

Gemeinde Westoverledingen

Ortsteil Völlenerfehn

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum

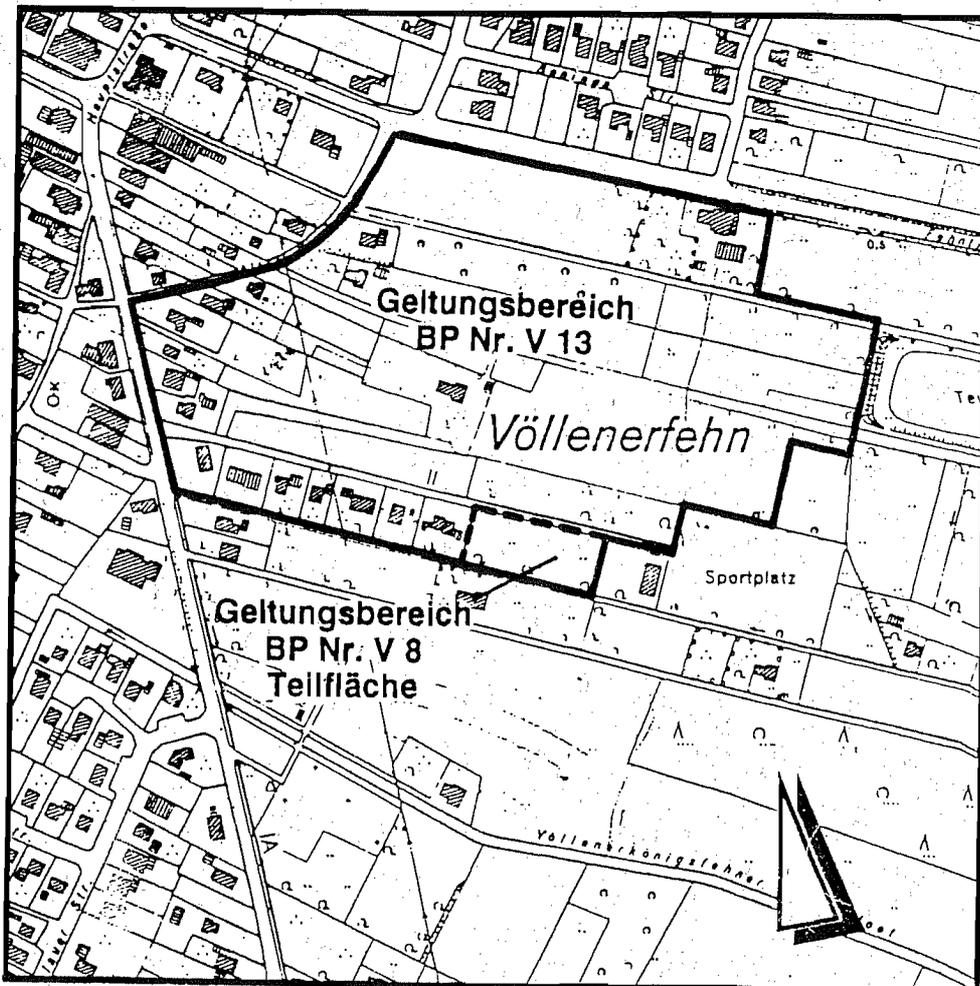
Bebauungsplan Nr. V 13

"Am Sportplatz"

Neuaufstellung

mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich Aufhebung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 8



Entwurf und Verfahrensbetreuung:

Grünordnungsplan:

Dipl.-Ing. Karsten Wißmann/Angela Landt

Bebauungsplan:

Dipl.-Ing. Astrid Folkers

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH • 30garstraße 18/20 • D 28196 Bremen

Bremen, im Oktober 1996

Astrid Folkers

(Astrid Folkers)

Inhalt	Seite
I. GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	4
2. Aufstellungsbeschluß	4
3. Kartengrundlage	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Ausgangssituation - Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
6. Ziele der Raumordnung	5
7. Angrenzende Bebauungspläne	5
8. Bestandsstrukturen	6
II. PLANUNGSANLAß, PLANUNGSZIEL	7
1. Planungsanlaß, Planungsziel	7
2. Planerfordernis	8
III. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauweise / Baugrenzen	10
4. Fläche für den Gemeinbedarf	10
5. Verkehrsflächen	10
5.1. Straßen	10
5.2. Sichtdreiecke	12
6. Natur und Landschaft	12
6.1. Eingriff	12
6.2. Bewertung	12
6.3. Ausgleichsmaßnahmen	13
6.4. Ersatzmaßnahmen	15
6.5. Private Grünflächen	15
6.6. Spielplatz	16
7. Belange des Immissionsschutzes	16
7.1. Immissionen landwirtschaftlicher Flächen	16
7.2. Immissionen von der vorhandenen Sportanlage	16
7.3. Verkehrslärm	17
8. Örtliche Bauvorschriften	18
8.1. Zielsetzung	18
8.2. Gestalterische Festsetzungen	19
9. Fläche für Versorgungsanlagen	20
IV. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20
1. Ver- und Entsorgung	20

2. Bodenordnung und soziale Maßnahmen	22
3. Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes	22
4. Bodenfunde	22
5. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	22
6. Frühere Festsetzungen	22
V. VERFAHRENSVERMERKE	23

Anlage: Gutachten

- Baugrunduntersuchung
- Lärmsituation im Plangebiet
- Grünordnungsplan

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch (BauGB), geändert durch das Gesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I S. 766),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446),
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990),
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. September 1993 (Nds. GVBl. S. 359)

in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung.

2. Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat am 20.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz" - Neuaufstellung bei gleichzeitiger Aufhebung einer Teilfläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen.

3. Kartengrundlage

Als Plangrundlage des Bebauungsplanes dient ein Auszug aus dem vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Flurkartenwerk Flur 13 - V (P) 28/94 vom 25.08.1994 im M. 1 : 1000.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 13 liegt im Ortsteil Völlenerfehn östlich der Hauptstraße und südlich der Fehntjer Straße (K 50).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf der Fehntjer Straße (K 50),
- im Westen durch den Verlauf der Straße "Alter Kirchweg",
- im Osten durch die anliegenden Sportplätze und Tennisplätze sowie die Teichanlage und landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen,
- im Süden durch die an der Straße "Am Sportplatz" südlich anliegende Bauzeile.

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vergleiche Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 9,8 ha.

5. Ausgangssituation - Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen stellt in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz" - Neuaufstellung Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Straße "Alter Kirchweg" werden im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (WA) dargestellt, mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6. Dieser Streifen schließt auch das Gebäude Nr. 8 im mittleren Abschnitt mit ein und reicht bis an die Fehntjer Straße im Norden. Der größtenteils bebaute Bereich an der Straße "Am Sportplatz" wird ebenfalls als Wohnbaufläche bis zum Sportplatz dargestellt.

Die Sportplätze im Osten werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dargestellt. Die sich außerhalb des Geltungsbereiches im Westen und Norden anschließenden Wohngebiete sind als Wohnbauflächen (WA) mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6 im Flächennutzungsplan dargestellt. Der im Osten des Geltungsbereiches liegende Teil wird zur Zeit in der 22. Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

6. Ziele der Raumordnung

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Leer von 1988 weist der Gemeinde Westoverledingen die Funktion eines Grundzentrums mit der Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Entsprechend übernimmt das Grundzentrum Ihrhove als eine Schwerpunktaufgabe die Entwicklung von Erholungsformen. Durch die Lage an Ems und Leda sowie durch die Errichtung des Freizeitparks "Am Emsdeich" bestehen in der Gemeinde bereits zahlreiche Wassersport- und Bademöglichkeiten.

