG GEMÄß § 34 (4) NR. 3 BAUGB (EINBEZIEHUNGSSATZUNG)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) umfasst einen Teilbereich nördlich und südlich des Wanderweges und östlich des Schmalen Weges in der Ortschaft Flachsmeer, Gemeinde Westoverledingen. Der Geltungsbereich ist der dieser Satzung anliegenden Beikarte zu entnehmen. Die Beikarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i. S. d. § 13 BauNVO,
- Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO,
- untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, sofern sie dem Nutzungszweck der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke dienen und der Eigenart der näheren Umgebung nicht widersprechen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs haben Gebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand (Parzellengrenze) der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Wanderweg, Schmaler Weg) einzuhalten. Der Abstand zu den gem. § 5.1 festgesetzten Anpflanzflächen beträgt mindestens 3,00 m. Die o. g. Abstände gelten auch für Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden.

§ 5 Natur und Landschaft

§ 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den neu zu entwickelnden Baugrundstücken sind Anpflanzstreifen in Form von Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Auf der Parzelle 61/11 ist dieser Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Flurstücksgrenze auf 4,00 m Breite anzulegen. Auf den durch die Satzung neu zu entwickelnden Baugrundstücken südlich des Wanderweges sind die Flächen zum

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grenze der Baugrundstücke auf 8,00 m Breite anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Arten und Qualitäten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

§ 5.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der neu zu entwickelnden Baugrundstücke ist je angefangene 100 m² neu versiegelter Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Arten und Qualitäten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

Pflanzenarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm

§ 5.3 Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) sind die vorhandenen Eichen entlang des Wanderwegs zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 vorzunehmen.

3.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 „Wanderweg/Schmaler Weg“ gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vorgefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Leer, Fachbereich Umwelt, untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

4.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -ÜBERSICHT/ -VERMERKE

4.1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegenden Planung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

4.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 04.11.2009 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) gefasst.

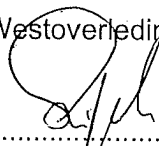
4.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.09.2010 bis zum 30.10.2010 zusammen mit der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

4.3.1 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 24.03.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) beigelegt.

Westoverledingen, den 24.03.2011


.....
Bürgermeister

4.4 Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.05.11 im Amtsblatt Leer bekanntgemacht worden. Die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist damit am 02.05.11 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den 04.05.2011

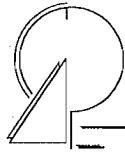


Bürgermeister

4.5 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

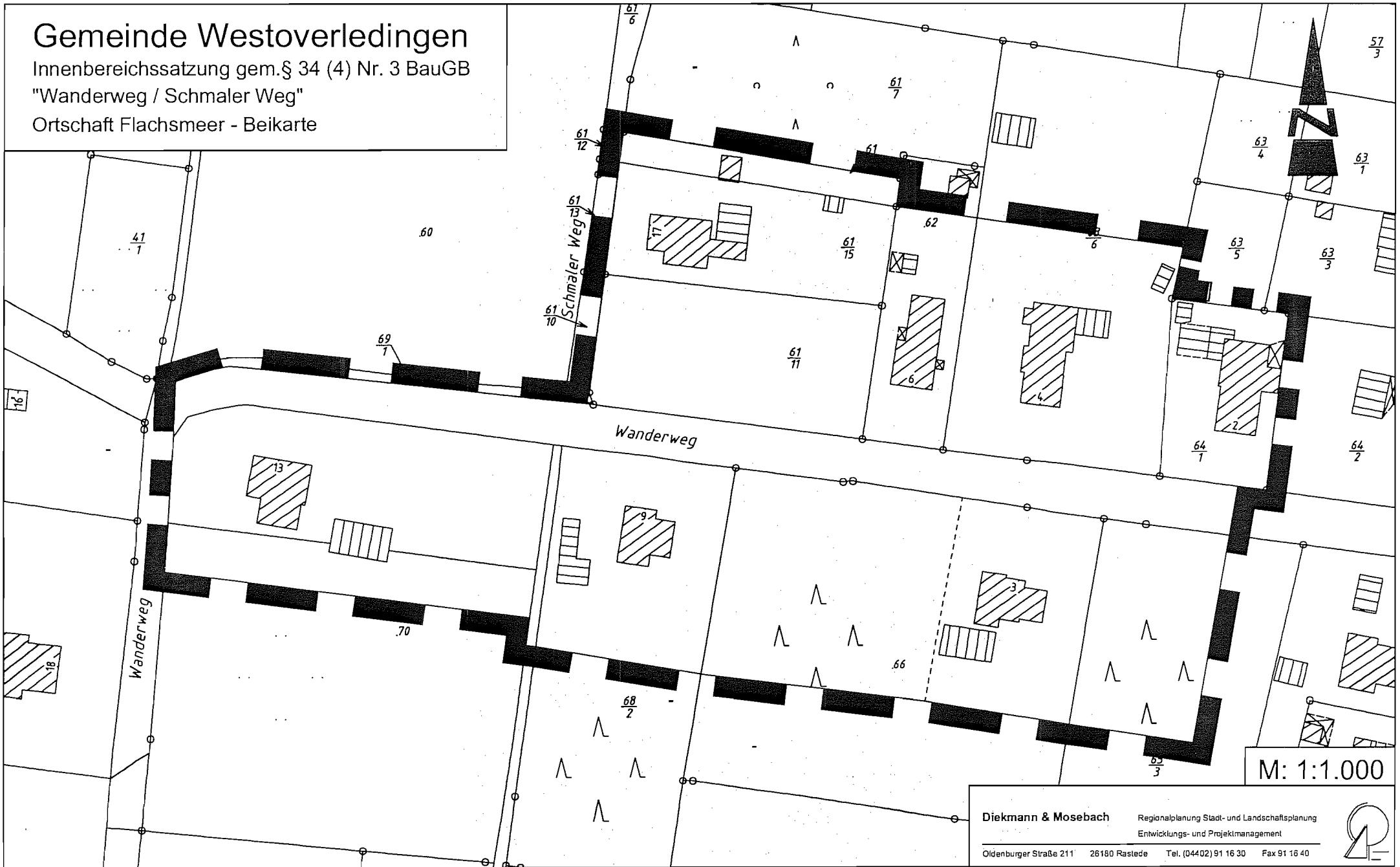
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40

