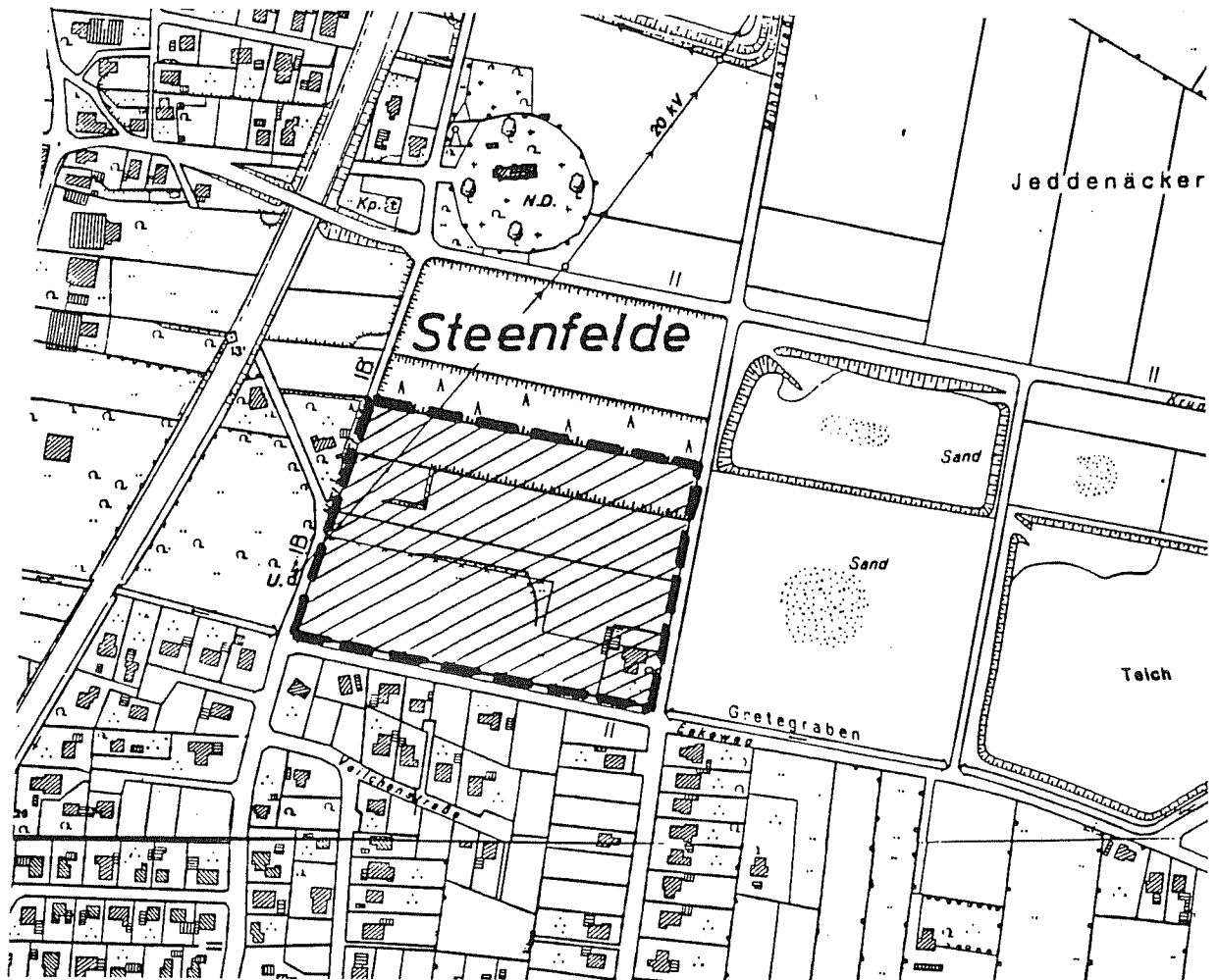


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan S 11,
OT Steenfelde



Übersichtsplan

M = 1:5000

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan S 11, Ortsteil Steenfelde

1. Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- I. das Baugesetzbuch (BauGB),
- II. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- III. die Niedersächsische Bauordnung,
- IV. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- V. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),
- VI. das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- VII. die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung.