Bei der Weiterentwicklung der Gemeinde und Ortsteile ist eine ortstypische Weiterentwicklung des jeweiligen Siedlungstypes hier: Wohnsiedlung anzustreben, um die Eigenarten des Ortsbildes zu erhalten. Die Lage des Plangebietes im Ortsteil Völlenerfehn entspricht der Forderung, daß die Bereitstellung neuer Bauflächen durch die Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche erfolgen soll. Damit hat die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung der Ortskerne und angrenzenden Wohngebiete Vorrang vor der Inanspruchnahme des Freiraumes. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Kostenersparnis bei der Erstellung von Infrastrukturanlagen.

Der unbebaute Teilbereich liegt zwar schon auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Da aber dieser Bereich kein Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft laut Regionalen Raumordnungsprogramm ist, sind keine besonderen Abstimmungen mit den raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen vorzunehmen. Des weiteren sind am Rande des Plangebietes bereits Siedlungsansätze vorhanden, so daß die Ausweisung der Wohnbauflächen als Weiterentwicklung und Abrundung der bestehenden Wohnbebauung in einem Bereich erfolgt, in dem die landwirtschaftliche Nutzung im Rückgang begriffen ist.

7. Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. V 1 - Völlenerfehn/Nordost und der Bebauungsplan Nr. V 4 für ein Gebiet im Bereich "Kurzer Weg" an, im Süden grenzt bzw. überdeckt der Bebauungsplan Nr. V 13 eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 8.

8. Bestandsstrukturen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hunte-Leda-Moorniederung, am Rande des Emstales.

Die derzeitige Nutzung erfolgt überwiegend als landwirtschaftliche Grünlandfläche, ein Teilbereich ist beweidet. Diese Grünlandflächen werden durch parallel verlaufende Wasserzüge in Ost-Westrichtung, die aber nicht wasserführend sind und durch Wege und Gehölzreihen getrennt. An den Grabenrändern findet sich die Vegetation der angrenzenden Grünlandflächen. Die Grundstücke Haus Nr. 8, ehemaliges Ländarbeiterhaus, und Fehntjer Straße Nr. 20 stellen sich als stärker eingegrünt mit Nadel- und Laubgehölzen dar. Die erhaltenswerten Laubbäume sind im Bebauungsplan als Einzelbäume festgesetzt worden.

Entlang der Parzellengrenzen der Grundstücke sind abschnittsweise Baumreihen, Einzelbäume und Sträucher vorhanden. An den Erschließungsstichen, die vom "Alten Kirchweg" ausgehen, dominieren laut Grünordnungsplan Stieleiche, Moor- und Sandbirke. Die Gräben im Nordostbereich des Plangebietes sind zum Teil mit Binsen und Rohrglanzgras bestanden.

Im Nordosten des Plangebietes liegt mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte mit Wechselfeuchteanzeiger und teilweise Staunässezeiger. Im Süden des Geltungsbereiches liegt mesophiles Grünland, das als Weide genutzt.

Im Nordwestbereich ist eine ehemalige Ackerfläche in Grünland umgewandelt worden.

Auf dem Flurstück 227/16 befindet sich eine ehemalige Weihnachtsbaumkultur, die sich zu einer Sukzessionsfläche entwickelt hat. Im Vorbereich der Tennisplätze liegt in einer Senke ein Flutrasen, der als 28b Biotop gemäß NNatG zu behandeln ist.

Gemäß der Bodenkarte von Niedersachsen besteht kein Hochmoorvorkommen im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Probeweise Grabungen vor Ort haben ergeben, daß eine Torfmächtigkeit von > 4 dm besteht, aber keine hochmoortypische Vegetation ausgebildet ist. Es handelt sich bei den Flächen nur um Randbereiche im Niedersächsischen Moorschutzprogramm.

Die landwirtschaftlichen Flächen setzen sich nach Osten fort und gehen teilweise in Flächen des Moores über. Dort liegt auch der stark eingegrünte Teich, mit ehemaligen Moorcolonistenhäusern, die von den beiden Verkehrsstichen, die vom "Alten Kirchweg" abgehen, erschlossen werden. Diese Erschließungsstiche gehen im weiteren Verlauf von einer wassergebundene Decke in Sandwege über, die bis zum Haus Nr. 8 asphaltiert sind. Die Straße "Am Sportplatz" ist mit grauen Betonsteinpflaster ausgeführt.

Die Fehntjer Straße ist in ausreichender Breite ausgebaut und weist im Randbereich einseitig einen Geh- und Radweg auf, der durch Baumanpflanzungen aufgelockert ist. Der "Alte Kirchweg" hat nur eine Mindestbreite von 3,00 m, wobei der Geh- und Radweg fehlen. In den rückwärtig liegenden Gärten der Bebauung am "Alten Kirchweg" stehen zahlreiche Laub-, Obstbäume, aber auch Koniferen. Die Bebauung stammt überwiegend aus den 50er und 60er Jahren und ist größtenteils in einem rötlichen Ziegel erstellt worden. Bei vielen Häusern ist der ursprüngliche Zustand noch vorhanden, das heißt, es haben kaum An- oder Umbauten stattgefunden. Die Einfriedungen werden sowohl an der Straße "Alter Kirchweg" wie auch "Am Sportplatz" ausschließlich durch Laubhecken gebildet, so daß sich diese bestehenden Straßenräume im Gegensatz zur Hauptstraße stark durchgrünt darstellen.

Östlich des Plangebietes liegen ein Sportplatz mit zwei Spielflächen, Tennisplätzen und Parkplätzen sowie das Sanitärgebäude des FC Stern Völlenerfehn, das zur Zeit erweitert wird. Der Bolz-

platz am Sanitärgebäude des Sportvereins stellt sich als kurzgeschorener Rasen dar. An der Hauptstraße liegen die wichtigsten Geschäfte des täglichen Bedarfs und alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie auch Kindergarten und Grundschule (2-zügig). Das Gebäude der Feuerwehr liegt an der Straße "Am Sportplatz" im Geltungsbereich.

Daß an der Fehntjer Straße liegende landwirtschaftliche Gehöft (Fehntjer Straße Nr. 20) mit zahlreichen Nebengebäuden wurde aufgegeben. Ebenso wird das Haus Nr. 8 im Plangebiet nur noch zum Wohnen genutzt. Ein Vollerwerbsbetrieb ist im direkten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, so daß mit keinen von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen zu rechnen ist.

Die örtliche West-Ostverbindung von Völlen über Völlenerfehn nach Völlenerkönigsfehn wird über die K 50 (Fehntjer Straße) hergestellt. Die Straße "Am Sportplatz" und der "Alte Kirchweg" sind an die Hauptstraße angeschlossen. Die überörtliche, verkehrliche Erschließung erfolgt über die zwischen Leer und Papenburg verlaufende B 70, die weiter nach Rheine und ins Ruhrgebiet führt. Die B 70 hat in der entgegengesetzten Richtung Anschluß in Leer an die Autobahn (A 28). Die Stadt Oldenburg kann auch über die Küstenkanalstraße erreicht werden.

II. Planungsanlaß, Planungsziel

1. Planungsanlaß, Planungsziel

Seit Mitte der 80er Jahre hat sich auch in der Gemeinde Westoverledingen der ehemals vorhandene Überhang an Wohnungen abgebaut, so daß ein kräftiger Anstieg in der Nachfrage nach Wohnungen eingetreten ist. Dieser kann durch bestehende und genehmigte Bebauungspläne nicht mehr aufgefangen werden, zumal sich viele Bauplätze im Privatbesitz befinden, an deren Verkauf die Eigentümer nicht interessiert sind. Dies hat dazu geführt, daß sich die Lage auf dem Bauplatzmarkt in der Gemeinde Westoverledingen immer mehr zugespitzt hat.