Gemeinde Westoverledingen

Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

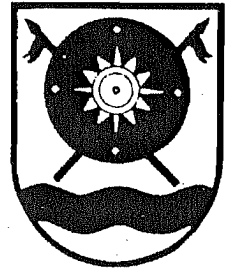
"Wanderweg / Schmäler Weg"

Ortschaft Flachsmeer - Beikarte



M: 1:1.000

**Gemeinde
Westoverledingen
Landkreis Leer**

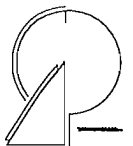


Satzung

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
(Einbeziehungssatzung)

„Wanderweg / Schmalere Weg“
Ortschaft Flachsmeer

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Natur und Landschaft	2
3.1.1	Bestandsaufnahme der Biotoptypen	2
3.1.2	Eingriffsumfang	3
3.1.3	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	4
3.1.4	Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange	5
3.1.5	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	7
3.1.6	Ausgleichsmaßnahmen	7
3.1.7	Ersatzmaßnahmen	9
3.1.8	Fazit	9
4.0	INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG	10
4.1	Bauliche Nutzung	10
4.1.1	Allgemeine Zulässigkeit	10
4.1.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen	11
4.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzen von Einzelbäumen	11
4.3	Erhalt von Einzelbäumen	12
4.4	Verkehrliche und technische Infrastruktur	12
5.0	PLANVERFASSER	14

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Baugesetzbuch ermöglicht über den § 34 BauGB Innenbereichs-Satzungen mit und ohne Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche insbesondere im ländlichen Raum aufzustellen. Durch die Darstellung der Satzungsgrenze wird ein eindeutiger planerischer Innen- bzw. Außenbereich beschrieben. Unter Einbeziehung einzelner Außenbereichs-Grundstücke in den Innenbereich zur Abrundung des Siedlungsgebietes (§ 34 (4) Nr. 3 BauGB) besteht die Möglichkeit, innerhalb der sogenannten Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen zu treffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB zu beachten. Die Eingriffsregelung nach § 14 (1) BNatSchG ist entsprechend anzuwenden.

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, mit der Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) einen Teilbereich nördlich und südlich Wanderweges bzw. östlich des Schmalen Weges im Ortsteil Flachsmeer planungsrechtlich so vorzubereiten, dass eine Verdichtung der vorhandenen Straßenrandbebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung ermöglicht wird.