2. Anlaß und Ziele der Planung

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

Die Festsetzung und die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Westoverledingen sind wesentlicher Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes S 11.

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

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

wesentlicher Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10. Mai 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes S 11, Ortsteil Steenfelde, beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von rd. 4,00 ha. Es liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Steenfelde im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Gemeindestraße "Nelkenstraße"
- im Süden durch das Gewässer II. Ordnung Gretengraben des Muhder Sielacht
- im Osten durch den Gemeindeweg "Mühlenstraße"
- und im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 092/002 Flur 12 Gemarkung Steenfelde

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

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan S 11 ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Westoverledingen zuzurechnen.

Die Gemeinde wird lt. Landesraumordnungsprogramm /LROP 1994) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Für den ländlichen Raum wird als Ziel ausgegeben durch eine geordnete Bauleitplanung, die sich an den tatsächlichen Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientiert, ausreichende Wohnbauflächen auszuweisen.

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.

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) im Entwurf vor. Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet.

Im nahen umliegendem Bereich kommen Wallhecken vor. Wallhecken sind nach § 33 NNatG geschützt und zu erhalten. Sie gehören laut LRP zu den "wichtigen Bereich".

Dieser von Menschen stärker geprägte Lebensraum ist zwar weniger naturraumtypisch, für den Artenschutz sowie als Entwicklungspotential in Westoverledingen jedoch bedeutsam.

Aus Sicht des Landschaftsbildes wird der Planungsraum als Gebiet mit mäßig hoher naturraumtypischer Vielfalt bewertet. Die Vielzahl ergibt sich laut Landschaftsplan (Entwurf Stand: August 1994) durch die Vegetations- und Nutzungsformen, strukturbildenden natürlichen Landschaftselementen bzw. aus dem eingeschränkten Artenreichtum.

Als allgemeines Leitbild wird der Planungsraum dem Übergangsbereich zwischen "frisch-trockener" zu "frisch-nasser" Geestlandschaft zugeordnet. Demnach werden die Wiederherstellung von Sandheiden und trockenen Stieleichen-Birkenwäldern, angepaßter Nutzungsformen (Grünland, Heckenstrukturen) sowie engmaschige Wallheckennetze, halbnatürliche und natürliche Ökosysteme (Laubwälder) als allgemeine Leitbilder angegeben (Entwurf Stand: August 1994).

Das Zielkonzept sieht die Aufwertung von Siedlungsbereich in diesem Raum vor.

Die ökologische Bewertung des Plangebietes wird wie folgt dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der "Overledinger Geest" (Meisel 1962).

Die Overledinger Geest wird durch schwach wellige Geestrücken einer saale-eiszeitlichen Strauchmoräne sowie Sanden und Flugsanden geprägt. Einzelne kleine Niederungen durchziehen naturräumlich diese "Einheit".

In den Niederungen bilden Flachmoorböden, auf den trockeneren Geestwellen trockene bis feuchte Podsol- und Heideböden, die charakteristischen Bodentypen. Im Übergangsbereiche befinden sich häufig anmoorige, feuchte, meist grundwasserbeeinflusste Podsolböden.

Nach der bodenkundlichen Standortkarte Niedersachsens (1975) sind frische bis feuchte, sandige und lehmige Böden (Gleye, Gley-Podsole sowie Braunerden und Podsole) mit einem geringen bis mittleren Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser und einem mittleren bis geringen landwirtschaftlichen Ertragspotential anzutreffen. Nach dem Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung (1981) werden jedoch die Böden mit hohem bis mittlerem landwirtschaftlichen Ertragspotential bei mittlerer Ertragssicherheit eingestuft (BfLN 1981: Karte der vorrangigen Nutzungen aus geowissenschaftlicher Sicht 1:200000).

Die Bodenkarte im Maßstab 1:25000 (NLfB 1992, Bl. 2810 Weener) differenziert für das Plangebiet den Bodentyp des mittleren Podsoles mit (fester) Orterde sowie örtlicher Sandgrabungen - im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine kleine Abtragungsmulde - und verbreitet Plaggenauflagen.

