GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

-Landkreis Leer-

Bebauungsplan Nr. V 15
„An der Marderstraße“

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Diekmann & Mosebach
Vareler Straße 9 - 26349 Jaderberg
Tel.: 04454/918382 - Fax: 04454/918380
e-mail: diekmann.mosebach@t-online.de

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den vorhandenen Siedlungsbereich östlich der „Papenburger Straße“, an der „Marderstraße“ und am „Dachsweg“ städtebaulich weiterzuentwickeln. Durch den Bebauungsplan Nr. V 15 „An der Marderstraße“ wird die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sichergestellt. Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist, entsprechend der wachsenden Nachfrage an Wohnbauflächen, diesem Anspruch bzw. Bedarf an einem vorgeprägten Standort Rechnung zu tragen. Adäquat der kommunalen Zielkonzeption sowie dem raumordnerischen Leitgedanken, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten bzw. abzurunden, so dass eine Inanspruchname des Freiraumes (Außenbereich) für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem konkreten Ziel, zur Ergänzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. V 12 „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) festzusetzen. Dabei ist es planerischer Wille der Gemeinde, im Anschluss an bereits bestehende Strukturen ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sich im Gesamtcharakter den umliegenden Strukturen anpasst. Um den Bereich an die vorhandene Bebauung anzupassen und um einen Übergang zur offenen Landschaft zu finden, sollen Art und Maß der baulichen Nutzung den angrenzenden Bauflächen entsprechen. Zusätzlich werden in den Randbereichen Pflanzstreifen festgesetzt.

Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachformen werden städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die optische Einbindung in die vorhandenen Raumstrukturen gewährleistet.

In einem Teilbereich überdeckt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 15 den des Bebauungsplanes Nr. V 12. Die für diesen Teil geltenden Festsetzungen werden hiermit außer Kraft gesetzt. Von der Änderung betroffen sind die bisher festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich östlich der „Papenburger Straße“ entlang der „Marderstraße“ bis zum „Dachsweg“. Von dort zieht sich das Plangebiet beiderseits des „Dachsweges“ in nördlicher Richtung. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind geprägt durch verschiedenartige Nutzungen. Nördlich der „Marderstraße“ im mittleren Bereich sowie im südlichen Teil der „Papenburger Straße“ befindet sich eine eingeschossige Wohnbebauung älteren Datums auf großen Grundstücken. Mit Wohnhäusern bebaut ist auch das Teilgebiet an der Straße „Vosshöhlen“, der zu dem neueren Siedlungbereich nördlich

und westlich davon zählt. Östlich des „Dachsweges“ befinden sich noch zwei einzelne Wohnhäuser auf sehr großen Grundstücken. Innerhalb des Plangebietes südlich der „Marderstraße“ befinden sich zudem noch eine Grundschule (Einmündungsbereich „Papenburger Straße/ Marderstraße“) sowie eine Kirche auf dem Flurstück 35/7.

Die noch unbebauten Flächen im nordwestlichen Teil des Planungsgebiets sowie zwischen der lockeren Bebauung entlang des „Dachsweges“ und der „Marderstraße“ werden landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich an der „Papenburger Straße“ ist mit Mais bestellt, während die restlichen Flächen als Viehweide bzw. Grasacker dienen. Entlang der Verkehrsflächen befinden sich vereinzelt Gruppen bzw. Reihen älterer Bäume.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes südlich der an der „Marderstraße“ liegenden Kirche sowie östlich des „Dachsweges“ befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die auch Viehhaltung betreiben.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 15 „An der Marderstraße“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden keine wesentlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen.

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

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

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

Westlich an das Planungsgebiet grenzt die Verkehrsstraße mit regionaler Bedeutung (K 24) Ihrhove-Papenburg.

3.2 Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet mit Ausnahme des Bereiches an der Straße „Vosshöhlen“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Teilbereich den Aussagen der Verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der 35. Flächennutzungsplanänderung angepasst. Der Aufstellungsbeschluss für die 35. Flächennutzungsplanänderung wurde am 29.09.1999 gefasst.