Für die östlich an das Plangebiet grenzenden Flächen entlang des Immenweges besitzt seit dem Jahr 1997 die städtebauliche Satzung gem. § 34 (4) BauGB (Abrundungssatzung) „Immenweg“ Rechtswirksamkeit, so dass sich der dortige Siedlungsbereich bereits dementsprechend entwickeln konnte. Entlang des Wanderweges bzw. am Schmalen Weg bestehen derzeit ländlich geprägte, lockere Wohnbaustrukturen, die durch wenige Baulücken unterbrochen werden. Diese sollen entsprechend dem kommunalen Planungsziel der Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches durch die Verdichtung der vorhandenen Strukturen einer Bebauung zugeführt werden. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schmutzwasserkanalisation, Entwässerungsgräben) sind hier bereits vorhanden. Da die Flächen entlang des Wanderwegs derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen, erfolgt entsprechend dem o. g. Planungsziel der maßvollen Weiterentwicklung die Aufstellung der o. g. städtebaulichen Satzung im unmittelbaren Anschluss an das Satzungsgebiet „Immenweg“. Für das Grundstück im Osten, welches teilweise in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung hereinragt, wurde ein Bauantrag bereits positiv beschieden.

Mit der vorliegenden Abgrenzung des Satzungsgebietes werden einzelne Flächen in bisheriger Außenbereichslage, die bereits einer deutlichen baulichen Vorprägung unterliegen, dem Innenbereich zugeordnet, so dass eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert wird. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung regeln sich grundsätzlich gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und um den ortsplanerischen Zielgedanken unter Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen klar zu formulieren, werden einzelne Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Zur Eingrünung der neu zu entwickelnden Baugrundstücke und somit zur Integration in die vorhandenen, ländlichen Strukturen, werden Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, die gleichzeitig der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dienen. Die das Straßenbild prägenden Eichenreihen werden erhalten.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Natur und Landschaft

Nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB müssen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt und die Eingriffsregelung nach § 14 (1) BNatSchG entsprechend angewendet werden. Zu diesem Zweck wurde im April 2010 innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte gemäß dem >Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen< (Drachenfels, 2004). Die Berechnung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für derzeit unbebaute Flächen erfolgte unter Zugrundelegen des für die umgebenden Grundstücke ermittelten Versiegelungsgrades.

3.1.1 Bestandsaufnahme der Biotoptypen

Beschreibung der Biotoptypen im Bereich der Baulücken am Wanderweg in Flachsmeer

Auf dem nördlich des mit Betonsteinen gepflasterten Wanderweges (OVS/TFZ) gelegenen Flurstück 61/11 befindet sich angrenzend an den mit Schotter befestigten Schmalen Weg (OVW/TFK) ein Scherrasen (GR), der etwa die Hälfte des Flurstückes einnimmt. Entlang des schmalen Weges verläuft eine Zierhecke (BZ). Der übrige Flächenanteil wird nicht genutzt. Hier hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) aus z. B. Wolligem Honiggras (*Holcus lanatus*) und Weidenröschen (*Epilobium spec.*) entwickelt und es beginnt sich ein Sukzessionsgebüsch (BR) auszubilden. Zu den aufschlagenden Gehölzen zählen z. B. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Im Norden und Osten grenzen neuzeitliche Ziergärten (PHZ) an.

Südlich des Wanderweges sind drei Baulücken vorhanden. Eine befindet sich im Westen auf dem Grundstück des Hauses Nr. 13. Der Bereich ist Teil des Hausgartens und wird von Scherrasenflächen eingenommen, auf denen zum Teil Gehölzreihen aus Fichten (*Picea spec.*) stehen. Im Süden grenzt eine weitere Scherrasenfläche an, im Osten ein Hausgarten. Der Wanderweg wird in diesem Bereich von einer Baumreihe (HBA) aus Stieleichen (*Quercus robur*) begleitet.

Auf dem größten Flächenanteil des Flurstückes 66 befand sich ein Siedlungsgehölz aus nicht standortheimischen Fichten (HSN) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,1-0,3 m, das zum Zeitpunkt der Untersuchung bereits größtenteils gerodet war. Die Rodung der Gehölze erfolgte im Winter 2009/10, Stubben und Astwerk lagerten noch auf der Fläche. Der östliche Bereich wird von Scherrasenflächen und Offenbodenbereichen eingenommen, die teils als Lagerfläche genutzt werden. Zudem steht im Südosten eine mächtige Stieleiche (HBE) mit starkem Baumholz von ca. 0,6 m im Durchmesser. Im Westen und Osten grenzen Hausgärten an die Fläche an, am Wanderweg befindet sich eine Baumreihe aus Stieleichen, die von einer Mulde begleitet wird, die zur Aufnahme des Oberflächenwassers nach starken Regenfällen dient.