Der südwestliche Planbereich besteht aus feinkörnigen bindigen Böden (sandig-toniger Schluff bis schluffiger Ton) sowie gemischt körnigem bindigen Boden (mit Kiesen und Steinen; NLfB 1979, Geowissenschaftliche Karte der Naturraumpotentiale - Baugrund).

Nach den Baugrunduntersuchungen, die die Gemeinde Westoverledingen im September 1995 hat durchführen lassen. "... steht im Mittel eine 53 cm starke Bodendeckschicht an, welche von einem stark mittelsandigen Feinsand bzw. schwach mittelsandigem Feinsand unterlagert wird."

4. Ergebnis der Bestandsaufnahme

Wichtige Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind neben der weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen die Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes sowie die Sicherung der Oberflächenentwässerung.

Um Abwägungsgrundlagen für die Belange zu ermitteln, wurde eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

4.1 Allgemeine Situation

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 4,00 ha und liegt im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen. Gemäß der gemeindlichen Zielvorgaben soll der Bereich als Erweiterung des Ortsteiles Steenfelde entwickelt werden. Gedacht ist in erster Linie an die notwendige Eigenentwicklung ohne Zuzug von Außen. Mit der Planaufstellung soll ebenfalls der dörfliche Charakter gestärkt werden.

4.2 Natur- und Landschaft

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es gelten die Maßnahmen zur Eingriffsregelung (NNatG - §§ 7 ff.). Mit der Begründung zum Bebauungsplan sind die vorzusehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Grundlage zur Abhandlung der Eingriffsregelung ist die Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft vor dem Eingriff. Darauf aufbauend werden die Auswirkungen der Verwirklichung des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfaßt und die Minimierung und Kompensationsmaßnahmen der Eingriffsregelung abgeleistet.

Eine umfassende Untersuchung der ökologischen Gesichtspunkte ist in einem Grünordnungsplan aufgeführt. In diesen Begründungstext befinden sich nur auszugsweise die wichtigsten Aussagen des Grünordnungsplanes. Ausführliche Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.3 Beeinträchtigungen der Abiotischen Faktoren

Der Vollzug des Bebauungsplanes S 11 "Steenfelde" hat die Versiegelung und Überbauung großer Flächenanteile des Planungsgebietes zur Folge. Durch die geplante Ausweisung von Wohngebietsflächen werden maximal ca. 1,5 ha Flächen überplant bzw. versiegelt. Eingeschlossen sind hierbei die Erschließungsstraße sowie Zufahrten, Zuwendungen und Wege.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die natürliche Leistungsfähigkeit dieser Bodenflächen zerstört. Es gehen vielfältige Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren.

Unversiegelte Böden übernehmen wichtige Funktionen im Naturhaushalt.

Sie bilden einen Speicherraum für Niederschlagswasser, wirken mit ihrer Wasserspeicherfunktion als Regulatoren des Landschaftswasserhaushaltes und bilden ein wirkungsvolles Filter- und Puffersystem.

Sofern diese Funktion nicht gestört sind, bilden die Böden Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen der Flächenversiegelung auf den Boden und Wasserhaushalt:

- Durch die Versiegelung von Böden werden die oben genannten Funktionen weitgehend außer Kraft gesetzt.
- Die Austauschprozesse zwischen Boden und Luft werden unterbunden; es findet keine Versickerung und kein Luftaustausch statt.
- Die Bodenfeuchte und der Sauerstoffgehalt im Boden nehmen ab, was sich negativ auf die Wachstumsbedingungen von Pflanzen, insbesondere Gehölzen in den Randbereichen auswirkt.
- Unter dicht versiegelten Flächen ist der Sauerstoffgehalt so gering, daß weder aerobe Bakterien gedeihen noch sich Wurzeln bilden können.
- Die Grundwasserneubildung wird weitgehend unterbunden.

Die Versiegelung von Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, der kompensiert werden muß.

Mit der Überbauung und Versiegelung der Flächen gehen zudem landwirtschaftlichen Produktionsflächen verloren.

Aufgrund der Versiegelung erfährt der Wasserhaushalt eine Beeinträchtigung, es findet keine ungestörte Verdunstung statt, so daß eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann.