Die nördlich angrenzende Fläche wird in der 13. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

3.3 Stand der Verbindlichen Bauleitplanung

Für den Teilbereich nördlich und südlich der Straße „Vosshöhlen“ besteht bereits der Bebauungsplan Nr. V 12 „Völlenerkönigsfehn“. Innerhalb dieser Planung sind Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in eingeschossiger Bauweise festgesetzt, es sind nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Nördlich der Straße sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

An der östlichen Grenze dieses Bereiches, der sich direkt am „Dachsweg“ befindet, ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebiets ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Weser – Ems AG (EWE) auf 9 m Breite festgesetzt. An der nördlichen Grenze befindet sich auf einer öffentlichen Grünfläche das Gewässer II. Ordnung, der „Völlenerkönigsfehner Zugschloot“, der auf seiner Breite von 7,5 m mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft belegt ist. Südlich davon, ebenfalls auf einer öffentlichen Grünfläche, ist ein 5 m breiter Räumstreifen festgesetzt.

Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. V 15 „An der Marderstraße“ überlagern in diesem Bereich die des Bebauungsplanes Nr. V 12, die hiermit außer Kraft gesetzt werden. Die Regelungen des V 15 decken sich zum größten Teil mit denen des Ursprungsplans, von den Änderungen betroffen sind die ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6–12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen.

Bei der Berechnung der benötigten Spielplatzfläche wird von einer zulässigen Geschossfläche von 67 254 m^2 ausgegangen. Die notwendige Spielplatzfläche beträgt somit 1345 m^2.

Nördlich unmittelbar an den Geltungsbereich grenzend liegt im Bereich der „Otterstraße“ ein im Bebauungsplan Nr. V 12 „Völlenerkönigsfehn“ festgesetzter Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 1500 m^2. Davon werden 794,4 m^2 für den Bedarf der hierin festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete angerechnet. Es bleibt ein Überschuss von ca. 700 m^2, der für den Bedarf der neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Bebauungsplan Nr. V 15 herangezogen werden kann. Dieser Spielplatz ist von allen Grundstücken aus nicht weiter als 400 m entfernt und gefahrlos über die geplanten und die vorhandenen Verkehrsflächen zu erreichen.

Zudem befindet sich an der südwestlichen Grenze innerhalb des Plangebietes im Einmündungsbereich „Papenburger Straße/ Marderstraße“ eine Grundschule, deren öffentlich zugänglicher Spielplatz mit dem dazugehörigen Freigelände einer Größe von ca. 3000 m^2 entspricht. Diese Fläche ist von den Grundstücken an der „Marderstraße“, der „Papenburger Straße“ und den südlich gelegenen Grundstücken an der Planstraße A auf einem Weg von bis zu 400 m gefahrlos zu erreichen. Demnach wird den Anforderungen des NSpPG voll Rechnung getragen.

Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten auf den umliegenden Freiflächen und den großen Grundstücken. Auf den Nachweis und die Ausweisung von Spielplätzen für Kleinkinder wird gem. § 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

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

3.6 Belange des Immissionsschutzes

3.6.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die „Papenburger Straße“ (K 24). Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße verursacht Lärmemissionen, die bei der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen sind.

Das Unternehmen „KÖTTER Beratende Ingenieure Rheine GmbH“ hat im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für ein nördlich gelegenes Plangebiet, das sich ebenfalls an der Kreisstraße K 24 befindet, die Straßenverkehrsimmissionen untersucht. Diese Berechnungen wurden bereits bei der Planung des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. V 12 „Völlenerkönigsfehn“ zugrunde gelegt und werden in diesem Rahmen ebenso herangezogen, da die Verkehrsströme sich auf die gesamte Kreisstraße beziehen und keine Möglichkeit der Verringerung besteht, bevor sie in den Bereich des jetzigen Planungsgebietes gelangen. Die Beurteilung verdeutlicht, dass die erforderlichen Immissionswerte nicht eingehalten werden und demzufolge Schutzmaßnahmen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung sowie für die Schulgebäude erforderlich sind.

Für die angrenzende Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan über entsprechende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) und in Form von textlichen Festsetzungen geregelt werden (siehe Kap. 4.14).

3.6.2 Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Höfe, die Viehhaltung (Rinder, Schweine) betreiben. Die Betriebe befinden sich nordöstlich des Plangebietes am „Dachsweg“ sowie südlich der Kirche an der „Marderstraße“. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Geruchsemissionen, die von dieser Nutzung ausgehen und die zu Konfliktlagen mit der umliegenden Wohnbebauung führen können, berücksichtigt worden. Zur Beurteilung der potenziellen Konfliktsituation, die von den Geruchsemissionen verursacht werden können, wurden im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Büro ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen Gutachten zur Geruchsimmissionssituation in der Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe erstellt.