Die gestiegene Nachfrage nach Bauplätzen ist keineswegs allein auf den starken Zuzug von Personen aus Osteuropa und Krisengebieten zurückzuführen. Auswirkungen zeigen auch die geburtenstarken Jahrgänge, die jetzt als Kleinfamilie auf den Wohnungsmarkt drängen. Zudem verdienen diese das entsprechende Einkommen, um Privateigentum bilden und größeren Wohnraum in Anspruch nehmen zu können. Entsprechend ist auch der Anspruch an den Wohnungsstandard gestiegen.

Aufgrund der vermehrten gewerblichen Ansiedlung im Gemeindegebiet, die auch auf die gute Verkehrsverbindung (B 70) zurückzuführen ist, sind zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen worden, die ebenfalls den Zuzug in die Gemeinde Westoverledingen begünstigen. Um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden, muß die Gemeinde Westoverledingen in den nächsten Jahren auch weiterhin eine aktive Baulandpolitik betreiben.

An Bauplätzen sind in Völlenerfehn ca. 46 Stück vorhanden. Dabei handelt es sich aber eher um Baulücken, die gerade an der Hauptstraße durch den ständig vorbeifließenden Verkehr keine so große Attraktivität haben. Auch werden viele Baugrundstücke für Kinder und Familienangehörige oder als Erweiterungsmöglichkeit für das eigene Wohnhaus vorgehalten und stehen damit nicht zur Verfügung. Die dargestellten Faktoren bewirken, daß eine rückläufige Entwicklung dieses Gemeindeteils vorprogrammiert ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 13 liegt in der Ortschaft Völlenerfehn in direkter Nähe zum Stadtzentrum von Papenburg und zum Gemeindezentrum Ihrhove und damit zu allen

wichtigen, allgemeinen und technischen Infrastrukturen- und Gemeinbedarfseinrichtungen, wie kommunale Verwaltung, Geschäfte des täglichen und gehobenen Bedarfs, Freizeitanlagen etc.

Dieser Standortvorteil wird verstärkt durch den anhaltenden Ausbau des Gemeindezentrums (Erhöhung des Angebotes an Einzelhandelsgeschäften/Verbesserung der Verkehrsanbindung/Ausbau der Freizeitanlagen). Die gute Anbindung Völlenerfehns an die B 70 ermöglicht zudem, die Mittelzentren Leer und Papenburg in kürzester Zeit zu erreichen.

Um den dargestellten Wohnbedarf in der Gemeinde Westoverledingen zu decken, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz" - Neuaufstellung in Völlenerfehns.

2. Planerfordernis

Zur Deckung des erhöhten Wohnbedarfs in der Gemeinde Westoverledingen ist für das Plangebiet bereits eine Vorbereitende Untersuchung durchgeführt worden, die als Grundlage für die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme diene.

Des weiteren ist bei der Ausweisung der Wohnbauflächen zu beachten, daß das Plangebiet durch die Geräuschimmissionen von den vorhandenen Sportstätten (Sportplatz und Tennisplätze) und der K 50 vorbelastet ist. Zusätzlich ist im Bereich des Sanitärgebäudes eine Stellplatzanlage geplant, die dem "wildem" Parken im Straßenraum entgegenwirken soll. Als Lärminderungsmaßnahme ist zu den Sportstätten ein Lärmschutzwall vorgesehen. Für die direkt am Tennisplatz liegenden Bauflächen wird es nicht möglich sein, die Außenbereiche allein durch den Lärmschutzwall vor Lärmimmissionen zu schützen.

Die Gemeinde Westoverledingen ist sich der Immissionsvorbelastung bewußt, da die räumliche Lage und die Nutzungsmischung (Wohnen/Sport und Verkehr) zwangsläufig zu diesen Konflikten führen muß. Gleichzeitig besteht in der Gemeinde Westoverledingen der Druck aus der Nachfrage nach Bauplätzen und die Zielsetzung die Ortschaft Völlenerfehns städtebaulich an den Siedlungskern anzuschließen. Trotz dieser situationsbedingten Einwirkungen und den damit für die Gemeinde Westoverledingen verbundenen erhöhten Kosten für den Lärmschutzwall und Bepflanzungen, ist die Gemeinde gewillt, das größtmögliche Maß an Immissionsschutz für die Wohnbebauung zu schaffen. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist von der Gemeinde Westoverledingen ein entsprechendes Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben worden.

Gleichzeitig sind für die Inanspruchnahme der Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachzuweisen. Um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche zu erhalten, wird ein überwiegender Teil der Ausgleichsmaßnahmen in Form von Ersatzmaßnahmen in einem Flächenpool erbracht werden.

Dies ist bei der Einordnung der Planungen für den Bebauungsplan Nr. V 13 "Am Sportplatz" - Neuaufstellung zu beachten.

III. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebietes erfolgt entsprechend der angestrebten wohnbaulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Die dabei ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nichtaufnahme begründet sich damit, daß im Plangebiet der städtebauliche Charakter einer hochwertigen, ruhigen Wohnsiedlung angestrebt wird. Die in § 4 Abs. 3 genannten Einrichtungen würden zu zusätzlichem An- und Abfahrtsverkehr führen und damit die anliegende Wohnbebauung stören. Zudem wären derartige Nutzungen in dieser von dem Hauptverkehrssystem abgesetzten Lage kaum rentabel.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie zur Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind künftig eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 möglich. Die Grundstückszuschnitte sind relativ klein, so daß mit der höheren Grundflächenzahl den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegeben wird, hier noch ein ausreichend großes Einfamilienhaus wie im ländlichen Raum üblich zu realisieren. Da die Grundstücksflächen durch die schwierigen Grundstückszuschnitte im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung eingeschränkt werden, wird auch hier die höhere Grundflächenzahl von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit angesetzt, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu garantieren und wünschenswerte Erweiterungen im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen. In der noch unbebauten Teilfläche wird die Zweigeschossigkeit heruntergestuft, um den Übergang zur offenen Landschaft harmonischer zu gestalten und die Bebauung in das Ortsbild zu integrieren.

Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Plangebiet erfolgt mit der Einschränkung, daß maximal nur 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Damit soll gesichert werden, daß hier tatsächlich nur Einfamilienhäuser entstehen. Damit nicht doch durch die „Hintertür“ Mehrfamilienhäuser entstehen, wird in den WA2-Gebieten, die zulässige Grundfläche der Wohngebäude auf max. 170 qm begrenzt.

Des Weiteren wird die Oberkante der Erdgeschoßfußböden mit 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) festgesetzt. Mit der Begrenzung des Sockelgeschosses soll verhindert werden, daß ein weiteres Untergeschoß durch Fenster in Erscheinung tritt, da dies ortsuntypisch wäre. Dies gilt nicht für den Bereich der vorhandenen Bebauung (WA1), weil hier bereits andere Baustrukturen vorhanden sind.

Die Regulierung der Bauhöhe erfolgt durch die Begrenzung der maximal zulässigen Firsthöhe in den WA2-Gebieten auf max. 10,00 m. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine).

Damit die untere Dachkante im Traufbereich nicht "abgeschnitten" wirkt oder ein weiteres sichtbares Geschoß entsteht, wird die Traufhöhe als unteres Dachmaß festgesetzt. Für die eingeschossigen Gebäude liegt die Traufhöhe zwischen 2 und 4 m.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

3. Bauweise / Baugrenzen

Zur Gewährleistung einer aufgelockerten Baustruktur wird für das Allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise vorgeschrieben. Diese Festsetzung beinhaltet, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden dürfen.