Insgesamt ist jedoch der Anteil an Grün- und Freiflächen (unter anderem durch vorgesehene Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) noch so hoch, daß nachhaltige Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

4.4 Fauna und Flora

Es bereitet Schwierigkeiten die möglichen Eingriffe von Lebensraumverkleinerungen für Tierarten und Populationen konkret zu bewerten.

Daher ist man bei derartigen Problemstellungen in erster Linie auf Erfahrungen und vorliegende Untersuchungen angewiesen (z. B. Blab 1986, Kaule 1991, Mader und Mühlenberg 1981).

In jedem Fall werden durch die Überbauung (potentielle) Lebensräume einer angepaßten Tierwelt beeinträchtigt. Die im Planungsgebiet jedoch meist zu erwartenden euryöken Arten (Allerwelts-) Arten sind in der Lage, bei Störungen auf andere Biotope auszuweichen.

Die Auswirkungen auf die Vegetation hingegen sind eindeutiger zu beurteilen. Grund hierfür ist die Immobilität, das heißt bei Flächenbeanspruchung werden die Vegetationsbestände vernichtet.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird vorwiegend eine Grünlandbrache in bereichsweise stark beeinträchtigter Ausprägung versiegelt bzw.

umgenutzt. Ein kleiner Teil der das Bebauungsgebiet abgrenzenden Wallhecke wird zerstört.

Die landwirtschaftlichen Flächen weisen in der vorliegenden Form für die Fauna und Flora strukturbedingt eine erhöhte Bedeutung auf. Eine erhöhte Bedeutung haben jedoch die Gehölzstrukturen und die sie z. T. begleitenden Ruderalsäume. Die Zerstörung dieser Fläche - insbesondere durch die Versiegelung - muß als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden.

Der Lebensraum und/oder Nahrungsraum für die Pflanzen und Tiere die in diesen Biotopen (Acker, Grünland, Gehölze, Ruderalstrukturen) vorkommen, werden um die Fläche der Versiegelung und Überbauung reduziert.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan können jedoch Teilflächen erhalten bzw. in ihrer Strukturen aufgewertet werden (u.a. durch "Flächen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen...").

4.5 Landschafts- und Ortsbild

Mit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. mit der ermöglichten Bebauung und Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung.

Zukünftige Gebäude können aufgrund ihrer Lage und Höhe das Landschaftsbild beeinträchtigen. Durch eine landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung des geplant Wohnbaugebietes besteht jedoch die Möglichkeit der Harmonisierung des Landschafts-/Ortsbildes.

4.6 Eingriffsregelung

Gemäß Niedersächsischem Naturschutzgesetz §§ 7 - 12 (Eingriffsregelung) muß ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbildes durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbaugebietsausweisung auf Natur und Landschaft sind unter 4.0 ausführlich beschrieben.

Im Nachfolgenden werden Maßnahmen festgelegt, die die Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes S 11, verbunden sind, kompensieren soll.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Leer in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (erschienen im Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94, veröffentlicht Oktober 1994) vorgenommen.

Die folgende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen stellt die betroffenen Schutzgüter, die Art und den Umfang der Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Art und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen in kurzer prägnanter Tabellenform dar (siehe Grünordnungsplan).

4.7 Eingriffsbilanzierung

Mit dem Bebauungsplan S 11 "Steenfelde" werden zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Maisacker) überplant. Die Realisierung des Bebauungsplanes S 11 bedeutet eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Überbauung und Versiegelung (vgl. GOP-Karte: Bestand: Biotoptypen).

Das bereits bebaute Grundstücke (Flurstück 95/012 und 95/016) ist durch die vorgeschriebene GRZ von 0,4 ohne die zulässige Überschreitung von 50 % (gemäß § 19 (4) BauNVO) bereits voll ausgeschöpft. Aufgrund dieses Sachverhaltes werden diese Flächen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

Auf die Wertigkeiten der im "Plangebiet anzutreffenden, von der Realisierung des Bebauungsplanes betroffenen Biotoptypen wird unter Kap. 2.9. eingegangen, so daß sich weitere Ausführungen an dieser Stelle erübrigen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges, insbesondere der maximalen Versiegelung von Flächen wird wie folgt vorgenommen:

Baulandfläche (die gesamte Fläche ohne die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) x vorgesehener Grundflächenzahl. Eine Überschreitung der vorgesehenen GRZ von 0,4 um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig (vergl. Bebauungsplan), so daß bei der Ermittlung des Eingriffsumfanges lediglich von einer GRZ 0,4 ausgegangen wird. Bei einer Versiegelung durch Verkehrsflächen wird eine 90%ige Versiegelung angenommen.