Das Flurstück 65/3 wird im nördlichen Bereich von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur eingenommen. Kennzeichnend sind insbesondere Wolliges Honiggras, Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Am nördlichen Rand wurden ein Ziergehölz (BZ) aus z. B. Alpenrosen (*Rhododendron spec.*) gepflanzt. Auf dem südlichen Teil der Fläche befindet sich ein Siedlungsgehölz aus Fichten mit Stammdurchmesser bis ca. 0,3 m. Der Wanderweg wird auch in diesem Bereich von einer Stieleichen-Reihe und einer Mulde zur Aufnahme des Oberflächenwassers begleitet (vgl. Abb. 1).

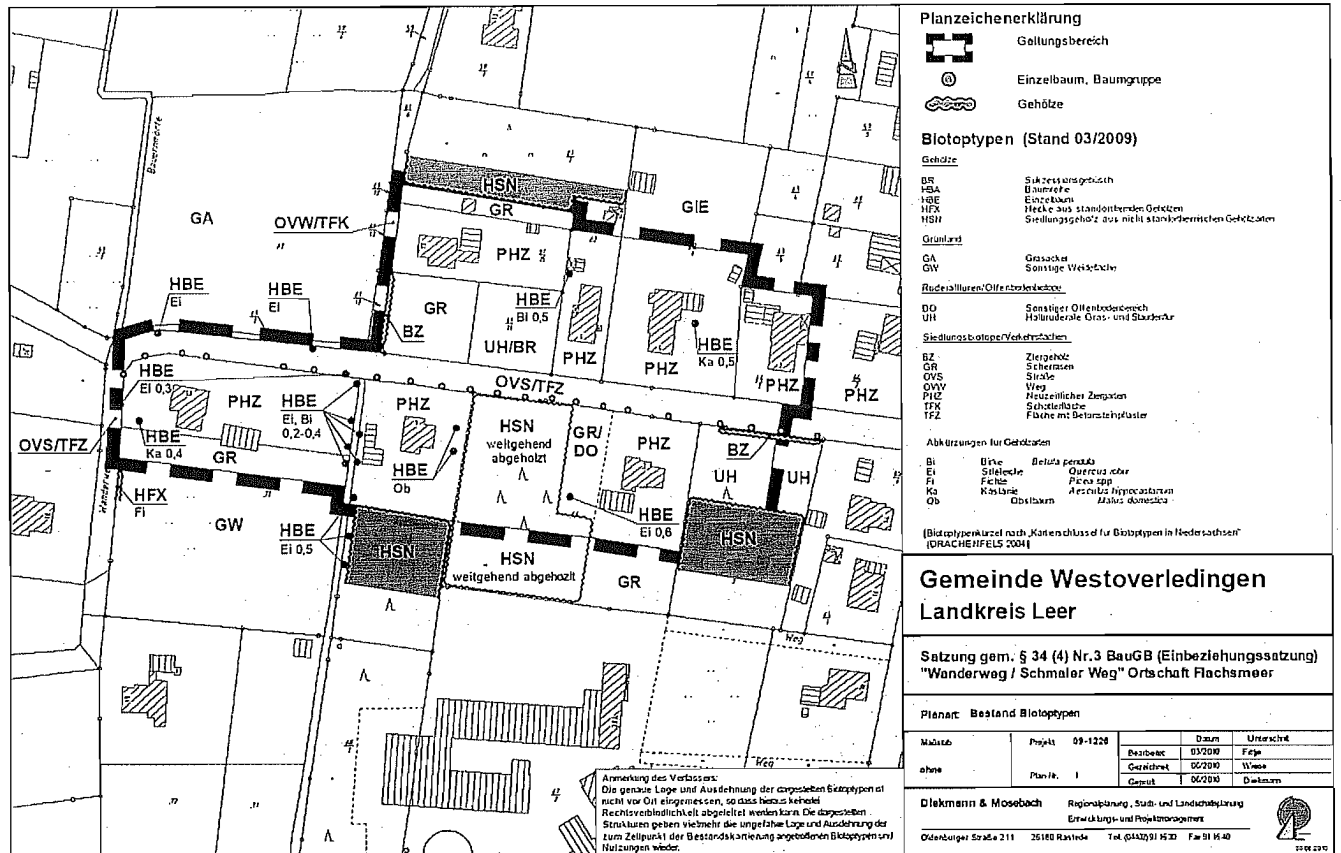


Abb. 1: Bestand: Biotypen / Nutzungen [Biotypenkürzel nach "Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen" (Nds. Landesamt für Ökologie, März 2004)]

3.1.2 Eingriffsumfang

Durch die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird ein Teilbereich nördlich und südlich des Wanderweges bzw. westlich des Schmalen Weges im Ortsteil Flachsmeer planungsrechtlich so vorbereitet, dass eine Verdichtung der vorhandenen Straßenrandbebauung ermöglicht wird.