Für die Einzelhausbebauung sind Grundstücksgrößen zwischen 600 - 800 qm vorgesehen bzw. sind diese im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung möglich.

Mit Hilfe von Baugrenzen werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Dabei ist die überbaubare Zone jeweils über die gesamte mögliche Grundstücksfläche gelegt worden, um bei der Grundstücksaufteilung flexibler agieren zu können. Die Parzellen können damit entsprechend der Nachfrage veräußert werden. Die in den überbaubaren Zonen festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einen Laubbaum zu ersetzen.

Die überbaubaren Bereiche sind so festgesetzt, daß zur Fahrbahnkante der Kreisstraße (K 50) gem. § 9 Abs. 1 FStrG ein ausreichender Abstand von mind. 20 m eingehalten wird, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4. Fläche für den Gemeinbedarf

An der Straße "Am Sportplatz" liegt im vorderen Abschnitt das Gebäude der Feuerwehr. Die Anlage wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,6 bei einer festgesetzten maximalen Zweigeschossigkeit ermöglicht eine Erweiterung auch über die vorhandene Bebauung hinaus.

5. Verkehrsflächen

5.1. Straßen

Der Bebauungsplan Nr. V 13 "Am Sportplatz" - Neuaufstellung liegt in zentraler Lage von Völlenerfehn, begrenzt durch die Fehntjer Straße im Norden und die Straße "Alter Kirchweg" im Westen. Aufgrund der schmalen Wegeparzelle der Straße "Alter Kirchweg" ist eine direkte Anbindung des Plangebietes von hier aus nicht möglich. Daher erfolgt der Anschluß im unteren Abschnitt der L 50. Für die beidseitig der Straße "Am Sportplatz" liegenden Grundstücke erfolgt die Erschließung von dieser Straße aus. Die Planstraße A trifft als Spange (8,50 m Breite) direkt auf die Straße "Am Sportplatz".

Das weitere Planstraßennetz ist bewußt als Stiche konzipiert worden, die in Wendehammern enden und damit einem reinen Durchfahren entgegenwirken. Lediglich die bestehende Bebauung östlich des Geltungsbereiches ist an die Wendehammer mit angeschlossen, damit auch weiterhin eine Erreichbarkeit dieser Häuser gesichert ist.

Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgt als Tempo-30-Zone. Die Praxis zeigt aber, daß durch die Aufstellung von Schildern zur Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf Dauer kein nennenswerter Rückgang der Geschwindigkeiten erreicht wird. Hier nimmt die Gemeinde bauliche Veränderungen (Versätze, Einengungen, Grünflächen) vor, um zu erreichen, daß die Geschwindigkeiten deutlich reduziert werden und die Verkehrssicherheit nachhaltig verbessert wird.

Der Rückbau von Verkehrsflächen ist schon an anderer Stelle in Wohngebieten der Gemeinde exemplarisch durchgeführt worden. So wie dort soll auch im Plangebiet der Verkehrsraum von 6,0 m abschnittsweise auf einer Breite von 4,50 m reduziert werden. Des Weiteren sind durch Laubbaumanpflanzungen die Straßenräume optisch aufzuwerten. Die Baumscheiben für die neu anzupflanzenden Bäume sollten eine Größe von 5 qm aufweisen.

Als großkronige Straßenbäume werden zur Anpflanzung Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) im Straßenraum empfohlen. Die Gehölzliste für die Straßenbäume ist auch dem Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Die Gemeinde Westoverledingen verfährt dabei in der Weise, daß sie für das Großgrün ortstypische Bäume zur Verfügung stellt. Die Anlage und Pflege der straßenzugehörigen Grünflächen (Blumenrabatte und Strauchanpflanzungen) erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Diese Flächen werden jeweils den privaten Grundstücken als Grünzonen im Straßenraum vorgelagert. Damit entfällt die Darstellung dieser Flächen als Verkehrsgrün.

Die Wendehammer von 18 m sind notwendig, um den Wenderadius für die Spezialfahrzeuge der Müllabfuhr zu garantieren. Erfahrungen mit geringeren Radien von Wendehammern haben gezeigt, daß die Vorgärten bzw. Zäune beschädigt wurden.

Die genaue Festlegung des Straßenausbaus ist im Straßenausbauplan zu konkretisieren. Dabei sind Zufahrten zu den Grundstücken und die Deckung des Parkplatzbedarfs sowie gestalterische Maßnahmen zu berücksichtigen.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch Gehwege, die die Verbindung der Planstraßen untereinander herstellen. Gleichzeitig kann hierüber auch die Sportplatzfläche fußläufig erreicht werden. Die Gehwege weisen eine Mindestbreite von 2,00 m auf. In einem Teilbereich verläuft parallel zum Gehweg eine Fläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün".

Die Zufahrt zu den Stellplätzen am Sportplatz erfolgt über die Straße "Am Sportplatz". Hier werden auch behindertengerechte Parkplätze angeboten. Zusätzlich zu der geplanten Stellplatzanlage wird ein Teil des Flurstücks 239/13, jetzt Bolzplatz als Parkplatzausweichfläche vorgehalten. Mit dieser Planung soll die Straße "Am Sportplatz" von „wildem Parken“ entlastet werden. Da die nördliche Seite der Straße „Am Sportplatz“ noch nicht bebaut ist, kann die Straßenparzelle in diesem Bereich auf 8,50 m verbreitert werden, um auch hier Parkplätze im Straßenraum anzubieten. Die an der Straße „Am Sportplatz“ einzeln festgesetzten großkronigen Laubbäume sind zu erhalten.

Entlang der K 50 (außer Grundstück Fehntjer Straße Nr. 20) besteht fast durchgängig ein Ein- und Ausfahrtsverbot. Die Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 50 ist einzuhalten.

5.2. Sichtdreiecke

Die Festsetzung des Sichtdreieckes ist abhängig von den Fahrgeschwindigkeiten, die für die Fahrzeuge in den Einmündungsbereichen der Straßen geschätzt werden, von der Klassifizierung der Straßen und von der Lage und Bedeutung der Straßen in und außerhalb des Ortes.

Die Festsetzung der Annäherungssichtfelder erfolgt gem. der Ausführung der RAS-K-1, Ausgabe 1988. Das Sichtdreieck der Einmündung der Planstraße auf die K 50 und der Straße "Am Sportplatz" auf die Hauptstraße wird mit den Schenkellängen von 10/70 m festgesetzt. Dabei gelten die 10 m in Achse der rechten Fahrspur der Planstraße bzw. der Straße "Am Sportplatz" gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraßen. Die 70 m verlaufen in der Achse der K 50 in Richtung Hauptstraße und Völlenerkönigsfehn bzw. in der Achse der Hauptstraße in Richtung B 70 und Papenburg.

Die Planstraßen im Geltungsbereich selbst sind als Tempo-30-Zone auszuweisen. Hier gilt an den Straßeneinmündungen die Regelung Rechts-vor-Links. Für die Sichtdreiecke gilt, daß diese ab Fahrbahnoberkante von jeglicher sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten sind. Zulässig sind hochstämmige Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten.

6. Natur und Landschaft

6.1. Eingriff

Die Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erfolgt nach dem Konzept von Breuer. Hierfür wird der Naturhaushalt in die verschiedenen Schutzgüter aufgeteilt wie Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften. Für die Bewertung wird eine dreistufige Skala verwendet mit Wertstufe I - von besonderer Bedeutung, Wertstufe II - von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III - von geringer Bedeutung.