Als Grundlage für die Beurteilung wird angenommen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, wenn der Geruchsschwellenwert an mindestens 97 % der Jahresstunden nicht überschritten wird und in der übrigen Zeit jedenfalls keine Ekel oder Übelkeit auslösenden Gerüche zu erwarten sind. Das deutlich wahrnehmbare Auftreten belästigender Gerüche innerhalb eines Zeitraumes von mehr als 5 % der Jahresstunden ist dagegen stets als schädliche Umwelteinwirkung zu werten, wenn hierdurch Personen betroffen werden, die nicht nur vorübergehend derartigen Belästigungen ausgesetzt sind. (Durchführung der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 88 vom 17. November 1986, S. 1660.)

Aus gutachterlicher Sicht bestehen in dieser Hinsicht keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung von Wohngebieten in der Nähe der landwirtschaftlichen Betriebe, da die erforderlichen Grenzwerte innerhalb der geplanten Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden. Demnach sind hieraus keine Konfliktlagen in Bezug auf die Wohnnutzung zu erwarten.

Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes südlich der „Marderstraße“ wurde zusätzlich eine geplante Erweiterung mit erhöhtem Viehbestand beurteilt. Hieraus ergibt sich, dass in den Bereichen unmittelbar südlich der Gebäude mit den Hausnummern 6, 6a und 8 der „Marderstraße“ die Grenzwerte für die beschriebenen zulässigen Geruchsimmissionen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) überschritten werden. In den betroffenen Bereichen wird die Baugrenze angepasst, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der zu erwartenden beeinträchtigenden Geruchsimmissionen liegen (siehe Kap. 4.3). Demzufolge sind aus dieser Sicht keine Konfliktlagen zu erwarten.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

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

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Natur-

schutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde hat im Zuge eines landschaftsökologischen Gutachtens (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, die Belange des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend einzubeziehen, so dass die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen mit dem unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind – vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Grünordnungsplanes im Zuge der Eingriffsregelung angewendet worden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Maßgaben des Grünordnungsplanes berücksichtigt und über entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Inhalte werden über Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

3.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation in Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser wurde im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Kremer-Klärgesellschaft, Hesel erarbeitet. Die Inhalte des Konzeptes wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe Kap. 4.8).