Für die Berechnung des Eingriffsumfanges im Satzungsgebiet werden die Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden. Entsprechend ist eine Bebauung auf den bereits baulich genutzten Flurstücken 61/15, 62, 63/6, 64/1, 65/3 und 68/2 gemäß § 34 BauGB nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

Innerhalb der Satzung ist die zu versiegelnde Grundfläche in den Baulücken aus der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung abzuleiten. Dementsprechend wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis 50 % ausgegangen. Es ergibt sich daraus eine maximale Versiegelung von 30 % der Grundfläche. Es werden dadurch vorwiegend Scherrasen, Hausgarten, eine halbruderaler Gras- und Staudenflur sowie ein Siedlungsgehölz aus nicht standortheimischen Fichtenbeständen (weitestgehend abgeholzt) überplant.

3.1.3 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung der Satzung „Wanderweg / Schmalen Weg“ auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

➤ ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN (Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächengröße	Wertverlust	Ergebnis
ca. 515 m ² halbruderales Gras- und Stauden- flur/Sukzessionsge- büsch	Wohngebiet (GRZ 0,2) (30 % Versiegelung)*	ca. 155 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 155 m ²
	artenarme Grünflächen	ca. 360 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 360 m ²
ca. 980 m ² Siedlungsgehölz aus nicht standortheimi- schen Gehölzarten	Wohngebiet (GRZ 0,2) (30 % Versiegelung)*	ca. 295 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 295 m ²
	artenarme Grünflä- chen	ca. 685 m ²	→ um 1 Wst. (vorher Wst. 2; nachher Wst. 1)	ca. 685 m ²
ca. 2.520 m ² Hausgär- ten/Scherrasen	Wohngebiet (GRZ 0,2) (30 % Versiegelung)*	ca. 755 m ²	Kein Wertstufenverlu- st	-
	artenarme Grünflächen	ca. 1.765 m ²	Kein Wertstufenverlu- st	-
maximale Überplanung (Flächen gesamt)		ca. 4.015 m²		Wertverlust: ca. 1.495 m²
maximale Versiegelung)		ca. 1.205 m²		

* maximale Versiegelung

Die Überplanung der in der Tabelle dargestellten Biotoptypen stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gemäß § 14 (1) BNatSchG dar. Die Flächenanteile werden durch die Überbauung und Versiegelung z. T. deutlich entwertet (Wertverlust um zwei Wertstufen).

➤ BODEN / WASSER

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung der Satzung überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 1.205 m² (siehe Tabelle) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grund-

wasser“ stellt dies einen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. Die Beeinträchtigung des Schutzgut „Boden“ ist gem. dem Eingriffsmodell nach BREUER getrennt von den Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ zu kompensieren. Der Boden des Eingriffsbereichs wird einer allgemeinen Bedeutung für den Naturhaushalt zugeordnet (Böden mit allgemeiner Bedeutung). Durch die Anwendung des Faktors 0,5 ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von ca. 600 m² (1.205 m² zurzeit nicht versiegelter Boden x Bodenfaktor 0,5).

Der **Gesamtwertverlust (Arten und Lebensgemeinschaften und Boden) beläuft sich somit auf ca. 2.095 m² (1.495 m² + 600 m²)** bei einer Aufwertung um eine Wertstufe. Bei einer möglichen höheren Aufwertbarkeit wird entsprechend weniger Fläche benötigt.

➤ KLIMA / LUFT

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung kann aufgrund der abschnittsweise möglichen geringfügigen Versiegelung von keiner Veränderung des Klimas ausgegangen werden. Der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft bleibt gegeben, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

➤ LANDSCHAFTSBILD / ORTSBILD

Mit der geplanten Ausweitung der baulichen Nutzung bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da sich zum einen im Geltungsbereich bereits Siedlungsstrukturen befinden und zum anderen die zulässigen Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Weiterhin werden die standortgerechten Eichen entlang des Wanderweges erhalten sowie die Baulücken zur freien Landschaft hin durch Anpflanzflächen eingegrünt bzw. durchgrünt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbleiben.

