

# GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

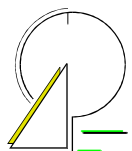


Landkreis Leer

---

Bebauungsplan Nr. V 24  
„Südlich der Marderstraße und östlich der  
Einmündung Dachsweg“ im Ortsteil Völ-  
lenerkönigsfehn der Ortschaft Völlen

## BEGRÜNDUNG (Teil I)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>4</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4 Erläuterung zum Baulandbedarf in Völlenerkönigsfehn	5
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>7</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Belange des Denkmalschutzes	7
4.3 Altablagerungen	7
4.4 Belange des Immissionsschutzes (Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen)	8
4.5 Belange der Landwirtschaft	8
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Verkehrsflächen	10
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	10
5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.5.1 Wasserflächen	10
5.5.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.6.2 Erhaltung von Einzelbäumen	11
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>11</b>

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Völlenerkönigsfehn im südöstlichen Anschluss an das bestehenden Wohngebiet städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. V 24 „Südlich der Marderstraße und östlich der Einmündung Dachsweg“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Völlen zu stärken und eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Ziel ist die Ausweisung von ca. sechs Baugrundstücken sowie die Planungsrechtliche Sicherung bzw. Steuerung zur Errichtung eines erforderlichen Regenrückhaltebeckens. Der Standort der Wohngebietsausweisung im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene und westlich geplante Wohngebiet erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal.

Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan Nr. V 24 konkret ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von  $= 0,4$  festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von  $GH \leq 10,00$  m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marderstraße im Norden, die über die Papenburger Straße (K 24) an der überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Im Zuge dieses Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen südlich der Marderstraße ein Ausbau der Marderstraße vorbereitet. Es ist beabsichtigt, die Marderstraße zu verbreitern und südlich der Straße einen kombinierten Fuß- und Radweg sowie einen Grünstreifen anzulegen. Die zu diesem Ausbau nötigen Verkehrsflächen werden durch diesen Bebauungsplan gesichert. Das geplante Regenrückhaltebecken wird durch eine kombinierte Festsetzung von Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und von Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gesichert.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 24 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 85 (Gesamtgröße: ca. 3,1088 ha, anteilig werden 0,3385 ha benötigt) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 24 umgesetzt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 24 „Südlich der Marderstraße und östlich der Einmündung Dachsweg“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 24 befindet sich im Ortsteil Völlenerkönigsfehn und umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche südlich der Marderstraße und im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 22. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 24 ist derzeit frei von baulichen Strukturen und durch Grünland geprägt.

Das städtebauliche Umfeld ist, entsprechend der Lage im Ortsteil Völlenerkönigsfehn, dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen ausgebildet. Im westlich bzw. nordwestlich angrenzenden Bereich befinden sich die Wohnbaustrukturen des Baugebietes V 15 „An der Marderstraße“. Die östlich und südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen werden derzeit aufgeforstet. Diese Flächen sind Kompensationsflächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Emden. Es handelt sich hierbei um Kompensationsflächen zu dem Bebauungsplan Nr. G 13.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 24 verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsgebietes um Wohngebietsstrukturen entspricht diesen Zielsetzungen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge werden für den Ortsteil Völlenerkönigsfehn keine konkreten Aussagen formuliert. Für das Plangebiet wird – aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials – ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen und der Eigenentwicklung des Ortsteils Völlenerkönigsfehn steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 24 vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Darstellungen des derzeit Rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Daher führt die Gemeinde derzeit die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sammeländerung mit mehreren Teilbereichen) durch. Im Rahmen dieser parallel in Aufstellung befindlichen 10. Flächennutzungsplanänderung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der für die Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen.

Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Erläuterung zum Baulandbedarf in Völlenerkönigsfehn**

Bereits mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2000, rechtskräftig geworden im Jahr 2005, hat die Gemeinde der wohnbaulichen Entwicklung des Ortsteiles Völlenerkönigsfehn Rechnung getragen, in dem an der Süderstraße und an der Marderstraße, sowie nördlich der Straße Hundsteert weitere Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Diese Wohnbauflächen liegen unmittelbar an der Grundschule und am Kindergarten Völlenerkönigsfehn, so dass eine große Nachfrage nach diesen Bauplätzen vorherrscht.

Der Bereich nördlich der Straße Hundsteert ist bereits vollständig bebaut (ca. 43 Bauplätze in 2 Jahren). Der Bereich südlich der Marderstraße (Baugebiet V22) wird zur Zeit erschlossen. Für insgesamt 25 Baugrundstücke liegen über 80 Bewerbungen vor.

Daher ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Völlenerkönigsfehn dringend erforderlich.

Bei den Bewerbern um diese Baugrundstücke handelt es sich zum einen um Bürger aus Völlenerkönigsfehn und zum anderen um Bürger aus Papenburg, die jedoch überwiegend aus dem Südbereich der Gemeinde Westoverledingen stammen und wieder nach Westoverledingen zurückziehen wollen.

Die weitere Entwicklung wohnbauliche Entwicklung des Grundzentrums Ihrhove soll auch weiterhin voran getrieben werden. In Ihrhove gibt es zur Zeit nur noch 26 private Grundstücke und 11 gemeindliche Grundstücke. Die privaten Grundstücke werden jedoch nicht zum Verkauf angeboten sondern für die Kinder und Enkelkinder der Grundstückseigentümer vorgehalten.