Die wasserbehördliche Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in das Gewässer II. Ordnung Nr. 43 „Völlenerkönigsfehner Zugschloot“ der Muhder Sielacht sowie die Plangenehmigung zur Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens, Entwässerungsmulden und verschiedener Verrohrungsanlagen gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) wurde am 28.09.2000 durch das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer (Aktenzeichen IV/68e-kli-8/1-108/00) erteilt.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 15 „An der Marderstraße“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und die Entwicklung der Ortschaft Völlenerkönigsfehn östlich der “Papenburger Straße“ im Einklang mit bestehenden Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sich das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur anpassen soll. Folglich sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Strukturfremde Nutzungen würden den Siedlungscharakter beeinflussen und gegebenenfalls negative Auswirkungen zur Folge haben. Derartigen Fehlentwicklungen soll durch die Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird zur Sicherung der bereits existierenden Nutzung auf dem Eckgrundstück „Papenburger Straße/Marderstraße“ (Flurstücksnummer 35/6) eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Auf dem südlich der „Marderstraße“ gelegenen Grundstück mit der Flurstücksnummer 35/7 wird ebenfalls zur Sicherung der gegenwärtigen Nutzung durch eine Kirche eine Fläche für den Gemeinbedarf festgelegt. Auf dieser sind gemäß der besonderen Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sowie der Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Dies erfolgt im Einklang mit der Bebauungsdichte der nördlich angrenzenden Bereiche sowie im Hinblick auf das übergeordnete Planungsziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule entsprechend der umliegenden Höhenentwicklung und im Hinblick auf ein einheitliches städtebauliches Bild insbesondere am Ortsrand über eine eingeschossige Bauweise gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Die Einbindung in die städtebaulichen Strukturen sowie in das Landschaftsbild wird somit gewährleistet. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen wird die Höhe der baulichen Anlagen nicht eingeschränkt, um die charakteristische Höhenentwicklung von nutzungsspezifischen Gebäuden (z.B. Kirche, Glockenturm) zu ermöglichen.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen und der angrenzenden Baustruktur in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können innerhalb der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird eine starke Gebäudedurchmischung erzielt. Dementsprechend wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) an der „Papenburger Straße“ und an der Straße „Vosshöhlen“ zur städtebaulichen Steuerung die Bauweise insofern eingeschränkt als nur jeweils zwei Wohneinheiten je 700 m^2 zugelassen werden (siehe Kap. 4.4). In den übrigen Wohngebieten ist nur jeweils eine Wohneinheit je 700 m^2 erlaubt. Hier sollen Einfamilienhausgebiete entstehen, dessen Charakter durch eine Verdichtung mit Doppel- oder Reihenhausbebauung gestört würde.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) als auch den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen, die den Bewohnern des Gebietes einen großen Gestaltungsspielraum lassen bzw. ausreichende Möglichkeiten zur Entwicklung der Gemeinbedarfseinrichtungen geben. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule wird für die optimale Ausnutzung des Grundstücks durch Schulgebäude auf die Festsetzung einer Baugrenze verzichtet.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt in den Teilbereichen an der „Papenburger Straße“, südlich der „Marderstraße“ und östlich des „Dachsweges“ aufgrund der schon vorhandenen Bebauungsstruktur zwischen 30 und 35 m. Eine Ausnahme bilden die Flurstücke Nr. 35/7, 24/6 und 24/7 südlich der Marderstraße. Hier wird die südliche Baugrenze um 4 m nach Norden verschoben, um Konflikte, die sich aus den Geruchsemissionen eines südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes mit der Wohnnutzung ergeben können, zu vermeiden (siehe Kap. 3.6.2). In den übrigen Bereichen ist ein „Bauteppich“ von 25 m bzw. 35 m Tiefe festgesetzt, um eine optimale Gebäudeausrichtung auf den Grundstücken zu ermöglichen. Auf der Fläche südlich der Planstraße C an der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie westlich des Einmündungsbereiches „Marderstraße/Dachsweg“ werden die überbaubaren Bereiche aufgrund der gesonderten Erschließungssituation zusammengefasst. Nördlich und südlich der Straße „Vosshöhlen“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. V 12 auf einer Tiefe von 22 m festgesetzt.

Von Seiten der Gemeinde wird bis zum Ende des Bebauungsplanverfahrens die Verlegung der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt auf den den Geltungsbereich im Westen tangierenden Straßenabschnitt der „Papenburger Straße“ (K 24) durchgeführt. Demzufolge entfällt ein Anbauverbot gem. § 24 NStrG. Der Abstand der Baugrenze zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen beträgt durchweg 5 m, um in Übereinstimmung mit der bereits vorhandenen Bebauung eine einheitliche Bauflucht zu gewährleisten. Zu den Planstraßen A - C werden 3 m eingehalten. Die Festsetzung ermöglicht eine möglichst flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Um die angesprochenen Baufluchten nicht zu zerstören, wird zudem festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Flächen für den Gemeinbedarf auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig sind.

Zu der zur Sicherung der Oberflächenentwässerung festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein, um die ordnungsgemäße Unterhaltung des dort anzulegenden Entwässerungsgrabens über den in diesem Bereich festgesetzten Räumstreifen zu gewährleisten und gleichzeitig eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über die Festsetzung im Bebauungsplan ein Einfamilienhausgebiet zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung und Struktur anpasst.

Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Anschluss an die bestehenden Strukturen würde das angestrebte Planungsziel negativ beeinflussen und soll daher, insbesondere am Ortsrand, planerisch verhindert werden. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 8.10.98 ist es möglich, die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältnisangabe („...pro 100 m^2 Grundstücksfläche...“) festzusetzen. Zur Regelung der Wohnungsdichte wird diesbezüglich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nördlich und südlich der „Marderstraße“ gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 700 m^2 nur eine Wohneinheit zugelassen.