3.1.4 Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Satzungsbereich/Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Satzungsbereich/Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Satzungsbereiches „Wanderweg / Schmalen Weg“ können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vor geprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Hausgärten, umgebende befestigte Flächen, angrenzende Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen. Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitat in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu kei-

nen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.5 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Die standortgerechten Gehölzstrukturen (Stieleichen) entlang des Wanderweges sind zu erhalten.
- Entfernung von Gehölzbeständen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = 01. März bis 15. Juni).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zubeachten.
- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.) erstellt werden.

3.1.6 Ausgleichsmaßnahmen

- **Anlage von standortgerechten Baum-Strauch-Hecken (ca. 915 m²)**

Entlang der nördlichen und südlichen Parzellengrenze des Flurstücks 61/11 sowie der südlichen Plangebietsgrenze auf den neu zu entwickelnden Baugrundstücken südlich des Wanderweges sind zur Eingrünung und Abgrenzung jeweils 4,00 m bzw. 8,00 m breite Pflanzstreifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Bei der Auswahl der Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Folgende Bäume werden empfohlen:

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Mit der Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen wird im Mittel eine Wertsteigerung um zwei Wertstufen erreicht.

- **Anpflanzung von 12 standortgerechten Laubbäumen oder Obstgehölzen auf den Grundstücken**

Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei einer maximalen Neuversiegelung von ca. 1.205 m² sind somit 12 Bäume zu pflanzen (1.205 m² / 100 m²). Bei einer angenommenen Fläche von 10 m² pro Baum ergibt sich eine Fläche für Baumpflanzungen von ca. 120 m² (12 Bäume x 10 m² pro Baum).

Laub- und Obstbäume sind in den Gärten sehr wichtig, denn die Durchgrünung eines Ortes mit Laubgehölzen erhöht seinen Wert als Lebensraum und bereichert das Ortsbild. Die Pflanzung der Bäume ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Folgende Laubbäume werden empfohlen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Folgende Obstbäume werden empfohlen:

Apfel:	„Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jakob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“
Birne:	„Gute Graue“, „Köstliche von Charneu“, „Neue Pointeau“
Kirsche:	„Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Oktavia“, „Morellenfeuer“, „Schattenmorelle“

Qualität: Hochstamm, Stammumfang 8 –10 cm

Tabellarische Übersicht Eingriff - Kompensation

Berechnung des Ausgleiches / Ersatzes (*Arten und Lebensgemeinschaften*):

Fläche	Flächengröße (A)	Wertstufenerhöhung/- verringierung (WS)	A x WS (Wertpunkte)
Eingriffsfläche			- 1.495
Anpflanzung von Baum-Strauchhecken	915 m ²	+ 2,0	+ 1.830
Anpflanzung von 12 standortgerechten Laubbäumen oder Obstgehölzen auf den Grundstücken	120 m ²	+ 1,0	+ 120
Bilanz			+ 455

Wertpunkte *Boden*: - 600

+ 455

- 600

- 145 = ⇒ die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes erforderlich.

3.1.7 Ersatzmaßnahmen

Wie bei der Eingriffsbilanzierung ermittelt, verbleibt trotz der Ausgleichsmaßnahmen ein externer Kompensationsbedarf von ca. **145 m²**.

3.1.8 Fazit

Die mit der Realisierung der Einbeziehungssatzung verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zum Großteil ausgeglichen werden. Es verbleibt trotz der beschriebenen Maßnahmen ein Defizit von 145 m² (bei einem Wertstufensprung von einer Wertstufe).

Betrachtet man den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung in diesem z. T. städtebaulich vorgeprägten Raum einerseits und den relativ kleinflächigen Eingriffsumfang durch die geplante Wohnnutzung andererseits, ist festzustellen, dass es unverhältnismäßig wäre, für den verbleibenden Kompensationsbedarf Kompensationsmaßnahmen auf Ersatzflächen vorzusehen. Hier ist ein Kompensationsverzicht angezeigt.

Bei der Abwägung der Belange kann also festgestellt werden, dass den städtebaulichen Zielsetzungen bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung vor den Belangen des Naturschutzes Priorität einzuräumen ist.