Durch die vorgesehene Überbauung des Plangebietes werden Pflanzen- und Tierarten beseitigt und durch neue Lebensräume ersetzt. Die dem Tennisplatz vorgelagerte Grünlandfläche mit dem in einem Teilbereich liegenden Flutrasen wird durch die Anlage des Lärmschutzwalles überbaut und somit das 28b-Biotop beseitigt. Auch werden durch die Anlage des Baugebietes Gehölze beseitigt bzw. beeinträchtigt. Hiervon sind besonders die Gehölze entlang der Wege im Geltungsbereich betroffen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Gräben können durch die Überbauung nicht erhalten werden. Insbesondere ist der Eingriff der Bodenversiegelung bisher noch nicht versiegelter Flächen anzusprechen. Bei Realisierung der vorgesehenen Planungsmaßnahmen ist in den Wohnbauflächen eine Bodenversiegelung von 40 - 60 % incl. Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten möglich. Die baulichen Maßnahmen sowohl auf den noch nicht bebauten wie auch auf den bebauten Grundstücken führen zur Veränderung des Landschaftsbildes und der Landschaftsstruktur.

6.2. Bewertung

Die geplante Bebauung führt in erster Linie zu Flächenverlusten von Grünland unterschiedlicher Ausprägung. Es wird im Grünordnungsplan davon ausgegangen, daß bei einer Gesamtgröße von ca. 9,8 ha maximal 4,85 ha (etwa 49,5 %) versiegelt werden, wobei hier schon die bestehende Bebauung mit berücksichtigt ist. Der Eingriff führt zu einer Herabstufung von Wertstufe II zu III der im Plangbiet bestehenden Strukturen, wie das mesophile Grünland, bestehende Gärten. Lediglich der Scherrasen auf dem Bolzplatz und der Lkw-Stellplatz sowie die Straßen und Wege werden von vorneherein mit Wertstufe III bewertet. Der Flutrasen ist von besonderer Bedeutung

und wird aufgrund der Zerstörung von Wertstufe I auf Wertstufe III herabgestuft. Hierfür besteht ein besonderer Kompensationsbedarf.

Auf der Hälfte der Fläche werden die Gärten über eine Aufwertung von Wertstufe III nach Wertstufe II zur Kompensation mitangesetzt. Weitere Verbesserungen können durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Die neuen Wohngebiete sind flächenschonend zu erschließen, entsprechend dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Auch der Ausbau der Straßenquerschnitte ist auf ein möglichst geringes Maß zu begrenzen. Im Straßenraum sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. So ist auch für die Stellplatzanlage am Sportplatz die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzusehen. Die Baumscheiben sind ausreichend groß zu wählen, mind. 5 qm.

Die Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum und die Stellplatzanlage am Sportplatz sollten mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen, wie Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen hergestellt werden.

Um die natürliche Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken zu garantieren, sind Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken auf das notwendige Maß zu reduzieren. Das verwendete Pflastermaterial sollte ebenfalls wasserdurchlässig sein. Damit soll die weitestgehende Aufrechterhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser, die wiederum zur Grundwasserneubildung beiträgt, erhalten werden. Dem Erhalt fruchtbarer Mutterbodens ist dahingehend Rechnung zu tragen, daß dieser auf den tatsächlich zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung möglichst auf vegetationsfreien Flächen zu lagern ist. Damit sollen Sekundärfolgen durch Baumaßnahmen unterbunden werden (§ 202 BauGB).

Des weiteren werden im Bebauungsplan konkret Ausgleichsmaßnahmen als Kompensationsmaßnahme zur Verbesserung der Schutzgüter festgesetzt. Hiermit kann eine Aufwertung bis zu einer Wertstufe erzielt, was den Bedarf an Kompensationsfläche mindert. Es verbleiben in der Bilanzierung 3,36 ha Fläche hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften und 1,02 ha hinsichtlich des Schutzgutes Boden.

Die Bewertung der Naturschutzgüter erfolgt detailliert im Grünordnungsplan und ist dort unter dem Punkt 5. Eingriffsbilanzierung nachzuvollziehen.

6.3. Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Bewertung der Schutzgüter ergeben sich als Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet folgende Ausgleichsmaßnahmen, die entsprechend durch Planzeichen und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben werden:

(1) Der im Plangebiet festgesetzte Laubbaumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.

Mit dieser Festsetzung werden einzelne, prägnante Laubbäume im Plangebiet festgesetzt. Dies betrifft den auf dem Grundstück Fehntjer Straße Nr. 20 liegenden Baumbestand sowie den im nördlichen Randbereich der Straße "Am Sportplatz" und im Randbereich des Grundstückes Haus Nr. 8 liegenden Baumbestand. Dieser ist zu erhalten und bei Abgang durch einen heimischen und standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Die Abstandsflächen zur geplanten Bebauung regeln sich nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

(2) Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

Mit dieser Festsetzung werden linienhafte Baum- und Strauchgehölze festgesetzt, in denen die Gehölze schon zu dicht stehen, um sie alle einzeln noch festzusetzen. Diese Erhaltung betrifft die rückwärtigen Streifen auf dem Grundstück „Fehntjer Straße 20“, südlich der Sportplatzverfügungsfläche und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze in Höhe des Teiches.

(3) Um auch den monoton - gleichförmigen Ziergärten mit Omorikahecken, immergrünen Gehölzen und ausgedehnten Zierrasenflächen entgegenzuwirken, werden standortgerechte Pflanzen im Grünordnungsplan empfohlen. Die Gehölzliste ist Anhang des Grünordnungsplanes.

Hierbei ist zu beachten, daß entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig sind. Auf den Grundstücksgrenzen sind auch Zäune zulässig, wenn sie entsprechend begrünt werden. Hier gibt der Grünordnungsplan Schling- und Kletterpflanzen vor.

Zudem ist auf jedem Hausgrundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe/bei kleineren Grundstücken - Bäume II. Ordnung) vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.

Es ist zwar nicht Sinn und Zweck der Planung durch stark gestalterische Vorgaben in den Privatraum einzugreifen. Zur Durchsetzung einer orts-, natur- und landschaftsgerechten Gestaltung der Gartenbereiche ist es jedoch von wesentlicher Bedeutung, das Interesse und Verständnis der betroffenen Bauwilligen für diese Belange zu wecken und zu fördern. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde bei der Baugenehmigung die Pflanzliste in einem Merkblatt an den Bürger weitergeben, um die Aufgaben und Zielsetzungen der Planung zu verdeutlichen. Die Festsetzung von Bäumen II. Ordnung auf kleineren Grundstücken erfolgt als Festsetzungsalternative, damit es nicht durch Baumwuchs zur Beeinträchtigung der Nachbarschaftsgrundstücke kommt.

(4) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig nur mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und -gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung auf dem Spielplatz dürfen nur ungiftige Arten verwendet werden.

Zur Abgrenzung zwischen dem Spielplatz und der angrenzenden Wohnbebauung ist ein 3 m breiter vollflächiger Grünstreifen anzulegen. Für den Spielplatz sind ungiftige, standortheimische Arten zu wählen wie Eberesche, Haselnuß, Flieder, Holunder etc. Auf den Privatgrundstücken an der Fehntjer Straße wird durch die Gemeinde Westoverledingen ein 10 m breiter Pflanzstreifen angelegt, um einen Sichtschutz und indirekt auch einen verbesserten Lärmschutz zu schaffen.