Die Bereiche an der „Papenburger Straße“ sowie an der Straße „Vosshöhlen“ bilden insofern Ausnahmen als hier zwei Wohneinheiten je 700 m^2 zulässig sind. Im erstgenannten Gebiet ist die städtebauliche Situation durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße durch eine erhöhte Dichte vorgeprägt. Die Festsetzungen in dem Teilbereich an der Straße „Vosshöhlen“ entsprechen dem angestrebten Planungsziel des Ursprungsplans Nr. V12 für diesen Teilbereich und werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 15 angepasst. Die vorgesehene Infrastrukturausstattung, z.B. Kanalsysteme, Parkplatzangebot, Verkehrsraumkonzeption wird hierdurch nicht beeinflusst. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden durch diese Festsetzungen vermieden und das Wohngebiet den angrenzenden Siedlungsstrukturen angepasst.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

- **Straßenverkehrsflächen**

Entsprechend dem Bestand werden innerhalb des Plangebietes die „Marderstraße“, der „Dachsweg“ und die Straße „Vosshöhlen“ als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt. Zur inneren Erschließung dienen die Planstraßen A bis C. Planstraße A führt, ausgehend von der „Marderstraße“ in nördliche Richtung und knickt nach ca. 130 m in östlicher Richtung ab. Die Erschließung vom „Dachsweg“ aus erfolgt über die Planstraße B, die in östlicher Richtung auf einer Länge von ca. 70 m verläuft. Beide Straßen besitzen eine Breite von 7 m und münden in eine Wendeanlage. Die Erschließung und Befahrbarkeit dieser neu anzulegenden Verkehrsflächen ist durch die Anlage eines Wendehammers nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) (r = 9.00 m) auch durch dreiachsige Fahrzeuge (Müllfahrzeug) gesichert. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets wird zudem die Planstraße C auf einer Breite von 5 m festgesetzt, die von Norden über die „Otterstraße“ erreicht werden kann und die Erschließung von zwei Grundstücken sicherstellt.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festsetzt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten bleiben soll. Durch unterschiedliche Straßenbreiten, Grünflächen und die Wendeanlagen können jedoch verschiedenen Raumsituationen geschaffen werden, die in ihrer Abfolge das Straßenbild gliedern und beleben können. Die Straßenräume können durch eine entsprechende Ausgestaltung auch als Aufenthaltsort und Treffpunkt dienen und so die sozialen Kontakte innerhalb des Plangebietes fördern. Es ist zudem wünschenswert, über Baum- und Gehölzpflanzungen den Straßenraum und somit das Gesamtbild der Siedlung zu gestalten. Eine verkehrsberuhigte Ausstattung des Straßenraumes gewährleistet dabei die Sicherheit des Aufenthaltsraumes Straße vor allem für Kinder.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Hausmülls für die Grundstücke an der Planstraße C wird über die Festsetzung eines Müllsammelplatzes an der Einmündung „Otterstraße / Vosshöhlen“ gesichert.

- **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zur besseren Erreichbarkeit der Wohnbereiche untereinander vor allem für Kinder, die als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer kurze Wege bevorzugen, werden zwischen der Planstraße A und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie zwischen den drei Planstraßen selbst, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von jeweils 3 m festgesetzt. Entlang dieser Verkehrsflächen werden Pflanzstreifen festgesetzt, die diesen Straßenraum vom übrigen Gebiet abgrenzen und eine angenehme räumliche Situation schaffen sollen.

- **Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen Rechnung getragen werden.

4.6 Hauptversorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft westlich des „Dachsweges“ unterirdisch eine Gashochdruckleitung der Energieversorgung Weser – Ems (EWE). Diese wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für erforderliche Wartungsarbeiten wird der Betreibergesellschaft entlang der Versorgungsleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB auf 5 m Breite eingeräumt (siehe Kap. 4.13).