3.2 Belange der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Tierhaltung. Ausgehend von dem ordnungsgemäßen Betrieb können Geruchsimmissionen entstehen, die zu Konflikten mit der umliegenden Wohnnutzung führen kann. Gleichzeitig ist der Entwicklungsfähigkeit des Betriebes Rechnung zu tragen.

Der Hof befindet sich südlich des Geltungsbereiches in einem Abstand von ca. 150 m. Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im näheren Umfeld des Hofes westlich und östlich hiervon befinden sich Wohngebäude. Bereits jetzt sind bei einer Entwicklung des Betriebes die Schutzansprüche der Wohnnutzung vor Geruchsimmissionen, ausgehend von der Tierhaltung, gemäß den gültigen Richtlinien einzuhalten. Eine Konfliktlage besteht derzeit nicht. Mit Aufstellung der Satzung zur Verdichtung der Straßenrandbebauung entlang des Wanderweges werden nur wenige Wohngrundstücke auf eine Bebauung vorbereitet. Insgesamt rückt der Siedlungsrand nicht näher an die emittierenden Tierhaltungsanlagen heran. Durch die Planung wird somit keine Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Hofes vorbereitet.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass durch die Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern eine gewisse Geruchsbelastung nicht auszuschließen ist. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

4.0 INHALT DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Allgemeine Zulässigkeit

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, also innerhalb des planungsrechtlich definierten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „... nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 (1) BauGB). Zur Klarstellung der angestrebten weiteren städtebaulichen Entwicklung werden zusätzlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Flächen gemacht (gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB).

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Auf den innerhalb des Geltungsbereiches der Einziehungssatzung dargestellten Flächen sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für freie Berufe (i. S. d. § 13 BauNVO),
- Stellplätze und Garagen (i. S. d. § 12 BauNVO),

- untergeordnete Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO), sofern sie dem Nutzungszweck der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke dienen und der Eigenart der näheren Umgebung nicht widersprechen.

Durch die Definition der zulässigen Nutzungen wird der ortsplanerische Zielgedanke herausgestellt, die Wohnnutzung in diesem Bereich gezielt zu entwickeln. Freiberufliche Tätigkeiten (z. B. von Ärzten, Steuerberatern, Ingenieuren) sind in Räumen innerhalb von Wohngebäuden zulässig. Auf dieses Maß beschränkte selbständige Beschäftigungen wirken sich nicht störend auf die hier vorherrschende Wohnnutzung aus, sondern eher als belebendes Element.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 34 (4) Satz 3 BauGB Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Im gesamten Geltungsbereich ist ein Abstand aller Gebäude von 5,00 m zu den nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Wanderweg, Schmalere Weg) einzuhalten. Maßgebend ist hierbei die Parzellengrenze. Auf diese Weise wird ein ausreichender Abstand zu den gem. § 5.2 der Satzung zu erhaltenden Baumreihen (Stieleichen) sowie dem straßenbegleitenden Entwässerungsgraben eingehalten. Die übrigen Abstände richten sich nach den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Zu den unter § 5.2 der Satzung (s. Kap. 4.2) festgesetzten Baum-Strauch-Hecken ist zum Schutz vor gegenseitigen Beeinträchtigungen (Schutz von Flora und Fauna vor zu dichtem Heranrücken der Gebäude, Beschattung) ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Anpflanzen von Einzelbäumen

Gemäß den Aussagen des Kap. 3.0 dieser Begründung sind zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Demnach wird gem. § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 34 (4) Satz 5 BauGB festgesetzt, dass entlang der nördlichen und östlichen Parzellengrenze des Flurstücks 61/11 sowie der südlichen Plangebietsgrenze auf den durch die Satzung neu zu entwickelnden Baugrundstücken südlich des Wanderweges Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Breiten von 4,00 m bzw. 8,00 m anzulegen sind. In der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Diese Maßnahme dient der Einbindung des Geltungsbereichs in den freien Landschaftsraum und sorgt für eine optimale Durchgrünung bei der Entwicklung der ländlichen Siedlungsstruktur. Die Lage der Pflanzstreifen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