In den Pflanzgeboten sind wie unter der textlichen Festsetzung Nr. 7 angegeben, Bäume mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Der Pflanzabstand von 1,0 m ist in den Reihen nicht zu überschreiten. Auf 50 m sind mind. fünf Bäume/Heister anzupflanzen. Die Sträucher haben eine Mindesthöhe von 60 - 100 cm. Zur Pflege sollten die Sträucher alle 5 - 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

(5) Der Lärmschutzwall (Höhen laut Lärmschutzgutachten) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (2 x verpflanzt) und niedrig wüchsigen Laubbäumen zu bepflanzen. Vor dem Lärmschutzwall ist eine durchgehende Bodenmulde, die zur Aufnahme perli-

odisch anfallenden Niederschlagswassers dient sowie eine 1 - 3 m breite Wiesenfläche anzulegen.

Als Pflanzraster wird 1 x 1 m vorgeschlagen, um schnell einen dichten, lärmindernden Bewuchs zu erreichen. Zu verwenden sind Sträucher 2 x verpflanzt oder niedrige Bäume mit lärmindernder Wirkung wie Wolliger Schneeball und Gewöhnlicher Schneeball. Die Wiesenfläche am Fuße des Walles sollte als extensive Wiese angelegt werden.

(6) Alle festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 13 sowie mit den dort genannten Pflanzen und Pflegemaßnahmen vorzunehmen.

(7) Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:

Bäume: Mindeststammumfang 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe, bei kleinen Grundstücken Bäume II. Ordnung.

Sträucher: 2 x verpflanzt, mindestens 60 - 100 cm

Der Pflanzabstand der Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen und bei freiwachsenden Hecken beträgt $\leq 1,00$ m.

Die für die Bepflanzungsmaßnahmen in Frage kommenden heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher sind der Artenliste im Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

6.4. Ersatzmaßnahmen

Die Flächen für die Ersatzmaßnahmen erstrecken sich im Osten des Plangebietes. Der Ersatzflächenpool hält 3,37 ha Fläche für Kompensationsdefizite zur Verfügung. Geplant ist das z.Z. dort intensiv genutzte Grünland durch Extensivierung aufzuwerten. Als weitere Maßnahme soll der Bauschutt entfernt werden. Für das Kompensationsdefizit hinsichtlich des Schutzgutes Boden werden Flächen in der Gemarkung Ihren aufgewertet.

Für den überbauten Flutrasen ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Hierfür ist wieder eine vertieft liegende Wiesenfläche anzulegen. Laut Grünordnungsplan ist im Ersatzflächenpool eine 20 cm tiefe Mulde auf einer Fläche von 1.200 qm geschaffen. In dieser feuchten Senke westlich des Weidetores soll sich wieder eine flutrasenartige Vegetation entwickeln.

Ein Antrag über eine Ausnahmegenehmigung von § 28b NNatG ist für den Flutrasen beim Landkreis gestellt

Die genaue Darstellung der auf den Ersatzflächen vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen erfolgt im Grünordnungsplan und kann dort nachvollzogen werden.

6.5. Private Grünflächen

Die im rückwärtigen Bereich der Bebauung am "Alten Kirchweg" sich erstreckenden Hausgärten, sowie ein Teilbereich auf dem Grundstück Fehntjer Straße Nr. 20 werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" gesichert. Vorhandene Gebäude haben Bestandschutz. Eine Bebauung der Flächen mit Nebenanlagen ist nicht zulässig.

Des weiteren wird auch der Lärmschutzwall als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Damit soll verhindert werden, daß Besucher den Wall als Tribüne

zum Sportplatz benutzen und damit die Krone zerstören. Die Anlage und Bepflanzung des Walles erfolgt durch die Gemeinde Westoverledingen, die Pflege durch die Grundstückseigentümer.

6.6. Spielplatz

Der geplante Kinderspielplatz dient zur Versorgung des geplanten Wohngebietes. Für den Kinderspielplatz ergibt sich bei der Anrechnung von 2 % ein Bedarf von mindestens 740 qm. Laut § 3 NSpPG ist für die Anlegung eines Spielplatzes eine Nettogröße von 300 qm zugrunde zu legen. In der vorliegenden Planung beträgt die reale Spielplatzgröße des Spielplatzes ca. 940 qm. Der Randbereich ist entsprechend mit Bäumen und Sträuchern ungiftiger Arten einzugrünen. Dabei ist weiter darauf zu achten, daß um Sitzbänke herum ebenfalls Pflanzen gesetzt werden, um langfristig einen Sonnenschutz für Benutzer zu erreichen.

Die Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes werden damit eingehalten.

7. Belange des Immissionsschutzes

7.1. Immissionen landwirtschaftlicher Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofanlage Fehntjer Straße Nr. 20 und des Gebäude Nr. 8 auf den Flurstück 258/6 in der Fläche liegend, ist ausgelaufen, so daß keine direkt von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Emissionen mehr bestehen.

Östlich an das Plangebiet schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die überwiegend als Grünlandflächen genutzt werden. Die Grundstückseigentümer, die im ländlichen Raum bauen, haben mit zeitweiligen Immissionen aus der Bewirtschaftung dieser Flächen zu rechnen. Diese von den landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen sind von der geplanten Wohnbebauung hinzunehmen.

Die tatsächliche Überbauung der Flächen im Plangebiet wird so erfolgen, daß vorerst in denen von dem Bauwilligen noch nicht erworbenen Flächen die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten wird.

Die Nutzung erfolgt somit Zug um Zug - in Abstimmung mit dem betreffenden Grundstückseigentümern - und der konkreten Bauleitplanung der Gemeinde Westoverledingen.

7.2. Immissionen von der vorhandenen Sportanlage

Aufgrund der vorhandenen Sportanlagen des FC Stern Völlenerfehn besteht eine Immissionsvorbelastung für die geplante Wohnbebauung. Um hier ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Sport zu ermöglichen, ist von der Gemeinde Westoverledingen ein Gutachten zur Beurteilung der „Lärsituation im Plangebiet“ in Auftrag gegeben worden. Die wichtigsten Ergebnisse werden im folgenden noch einmal zusammenfassend dargestellt:

Grundlage des Schalltechnischen Gutachten (Berechnungsergebnisse Nr. 11749-1.001/1.003) ist die 18. BImSchV (Sportanlagenlärschutzverordnung). Danach gelten als Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für den Tag wird die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr und für die Nacht von 22 bis 6 Uhr als Grundlage genommen. Für Sonn- und Feiertage wird der Zeitraum zwischen 7 Uhr bis 9 Uhr, 13 Uhr bis 15 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr betrachtet. Für die Berechnung der Sportlärsimmissionen wird auch die Studie des Niedersächsischen Umweltministerium „Sport

und Umwelt - Ermittlung der Schallemissionen und Schallimmissionen von Sport- und Freizeitanlagen“ herangezogen.

Für die Berechnung des Beurteilungspegels für die vorhandene Sportanlage wurde der Belegungsplan des Vereins FC. Stern Völlenerfehn laut Angaben vom 4.7.1994 über die Nutzung der Sportanlage zugrunde gelegt. Die Berechnung des Immissionspegels beschränkt sich auf die Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen. Sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in den Ruhezeiten eingehalten, kann laut Lärmschutzgutachten davon ausgegangen werden, daß die Immissionsrichtwerte in den restlichen Nutzungszeiten ebenfalls eingehalten werden, wenn nachts kein Betrieb stattfindet. Des weiteren gehören zur Nutzungsdauer der Sportanlagen auch die Zeiten des An- und Abfahrtsverkehrs sowie des Zu- und Abganges.

Für das Spielfeld 1 wird eine Zuschauerbeteiligung bis zu 200 Zuschauern berücksichtigt, für das Spielfeld 2 nur eine geringe Zuschauerbeteiligung. Lautsprecherdurchsagen finden laut Angabe der Sportvereine nicht statt. Auf den Tennisplätzen 1 und 2 finden Spiele statt, die Parkplätze 1 und 2 mit jeweils 30 und 17 Stellplätzen sind komplett gefüllt. Für die Immissionsbelastung durch Sportlärm ist ein Aufpunkt von 5,80 m gewählt worden, da aufgrund der örtlichen Situation im oberen Stockwerk eine größere Lärmbelastung zu erwarten ist.