4.7 Grünflächen

4.7.1 Private Grünflächen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung der Fuß- und Radwege werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wegbegleitend Pflanzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (vgl. Kap. 4.10)

auf einer Breite von zwei bzw. drei Metern auf privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Der Grabenbereich zwischen der schon vorhandenen Bebauung an der Straße „Vosshöhlen“ und der geplanten Bebauung wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt und gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (vgl. Kap. 4.11) als Erhaltungsfläche entwickelt, um die vorhandenen Gewässer und Grünstrukturen zu erhalten und zur Gliederung des Gebietes einzusetzen. Dieser Graben besitzt keine Entwässerungsfunktion für die anliegenden Grundstücke, da diese an das Entwässerungssystem der nördlich und südlich angrenzenden Straßen „Vosshöhlen“ bzw. „Planstraße B“ angeschlossen werden. Somit besitzt der Graben nicht den Status eines Gewässers III. Ordnung, ein Räumstreifen ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gewässers II. Ordnung „Völlenerkönigsfehner Zugschloot“ und entsprechend der Realnutzung wird südlich des festgesetzten Gewässers II. Ordnung ein 5 m breiter Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Ein weiterer Räumstreifen mit einer Breite von 3 m befindet sich südlich der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Gewässer III. Ordnung der Muhder Sielacht) an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die genannten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um bei Bedarf auch den Einsatz von Maschinen zur Aufreinigung zu ermöglichen.

4.8 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

- **Regenrückhaltebecken**

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Kremer-Klärgesellschaft erarbeitet. Demnach ist zur Regelung des Wasserabflusses die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass für die notwendige Anlage eines Regenrückhaltebeckens eine Fläche von 1343,16 m^2 sowie einem Speichervolumen von 655,8 m^3 benötigt wird. Diesem Anspruch wird durch die Festsetzung einer ca. 1500m^2 großen Fläche im Nordosten des Planungsgebietes als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken Rechnung getragen. Innerhalb dieser Fläche sollte das Becken aus gestalterischen und ökologischen Gründen als sogenanntes „Naßbecken“ mit einem ständigen Einstau (Dauerstau) ausgebildet werden. Das Regenrückhaltebecken wird über einen Anschluss des Regenwasserkanals an der „Otterstraße“ mit dem „Völlenerkönigsfehner Zugschloot“ verbunden.. Für die Unterhaltung der dafür notwendigen Zuleitungen ist ein ca. 2-3 m breiter Streifen erforderlich, der über die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Verkehrsflächen sichergestellt werden kann. Die anfallenden Abflussmengen aus dem Plangebiet werden dem vorhandenen Entwässerungssystem angepasst, so dass keine Schäden an bestehenden Straßenseitengräben auftreten.

Zur Wohnumfeldverbesserung sowie zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (siehe Kap. 4.9) nach

Maßgabe des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan auf dieser Fläche durchgeführt werden.

- **Entwässerungsgraben**

Zur geregelten Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen des oben angesprochenen Oberflächenentwässerungskonzeptes wird der in der Örtlichkeit vorhandene Grenzgraben in seinem Bestand gesichert und als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB auf einer Breite von 1,00 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die für die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlichen Anlagen (z. B. Grabenaufweitungen) zuläsig. Die Unterhaltung des Grabens wird über die Festsetzung eines Räumstreifens (private Grünfläche, s. Kap. 4.7.1) auch durch Maschinen ermöglicht.

- **Gewässer II. Ordnung „Völlenerkönigsfehner Zugschloot“**

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. V 15 verläuft westlich entlang des „Dachsweges“ und nach Westen abknickend entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes das Gewässer II. Ordnung Nr. 43 „Völlenerkönigsfehner Zugschloot“ der Muhder Sielacht, das nachrichtlich in den Bebauungsplan als Wasserfläche übernommen wird. Ausgehend von der Böschungskante ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Im Bereich des Gewässers ist zu diesem Zweck ein 5 m breiter Räumstreifen (RS) als private Grünfläche festgesetzt. Die ordnungsgemäße Unterhaltung des „Völlenerkönigsfehner Zugschloots“ im südlichen Bereich wird über den „Dachsweg“ gesichert.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Wasserfläche im nördlichen Teil des „Völlenerkönigsfehner Zugschloots“ werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um eine naturnahe Ausgestaltung des gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Regenrückhaltebeckens zu sichern und um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen unvermeidbaren zulässigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft teilweise auszugleichen (siehe Kap. 5.6.3 im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan).

Neben der gestalterischen Verbesserung des Wohnumfeldes hat dieser Bereich durch seine Auswirkungen auf das Kleinklima auch einen positiven Einfluss auf die gesunden Wohnverhältnisse.

Entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich auf den Grundstücken erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb von Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung teilweise zu kompensieren.