Wohnbaufläche	ca. 27.970 qm	x 0,4	= 11.188 qm
Verkehrsfläche	3.7481qm	x 0,9	= <u>3.748 qm</u>
			14.936 qm
			=====

Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen als "Flächen Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB bzw. als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB) und die zusätzliche Kennzeichnung als Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) besteht eine eindeutig Festlegung dieser Flächen, so daß sie nicht den Bauflächen zuzuordnen sind und somit bei der Berechnung des Versiegelungsumfanges nicht berücksichtigt werden.

Die Gewichtung der Eingriffe und die Festlegung des Kompensationsbedarfs wird in Anlehnung an die "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie von 1994, auf die an dieser Stelle zu verweisen ist, vorgenommen (vergl. auch Kap. 2.9).

Dabei wird davon ausgegangen, daß die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Grundwasser", "Luft" und "Landschaftsbild" durch Aufwertungsmaßnahmen für die Schutzgüter "Boden" und "Arten- und Lebensgemeinschaften" ausgeglichen werden können, zumal die Eingriffe auf relativ wertarmen Flächen (Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung) stattfinden.

Tatsächlich stehen einer maximalen Neuversiegelung von ca. 1,5 ha und damit verbundenen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter die Herrichtung/Optimierung von insgesamt ca. 0,5 ha intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche incl. Ruderalsäume im Plangebiet zu im Sinne des Arten- und Biotopschutzes sowie der abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft höherwertigen Bereichen gegenüber.

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen über Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht vollständig innerhalb des Bebauungsplanbereiches kompensiert werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird gemäß den Ausführungen der vorangegangenen Tabellen außerhalb des Planbereiches kompensiert. Als Ersatzflächen stehen Flächen in unmittelbarer Nähe (Gemarkung Steenfelde Flur 12, Flurstück 92/002 sowie anteilig auf Flurstück 126/003) in einer Gesamtgröße von ca. 0,92 ha zur Verfügung (siehe Karte GOP-Planung).

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soweit kompensiert werden, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr vorliegen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen (incl. der "Ersatzflächen") stellen nicht nur den notwendigen Kompensationsbedarf dar, sondern ergeben darüber hinaus auch eine städtebaulich und landschaftsplanisch abgerundete Gestaltung.

4.8 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als notwendig beeinträchtigen.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen und Maßgaben gemacht:

- Für die Ausweisung von Wohngebietsflächen werden für Arten und Lebensgemeinschaften relativ wertarme Bereiche vorgesehen.
- Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, soll das Niederschlagswasser solange wie möglich im Gebiet gehalten werden, es ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern.
- Die vorhandenen Gehölzbestände (insbesondere entlang der Nelkenstraße) sind weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die unter die Baumschutzsatzung fallenden Gehölze sind nur mit einer Ausnahmegenehmigung (die dem Bauantrag beizufügen ist) zu entfernen. Für Ausgleich/Ersatz ist entsprechend Sorge zu tragen.
- Die geplanten Fuß-/Radwege sind möglichst aus wasserdurchlässigem Material herzurichten. Eine Mindestbreite von 1,5 m (besser 2,0 m) ist einzuhalten.

- Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind unter anderem durch flächenhafte Anpflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken und Pflanzungen von Straßenbäumen zu vermeiden.

4.9 Ausgleichsmaßnahmen

§ 10 Abs. 1 NNatG schreibt vor:

Der Verursacher eines Eingriffes hat -soweit erforderlich- die vom Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

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

Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen; die im Grünordnungsplan entsprechend aufgelistet sind.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan S 11 dient ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden deshalb als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um eine Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstruktur zu erzielen, wird für die Wohngebiete als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) und eine Geschößflächenzahl von 0,5 (GFZ) ausgewiesen.