Des weiteren wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,5 m bis 5,5 m auf ganzer Länge zum Sportplatz zugrunde gelegt. Laut Lärmschutzgutachten wird der Immissionsrichtwert in den Erdgeschoß- bzw. Freiraumlagen an den direkt anliegend geplanten Wohnhäusern um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten. Zusätzliche Einschränkungen des Spielbetriebes sind bei dieser Höhe der Überschreitung nicht notwendig. Der Grund dafür ist, daß die bestehende Sportanlage vor Inkrafttreten der 18. BImSchV vom 18.10.1991 baurechtlich genehmigt wurde, so daß die zuständige Behörde von einer Festsetzung und Einschränkung von Betriebszeiten absehen kann, wenn die Immissionsrichtwerte um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden im Dachgeschoß um mehr als 5 dB(A) überschritten. Im Dachgeschoß sind daher zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen, in dem nur eingeschossige Gebäude (ohne ausgebautes Dach) oder alternativ die Fenster im Dachgeschoß ausschließlich an der von der Sportanlage abgewandten Gebäudeseite anzuordnen sind.

Neben der Festsetzung des Lärmschutzwalles werden die hiervon betroffenen Bauflächen als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bezeichnet.

Nähere Angaben zum Beurteilungspegel in den Stockwerken (EG und 1. OG) ist den Berechnungsergebnissen über die Sportlärmimmissionen im Plangebiet (Anlage) zu entnehmen.

7.3. Verkehrslärm

Zur Untersuchung des Straßenverkehrslärms ausgehend von der K 50 ist ein Gutachten „Lärmsituation im Plangebiet“ von einem beauftragten Büro gefertigt worden (Berechnungsergebnisse Nr. 11749-1.002/1.003). Grundlage der Untersuchung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit der Berechnung der nach dem Teilstückverfahren. Als Orientierungswerte werden gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für das Allgemeine Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zugrunde gelegt. Die Tageszeit wird von 6 Uhr bis 22 Uhr und die Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr bemessen. Zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation ausgehend von der Fehntjer Straße werden die berechneten Immissionspegel den Orientierungswerten der DIN 18005 gegenübergestellt.

Bei der Untersuchung des Straßenverkehrslärms sind Verkehrsdaten aus dem Jahre 1990 (DTV = 1798 KFZ/24 h) von dem beauftragten Büro zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen für die Fehntjer Straße (K 50) berücksichtigt worden. Die zu erwartende Mehrbelastung durch zunehmenden Verkehr sind der Schell-Untersuchung (Entwicklung des Kfz-Verkehrs in Niedersachsen, 4/92) entnommen, die eine Prognose bis zum Jahr 2005 vornimmt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes am Ortszentrum und aufgrund teilweise vorhandener Bebauung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wallanlage) nicht vorgesehen. Bei Anlage eines Lärmschutzwalles würde das Baugebiet hinter einer Wand verschwinden. Zielsetzung ist aber, daß die Siedlungsstruktur im Inneren des Ortsteils Völlenerfehn zusammenwächst. Aufgrund des Nachfragedrucks nach Bauland macht es auch keinen Sinn, auf die großzügig geschnittenen Grundstücke zur K 50 zu verzichten und diese lediglich als Grünfläche auszuweisen.

Der Vergleich Orientierungswerte mit dem Beurteilungspegel erfolgt für ausgewählte Abstände von der Mitte der Fahrbahnachse der K 50. Entlang der K 50 werden laut der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet ab einem Abstand von ≥ 30 m zur Mitte der Fahrbahnachse eingehalten. Bei geringeren Abständen werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich; hier aufgrund städtebaulicher Gründe in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen.

Gemäß DIN 4109 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, die im Bereich unter 30 m zur Fahrbahnachse der K 50 liegen, Fenster der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 50 vorzusehen. Die davon betroffenen Bereiche werden als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Ergänzend wird für diese besonders gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, daß die schutzbedürftigen Außen- und Freiflächen wie Terrasse, Balkone auf der lärm- und straßenabgewandte Seite anzuordnen sind. Da diese Bereiche normalerweise im Süden liegen, werden diese Außenanlagen automatisch auf der straßenabgewandten Seite von den Grundstückseigentümern realisiert. Zusätzlich wird als psychologischer Schutz ein 10 m breiter Pflanzstreifen zur K 50 angelegt. Die Bepflanzung ist aber laut Lärmschutzgutachten nicht erforderlich. Des weiteren ist eine Bebauung aufgrund der zum Fahrbahnrand der K 50 einzuhaltenden Bauverbotszone nur im letzten verbleibenden Drittel der 30 m möglich.

Die genaueren Berechnungen sind dem Gutachten über die „Lärmsituation im Plangebiet“ zu entnehmen, das Anlage dieser Begründung ist.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1. Zielsetzung

Im Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß das Orts- und Landschaftsbild durch die Baumaßnahmen keine negativen Beeinträchtigungen erfährt.

Zu diesem Zweck werden im Bebauungsplan die zulässigen Dachneigungen festgesetzt, um ortsuntypische Nurdachhäuser und Flachdächer auszuschließen. Um eine gute städtebauliche Einordnung der Baukörper in die bestehende Siedlungsstruktur sicherzustellen, werden für die Ausgestaltung Materialien festgesetzt, die charakteristisch für den ostfriesischen Raum sind. Damit soll ein homogenes Erscheinungsbild der geplanten Siedlungsstruktur erreicht werden.

Ziel ist durch die vorgesehenen gestalterischen Festsetzungen sicherzustellen, daß in dem Ortsteil Völlenerfehn die örtlichen Gestaltungsmerkmale des Ortes in ihren Grundzügen erhalten bleiben.

8.2. Gestalterische Festsetzungen

(1) Dachausbildung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 53°.

Durch diese Regelfestsetzung zur Dachausbildung, wie schon in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet vorgenommen, wird zukünftig gewährleistet, daß entsprechend den Zielsetzungen für die Baugestaltung bei Neubauten ein Schrägdach errichtet werden muß, das sich in die gewachsene Dachlandschaft einfügt.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.

Dabei sollten aneinander angrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen ausgeführt werden. Durch die Ausnahme wird sichergestellt, daß bei einem genau bestimmten Kreis von baulichen Anlagen, die für den Gesamteindruck nur von untergeordneter Bedeutung sind, auch andere Dachlösungen zulässig sind.

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.

Damit soll der in den letzten Jahren unregelmäßigen Zunahme von Nurdachhäusern in Wohngebieten entgegengewirkt werden, da diese den Eindruck von Ferienhaussiedlungen erzeugen. Das die Traufhöhe auf der halben Trauflänge unterschritten werden darf, soll kein Nurdachhaus durch "die Hintertür" ermöglichen, sondern es soll einen zusätzlichen Witterungsschutz für Pkws oder eine Unterstellmöglichkeit für Kaminholz, Gartengeräte etc. bieten.

Zur Verwendung von Materialien und Farben für die Dacheindeckung siehe Nr. 2.

(2) Baumaterialien

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmineot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) sowie 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun) 8012 (Rotbraun) und 8023 (Orangebraun).