Zur inneren Durchgrünung des Gebietes sowie zur gestalterischen Aufwertung der Fuß- und Radwege werden zwei bzw. drei Meter breite Pflanzstreifen entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Pflanzflächen (PF 1) sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (siehe GOP, Kap. 5.6.1) zum Bebauungsplan in Form von wegbegleitenden, kleinkronigen Laubbäumen anzulegen.

Zur Einbindung des Plangebietes in den offenen Landschaftsraum wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ein Pflanzstreifen (PF 2) festgesetzt, der nach Maßgabe des GOP (siehe Kap. 5.6.2) als landschaftstypische, freiwachsende Baum – Strauch - Hecken zu gestalten ist. Zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass auf den entsprechenden Flurstücken zur angrenzenden offenen Landschaft auf einer Tiefe von 5,00 m ein Pflanzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen ist. Über diese Art der Festsetzung wird den Bauherren ein Gestaltungsspielraum bei der Anlage des Gehölzriegels eingeräumt und die Möglichkeit geschaffen, die Pflanzung auf den jeweiligen Grundstückszuschnitt anpassen zu können.

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

Im Bebauungsplan wird südlich der Allgemeinen Wohngebiete (WA) an der Straße „Vosshöhlen“ entsprechend der örtlichen Situation ein vorhandener Entwässerungsgraben als Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) festgesetzt. Innerhalb dieses Erhaltungsstreifens (EF) sind der Graben sowie dessen Saumstreifen zu erhalten (siehe Kap. 5.5 im Grünordnungsplan). Neben seiner allgemeinen Bedeutung für Flora und Fauna dient dieser Streifen vor allem dazu, eine Durchgrünung des Baugebietes zu sichern und diese durch bereits vorhandene Gliederungselemente zu strukturieren.

4.12 Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich entlang der „Papenburger Straße“, der „Marderstraße“ sowie des „Dachsweges“ ältere Baumbestände, die den Charakter des Gebietes entscheidend mitprägen und demzufolge erhalten werden sollen. Die größeren Gehölze, die in die Plangrundlage eingemessen wurden, sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Da jedoch noch weitere, auch kleinere Bäume die Gestalt des Straßenraumes positiv beeinflussen, werden diese über eine textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB geschützt.

Dementsprechend sind die im Straßenraum der „Papenburger Straße“, der „Marderstraße“ und des „Dachsweges“ vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe ebenso wie die festgesetzten Einzelbäume auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen (Bindung für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB). Um die Gehölze vor Schäden zu bewahren, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans und den damit verbundenen Baumaßnahmen auftreten können, sind während der Arbeiten die Schutzvorschriften der DIN 18920 und der RAS LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftsgestaltung) zu berücksichtigen.

4.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft westlich des „Dachsweges“ unterirdisch eine Gashochdruckleitung der Energieversorgung Weser – Ems (EWE). Zur ordnungsgemäßen Sicherung und Pflege wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der EWE auf einer Breite von 5 m festgesetzt.

4.14 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Zum Schutz der an die „Papenburger Straße“ grenzenden Nutzungen sind laut entsprechendem Schallgutachten (siehe Kap. 3.6.1) zum Schutz vor Lärmimmissionen Maßnahmen erforderlich. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts, die nicht überschritten werden dürfen. Gleiche Werte gelten für die im Bebauungsplan festgesetzte Schule innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf. Im Schallgutachten errechnete sich unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastungsdaten und zusätzlichen Aussagen zum Straßenbelag u.ä. der Mittelungspegel auf der Basis der DIN 18005 in der Höhe von L_m = 63,7 dB am Tag und L_m = 53,9 dB in der Nacht. Es ergibt sich, dass erst in einer Entfernung von 40 m, gemessen von der Straßenmitte, die Orientierungswerte eingehalten werden. Ausgehend von dem Schallgutachten ergeben sich parallel zur Straßenmitte verschiedene Zonen, die jeweils durch eine bestimmte Lärmbelastung gekennzeichnet sind und demzufolge verschiedene Anforderungen an den Schallschutz der dort stehenden Wohn- und Schulgebäude haben.