Ferner ist vorgesehen, daß nur Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen.

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

Die Festsetzung zur Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit den bereits vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Westoverledingen abgestimmt. Es soll dazu beitragen, auch von den Baumassen eine Verträglichkeit der einzelnen Ortsteile zu gewährleisten. Dadurch wird ein einheitliches Siedlungsbild im Bereich der Gemeinde Westoverledingen geschaffen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplanes lassen eine ausreichende Flexibilität erkennen. Die

Abstände der überbaubaren Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend auf 5,00 m festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sehen vor, daß Nebenanlagen, außer Stellplätze zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht zulässig sind.

5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene ausgebaute Gemeindestraße "Nelkenstraße". Die noch zu erschließenden Grundstücke werden über eine u-förmige Stichstraße angebunden. Ferner erfolgt eine Fußwegverbindung vom Eekeweg über die Stichstraße in nördlicher Richtung. Die genauen Straßenverläufe sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

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

An den Einmündungen der neuen Stichstraßen werden konkrete Sichtdreiecke nicht festgesetzt. Es wird jedoch auf den Grundstückseigentümer eingewirkt, den Bewuchs nicht über 0,80 m Höhe wachsen zu lassen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Westlich und südlich des Plangebietes verlaufen die Gemeindestraße "Nelkenstraße" und "Eekeweg". Bei diesen Straßen handelt es sich um Durchgangsstraßen mit geringem Fahrzeugverkehr. Entsprechend der v. g. Aussage wird es nicht für notwendig gehalten Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein nicht ausgebauter Gemeindeweg (Mühlenstraße). Diese Wegeparzelle ist für den Durchgangsverkehr nicht zugelassen, so daß auch hier im Bezug auf Lärmbelästigungen keine Maßnahmen notwendig sind.

Desweiteren verläuft westlich des Plangebietes mit einem Abstand von rd. 110 m die Bundesstraße 70. In dem Bereich des 110 m Abstandes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan S 9. Dieser Plan wurde am 22.02.1994 vom Landkreis Leer genehmigt.

Dafür wurde vom Ingenieurbüro Jakobs, Papenburg, ein Lärmschutzgutachten aufgestellt.

In dem Gutachten wird festgestellt, das trotz Anlegung eines Lärmschutzwalles an der B 70 ein Teil des Plangebietes durch Lärmeinwirkungen geringfügig beeinträchtigt wird.

Diese Beeinträchtigung wird durch folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das Bebauungsplangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der B 70 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die Orientierungswerte nachts werden im Bereich IP3 und IP4 in der 1. Bauzeile zur B 70 hin an der Hausseite überschritten, die dem

vollen Schalleinfall der B 70 ausgesetzt ist. Seitlich davon werden die Orientierungswerte eingehalten. Als passiver Lärmschutz sind in den betreffenden Wohnhäusern Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben sind.

In dem Bebauungsplan S 11 sind die betroffenen Flächen dargestellt.

Im übrigen wird das vom Ingenieurbüro Jakobs, Papenburg, aufgestellte Lärmschutzgutachten Bestandteil dieser Begründung.

5.4 Grünflächen - Kinderspielplatz -

Nach § 3 (2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) ergibt sich die Größe des notwendigen Kinderspielplatzes aus folgender Bedarfsermittlung

$$\begin{array}{rcl} \text{Wohnbaufläche} = 27.970 \text{ qm} \times 0,4 \text{ (GFZ)} & = & 11.188 \text{ qm} \\ 11.188 \text{ qm} \times 2 \% & = & 224 \text{ qm} \end{array}$$

Somit ergibt sich ein Spielplatzbedarf von 224,00 qm.

Der vorgesehene Spielplatz erhält eine Größe von rd. 700 qm. Die Forderung des NSpPG ist dadurch ausreichend erfüllt.