Durch die in den Festsetzungen genannten Materialien wird für Fassade und Dach eine einheitliche Baugestaltung angestrebt. Zudem sind für die Fassade ortstypische Materialien wie Klinker und Verblendmauerziegel und für das Dach Ziegel als Falz- oder Hohlpfannen zu verwenden. Geputzte Fassaden sowie mit Eternit verkleidetes Sichtmauerwerk oder geklebte Riemchen sind abzulehnen. Ebenso sind Dekorplatten, die ein anderes Materialformat vortäuschen sowie Materialien, die glänzen, spiegeln, reflektieren nicht zulässig.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind die gleichen Grundmaterialien wie bei den Hauptgebäuden zu verwenden. Ebenso sind für die Dächer der Nebenanlagen und Garagen Dachpappen, Asbestzement, Schindeln, Metallbleche und ähnliche Materialien nicht zulässig.

(3) Grundstückseinfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune und Wälle zulässig, soweit sie entsprechend begrünt sind.

Die Ränder von Grundstücken sind ein wichtiges Gestaltungsmerkmal des Ortsbildes. Durch diese Festsetzung soll Fehlentwicklungen wie Jägerzäunen, Metallgitterzäunen entgegengewirkt werden. Statt dessen werden die Grundstückseinfriedungen auf den privaten Grundstücken als lebende Zäune die linearen Grünstrukturen auf.

Bei der Auswahl der Laubgehölze werden die im Grünordnungsplan angegebenen Pflanzenarten empfohlen.

9. Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Gewährleistung der Stromversorgung ist eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung 20 kV-Station (GKS) an der Straße „Am Sportplatz“ festgesetzt worden. Der hierfür benötigte Platzbedarf beträgt 4 x 5 m. Da die Fläche Eigentum der Gemeinde ist, wird in der Umsetzung kein Problem gesehen.

IV. Verwirklichung des Bebauungsplanes

1. Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** wird durch den Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Hümmling gewährleistet. Über das vorhandene Netz ist die Wasserversorgung der bestehenden Gebäude gesichert. Durch die geplante Bebauung werden die Versorgungsleitungen in ihrer Funktion nicht gestört. Die im Geltungsbereich vorhandene Versorgungsleitung DN 80 ist zu beachten und ggf. zu verlegen. Um die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes und die spätere Überwachung und Wartung des Rohrleitungsnetzes durchführen zu können, sollte im öffentlichen Raum einseitig ein Streifen mit einer Breite von 1,00 m ohne fugenlose Oberflächenversiegelung und frei von Baumbepflanzungen zur Verfügung stehen.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** und Gas wird durch die Energieversorgung Weser-Ems hergestellt. Für das durch das Plangebiet möglicherweise verlaufende kV-Kabel besteht eine gesetzlich vorgeschriebene Erkundungspflicht der beauftragten Unternehmen bei notwendigen Aufbrucharbeiten. Evtl. notwendige Umlagen sind gemäß bestehendem Konzessionsvertrag zu regeln.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt im Trennsystem.

Das Abwasser wird nach Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem des Ortsteils Völlenerfehn der **Kläranlage** in Steenfelde zugeführt.

Die **Oberflächenentwässerung** der öffentlichen Verkehrsfläche und auf sämtlichen Grundstücken im Plangebiet ist so zu regeln, daß eine schadlose Beseitigung gewährleistet wird. Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsfläche wird über die Kanalisation im Straßenraum abgeführt.

Da grundsätzlich eine Versickerung auf den Grundstücken angestrebt wird, ist zur Feststellung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens eine **Baugrunduntersuchung** durch ein Ingenieurbüro durchgeführt worden. Hierfür wurden Bohrungen bis zu einer Tiefe von 5,00 m vorgenommen. Da im Nordosten des Plangebietes im Bereich des Bohrpunktes 2 eine Torfschicht gefunden wurde, sind, um die anstehende Torfschicht einzugrenzen, weitere zusätzliche Bohrsondierungen durchgeführt worden (siehe hierzu auch Gutachten).

Bei den Bohrpunkten 1 (Flurstück 227/16) und 3 (nördlich der Straße "Am Sportplatz) sind Durchlässigkeitswerte Bereich - durchlässig - ermittelt worden. Der Bereich des Bohrpunktes 2, in dem auch Moorschichten gefunden wurden, wird laut Gutachten als - schwach durchlässig - bezeichnet. Für die Eigentümer in diesem Bereich werden zusätzlich Anschlüsse an das Oberflächenentwässerungssystem vorgesehen, um bei starkem Regenfall Überschwemmungen zu vermeiden.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers ist die Muhder Sielacht zuständig. Da im Plangebiet kein Wasserzug II. Ordnung existiert, ist das nachweislich nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser aufzufangen und über einen RW-Kanal zum vorhandenen Vorfluter (Völlenerkönigsfehner Zugschloot in der Muhder Sielacht) südöstlich des Baugebietes abzuführen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers wird im weiteren Bauleitplanverfahren detailliert im Oberflächenentwässerungsplan dargestellt, der mit dem Staatlichen Amt für Wasser und Abfall rechtzeitig abgestimmt werden wird. Der Oberflächenentwässerungsplan ist maßgebend für die Planung der Niederschlagsversickerung

Im Bereich des **Lärmschutzwalles** wird eine Geländemulde einseitig zu den Hausgrundstücken angelegt werden. Die Räumung der Geländemulde sollte nur einmal im Jahr durchgeführt werden. Die Mulde erhält eine mittlere Tiefe von 0,30 m und eine mittlere Sohlbreite von 0,30 m. Ferner wird eine Böschungsneigung von 1 : 1 in der Mulde vorgesehen.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen wird mit den Trägern eine **rechtzeitige Abstimmung** der Arbeiten bzw. Terminabstimmung für eine evtl. gemeinsame Trassenbegehung vorgenommen werden.

Für die **Löschwasserversorgung** wird von der Hauptamtlichen Brandschau des Landkreises eine Wassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die vg. Löschwassermenge muß für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Dafür sind Unterflurhydranten nach DIN 3221 zu errichten. Die Hydranten sind auf den erforderlichen Rohrleitungen alle 150 m anzubringen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Um den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmeldenetzes** einerseits und die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Fernmeldeanlagen im Plangebiet andererseits zu garantieren, ist 6 Monate vor Baubeginn der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen schriftlich beim Fernmeldeamt Oldenburg anzuzeigen.

Die zentrale **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Landkreis Leer.

2. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Die Fläche, die der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt, ist größtenteils Eigentum der Gemeinde Westoverledingen. Dies betrifft auch das mittig liegende Gebäude Nr. 8.

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da er sich auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirkt.

3. Kosten der Durchführung des Bebauungsplanes

Bei der Erstellung der Planstraßen und der Anlage der nach § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nach städtebaulichen Grundsätzen erforderlichen öffentlichen Grünflächen bzw. Ersatzmaßnahmen sowie nach § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen entstehen der Gemeinde Westoverledingen Kosten. Diese Aufwendungen sind gemäß § 127 BauGB beitragspflichtig. Die bei der Durchführung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten (auch Lärmschutzwall) werden rechtzeitig im Haushalt der Gemeinde ausgewiesen.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978) (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14.

Z.Zt. liegen keine Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Da aber mit einer solchen Hinterlassenschaft immer zu rechnen ist, wird der Ostfriesischen Landschaft die Möglichkeit gegeben, Grabungen parallel zu den Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

5. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden vorhanden. Auf der ehemaligen Hofstelle an der Fehntjer Straße ist ebenfalls kein Verdachtsmoment zu erwarten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

6. Frühere Festsetzungen

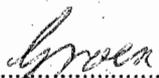
Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB außer Kraft.

V. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 13, "Am Sportplatz" - Neuaufstellung hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.4.96 bis 29.5.96 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 26.09.1996 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 22.10.96


.....
Bürgermeister



ik: 
.....
Gemeindedirektor