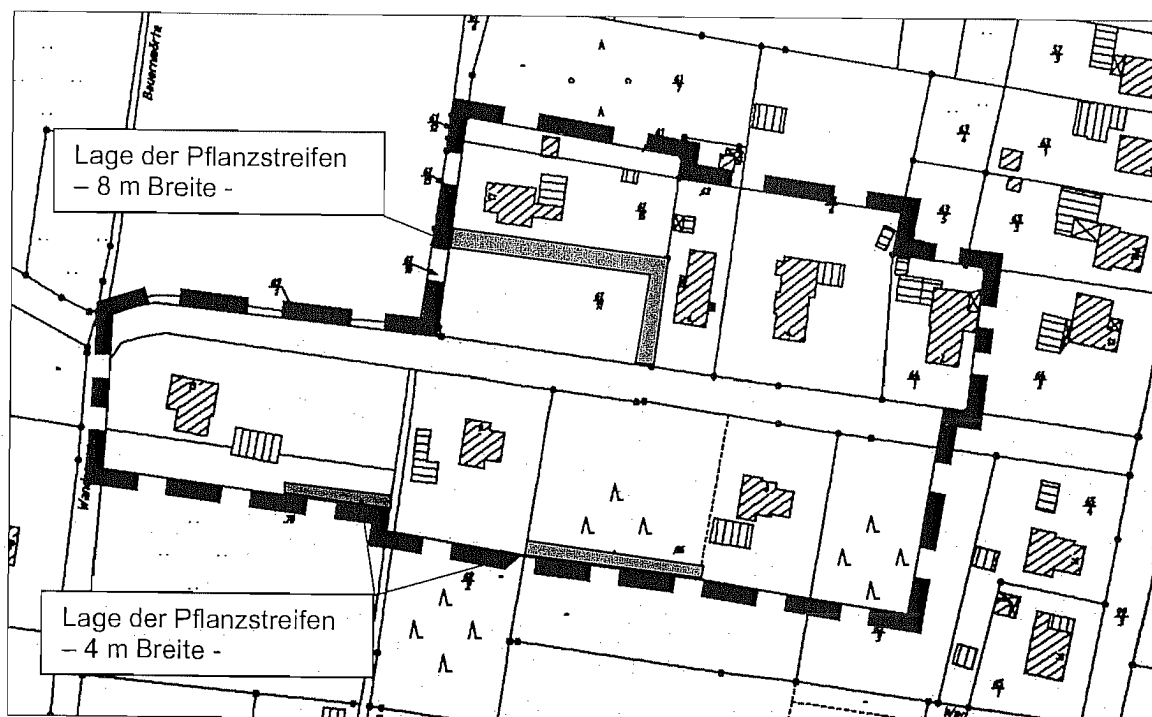


Abb.: Lage der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Weiterhin wird zur inneren Durchgrünung des Plangebietes die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken vorgesehen. Je 100 m² neu versiegelter Grundfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Arten und Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze sind dem Satzungstext (§ 5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und § 5.3 Anpflanzen von Einzelbäumen) zu entnehmen.

4.3 Erhalt von Einzelbäumen

Der Straßenraum des Wanderwegs wird geprägt durch die südlich entlang des Wanderwegs verlaufende Baumreihe aus Stieleichen. Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes sowie zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird demnach gem. § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 34 (4) Satz 5 BauGB festgesetzt, dass die vorhandene Eichenreihe zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten ist. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Zum Schutz der Gehölze bei Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 vorzunehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen weitere, prägende Einzelgehölze. In diesem Zusammenhang wird auf die hier geltende Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen hingewiesen. Dem Schutz unterliegen u. a. Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mind. 30 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Weitere Festsetzungen im Rahmen dieser Satzung sind demnach nicht erforderlich.

4.4 Verkehrliche und technische Infrastruktur

- **Verkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Wanderweg bzw. vom Schmalen Weg aus. Der Wanderweg bindet im Osten an den Immenweg an.

- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung innerhalb des Gebietes ist durch den Wasserversorgungsverband Overledingen (WVO) gesichert.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Versorgung erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die innerhalb des Wanderweges neu angelegte Kanalisation.
- **Oberflächenentwässerung**
Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist über das offene Grabensystem abzuführen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Leer.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die Versorgung des Gebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Als Löschwasserversorgung werden 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, wobei diese Löschwassermengen für eine Löszeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

5.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

5.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 04.11.2009 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB „Wanderweg / Schmalere Weg“, Ortschaft Flachsmeer gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.09.2010.


5.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 29.09.2010 bis 30.10.2010 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.09.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

5.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 24.03.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) beigelegt.

Westoverledingen, den 24.03.2011


.....
Bürgermeister

6.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der Aufstellung der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) „Wanderweg / Schmalere Weg“ Ortsteil Flachsmeer erfolgte im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40*