Die Lage des Spielplatzes wird ebenfalls den Vorschriften des § 2 (3) NSpPG Rechnung getragen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasserentsorgung

Im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine entsprechend dem Entwurf der Kremer-Klärgesellschaft ermittelte Leitung verlegt. Diese Leitung erhält einen Anschluß an dem in der Königstraße vorhandenen Pumpwerk. Die Abwässer werden dann zum Klärwerk Steenfelde zur Aufbereitung gepumpt. Ferner erhält jedes zu bebauende Grundstück einen Anschluß zur Einleitung der häuslichen Abwässer.

6.2 Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über eine geplantes Leitungssystem mit entsprechenden Einläufen. Die Wahl der Querschnitte erfolgt nach einem von der Kremer-Klärgesellschaft erarbeiteten Entwurf. Die Leitungen erhalten einen Anschluß an die bereits vorhandene Hauptleitung in der Nelkenstraße. Das anfallende Wasser wird dem Graben II. Ordnung -Gretegraben- der Muher Sielacht zugeleitet. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwasser im Bereich der Grundstücke erfolgt über ein offenes Grabensysteme, die an den hinteren Grundstücksgrenzen im Zusammenhang mit den geplanten Anpflanzungen anzulegen sind. Die geplanten Gräben erhalten jeweils einen Anschluß an die bereits in der Nelkenstraße vorhandene Verrohrung. Das anfallende Wasser der Dachflächen bzw. versiegelten Flächen ist mittels entsprechenden Abflußrohren bzw. Rinnen in das Gewässer einzuleiten. Da das Gelände im Planbereich sehr wasseraufnahmefähig ist, wird den Grundstückseigentümer vorgegeben, möglich alles anfallende Wasser auf den Grundstücken versickern

zu lassen.

Mit Verfügung vom 23.10.1996 hat der Landkreis Leer die wasserbehördliche Genehmigung für die Herstellung neuer Gewässer III. Ordnung im Plangebiet, sowie die Einleitungsgenehmigung für die Straßenentwässerung erteilt.

6.3 Elektrizität

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird durch die Energieversorgung Weser-Ems über ein geplantes Leitungsnetz sichergestellt.

6.4 Gasversorgung

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

6.5 Wasserversorgung

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

6.6 Müllentsorgung

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

6.7 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ferner befindet sich in unmittelbarer Nähe östlich mit einer Leistung von 48 cbm/h des Plangebietes ein Badesee, wo jederzeit ausreichend Löschwasser zur Verfügung steht.

6.8 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

7.0 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße und im Bereich der hinteren Entwässerungsgräben bis zu einem Abstand von 1,50 m gemessen von der Böschungsoberkante, sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Auf jedem baulichen und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind Stieleichen, Spitzahorn oder Rotbuche mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.
5. Die innerhalb des Plangebietes dargestellten Pflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) können ausnahmsweise für die Anlagen von notwendigen Grundstückszufahrten und im Bereich geplanter baulicher Anlagen um max. 5,0 m von dem festgelegten Standpunkt abweichen. Der Abstand der Zufahrten zum Baum (Stammmitte) sollte mindestens 2,0 m betragen.
6. Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzschemata des GOP's auszuführen.
7. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand während der Baumaßnahme gem. den Schutzmaßnahmen RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
8. Die innerhalb der festgelegten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 10 NNatG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan S 11 auszuführen.
9. Die Orientierungswerte nachts werden im Bereich IP3 und IP4 in der 1. Bauzeile zur B 70 hin an der Hausseite überschritten, die dem vollen Schalleinfall der B 70 ausgesetzt ist. Seitlich davon werden die Orientierungswerte eingehalten. Als passiver Lärmschutz sind in den betreffenden Wohnhäusern Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben sind.
10. Gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante (Firsthöhe FH) der Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet auf max. FH=10,00m festgesetzt, während die Traufhöhe auf max. 4,00m festgesetzt wird. Die Mindesthöhe der TH beträgt 2,00m. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.



7.1 Örtliche Bauvorschriften

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

3. Versickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

8. Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB	10.05.1995
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	01.07.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Belange gemäß § 4 (1) BauGB	10.06.1996
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	24.01.-24.02.1997
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	19.03.1997
Westoverledingen, den 27. Mai 1997	

Gemeinde Westoverledingen

M. Schmidt

Bürgermeister



Kantner

Gemeindedirektor