Bedingt durch die bereits existierende Straßenrandbebauung und die bestehende Siedlungsstruktur erscheint die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) im Bereich zur „Papenburger Straße“ nicht sinnvoll, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sind diesen vorzuziehen. Gemäß der oben erwähnten Zonierung werden im Bebauungsplan Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB), die in den Schallschutzbereich 1 und 2 gegliedert werden und für die die jeweils entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf die Schallschutzklasse der Gebäudeteile gelten. Im Bebauungsplan wird somit festgesetzt:

1. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 10 m – 30 m von der Mitte der „Papenburger Straße“ (Schall-

schutzbereich 1) nur Wohngebäude/Schulgebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente der Schallschutzklasse 1 (DIN 4109) entsprechen.

2. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 30 m – 40 m von der Mitte der „Papenburger Straße“ (Schallschutzbereich 2) nur Wohngebäude/Schulgebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente der Schallschutzklasse 2 (DIN 4109) entsprechen.

Auf diese Weise wird dem Schutzbedarf der Wohn- und Schulnutzung in Bezug auf Schallimmissionen ausreichend Rechnung getragen.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt von Nordwesten über den „Dachsweg“ auf die in Ost – West – Richtung verlaufende „Marderstraße“. Diese mündet in die westlich an das Plangebiet grenzende „Papenburger Straße“ (K 24), die gleichzeitig die Anbindung an die regionalen Strukturen darstellt Die innere Erschließung wird über die bereits vorhandene Straße „Voßhöhlen“ sowie die Planstraßen A - C sowie verschiedene Fuß- und Radwege gesichert.

- Gas- und Stromversorgung
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- Schmutz- und Abwasserentsorgung
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

- Wasserversorgung
  Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Hümmling.

- Abfallbeseitigung
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- Oberflächenentwässerung
  Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation wurde im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Kremer-Klärgesellschaft, Hesel erarbeitet. Die Inhalte des Konzeptes werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe Kap. 4.8 und 4.7.1).

- Fernmeldetechnische Versorgung
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- Sonderabfälle
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- Brandschutz
  Zur Löschwasserversorgung des Plangebietes wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Std für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung gestellt. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden beträgt max. 150 m. Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Bauantragsverfahren.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung und Gestaltung eines eigenständigen Ortsbildes. Da das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung vorwiegend von der Gestalt der baulichen Anlagen bzw. der Architektur einzelner Häuser bestimmt wird, muss das vorhandene Ausdruckspotential erkannt, gesichert und weiterentwickelt werden. Unter dem Aspekt, städtebauliche Auswüchse oder Fehlentwicklungen zu vermeiden, die das vorhandene Gefüge empfindlich stören könnten, werden im Rahmen der Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt.

Diese besagen, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur symmetrische, geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von $\geq$ 35° zulässig sind. Dies gilt nicht für Garagen und sonstige Gebäude gem. § 12 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden können, da sie aufgrund ihrer geringen Größe von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die bereits vorhandenen Wohngebäude auf den im Bebauungsplan genannten Flurstücksnummern.

Mit dieser Regelung soll in Abstimmung mit den benachbarten Strukturen und den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. V 12 „Völlenerkönigsfehn“ eine gestalterisch anspruchsvolle Entwicklung der Ortschaft ermöglicht werden. Ein ungeordnetes Gefüge besonders auch im Hinblick auf die Ortsrandlage wird hierdurch vermieden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.04.1999 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 15 „An der Marderstraße“ gefaßt.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

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

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.03.2000 bis 28.04.2000 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den _____

_____

Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 15 „An der Marderstraße“ erfolgte im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

_____

Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstruktur	1
3.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**2**
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der Verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)	3
3.5	Belange des Denkmalschutzes	4
3.6	Belange des Immissionsschutzes	4
3.6.1	Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	4
3.6.2	Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung	5
3.7	Belange von Natur und Landschaft	5
3.8	Altablagerungen	6
3.9	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**7**
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	9
4.6	Hauptversorgungsleitungen	10
4.7	Grünflächen	10
4.7.1	Private Grünflächen	10
4.8	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses	11
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.11	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	13
4.12	Erhalt von Einzelbäumen	13
4.13	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
4.14	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	14

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 15

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG 16

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE 16
7.1 Rechtsgrundlagen 16
7.2 Verfahrensübersicht 17
7.2.1 Aufstellungsbeschluß 17
7.2.2 Beteiligung der Bürger 17
7.2.3 Öffentliche Auslegung 17
7.3 Planverfasser 17