Die Ortschaft Ihrhove liegt zwischen der der Bundesbahnstrecke Leer- Papenburg und der B 70. Da dieser Bereich mittlerweile nahezu komplett bebaut ist, ist eine Erweiterung der Wohnbebauung in Ihrhove östlich der B70 vorgesehen. Dieses findet sich auch mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im neu aufgestelltem Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2005 wieder. Darüber hinaus laufen zur Zeit die planeri-

schen Überlegungen zur weiteren Innenentwicklung des Ortskernes Ihrhove an. Allein mit der Innenentwicklung im Ortskern kann jedoch der Bedarf nach Bauplätzen nicht gestillt werden.

Die Gemeinde hat neben dem Grundzentrum Ihrhove eine starke Baulandnachfrage in Flachsmeer und im Südbereich von Völlenerfehn und Völlenerkönigsfehn.

Allein in Völlenerfehn werden im Baugebiet V 16 in diesem Jahr rd. 50 Grundstücke veräußert. In Völlenerkönigsfehn werden weitere 25 Baugrundstücke im Herbst 2013 veräußert, wobei über 80 Bewerbungen für diese Grundstücke vorliegen.

Nach der Pestelstudie von 2006 für die Gemeinde Westoverledingen muss sich die Gemeinde Westoverledingen aufgrund ihrer geographischen Lage zwischen den Arbeitsplatzzentren Leer und Papenburg positionieren, um in der härter werdenden Konkurrenz zu bestehen. Das wesentliche Steuerungsinstrument ist in der Verfügbarkeit und den Preisen des Baulandes zu sehen. Vor diesem Hintergrund könnte ein von vielen Kommunen angestrebte Kontinuität in der weiteren Entwicklung auch ein Ziel der Gemeinde Westoverledingen darstellen. Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen orientiert sich bei einer solchen Zielsetzung vor allem an der angestrebten Auslastung der vorhandenen Infrastruktur insbesondere für Kinder und Jugendliche.

Während in der Pestelstudie noch davon ausgegangen worden ist, das in den Jahren 2011- 2013 rd. 50 bis 60 Neubauten jährlich erstellt werden, lag diese Zahl in 2011 bei 141 und 2012 bei 110 Neubauten pro Jahr.

Auch der Demographie Bericht des Landkreises Leer von 2012 weist auf Seite 39 daraufhin, dass im Landkreis Leer weiterhin eine Zunahme des Wohnungsbestandes mit dem Schwerpunkt beim Einfamilienhausbau anzunehmen ist.

Auch wenn die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung leicht abnehmen soll, ist die Nachfrage nach Bauplätzen aufgrund kleiner werdenden Haushaltungen nach wie vor vorhanden und wird sich nach der Studie zur Wohnungsmarktbeobachtung der N Bank, Heft 21, vom Sommer 2013 weiter entwickeln. Der Neubaubedarf bis 2030 wird in der Gemeinde Westoverledingen zwischen 3 und 9% liegen. Der Wohnungsbedarf wird im Landkreis Leer für Ein- und Zweifamilienhäuser bei 10% und für Mehrfamilienhäuser bei 18% liegen.

Das zeigt letztendlich auf, dass die steigende Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken nicht nur durch eine Innenentwicklung in den Ortskernen zu befriedigen ist.

In der gesamten Ortschaft Steenfelde gibt es noch 16 private Bauplätze. 6 gemeindliche Bauplätze befinden sich noch an der Pastor-Kersten-Straße.

In der Ortschaft Flachmeer gibt es noch ca. 100 private Bauplätze und ca. 30 gemeindliche Bauplätze.

Die privaten Bauplätze werden überwiegend von den Eigentümern nicht zum Verkauf angeboten, da diese Flächen für die eigenen Kinder und Enkelkinder vorgehalten werden.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 24 „Südlich der Marderstraße und östlich der Einmündung Dachweg“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. V 24.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **4.3 Altablagerungen**

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall-

und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

#### **4.4 Belange des Immissionsschutzes (Landwirtschaftliche Geruchsmissionen)**

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen befindet sich der nächstgelegene als landwirtschaftliche Hofstelle gekennzeichnete Betrieb in etwa 500 m Entfernung zur westlich Grenze des Plangebietes.

Aktuell wird auf der Hofstelle noch in geringem Umfang Rinderhaltung (45 Kühe/Rinder sowie 10 Jungtiere) betrieben. Es bestehen seitens des Betreibers keine Erweiterungsplanung. Auf Grund der Entfernung und des geringen Tierbestandes ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu Immissionskonflikten kommen wird.

#### **4.5 Belange der Landwirtschaft**

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Produktionsflächen werden durch diesen Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 24 „Südlich der Marderstraße und östlich der Einmündung Dachsweg“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.



Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO ist unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen Bauhöhe eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die im Umfeld vorhandene und durch den Bebauungsplan Nr. V 22 vorbereitete Bebauung auf  $\leq 10,00$  m festgesetzt.

Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Firstkante.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ausschließlich regionaltypische Einfamilienhäuser errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der nördlich des Plangebietes verlaufenden Marderstraße ist ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Baugrenzen an der Ost- und Westgrenze des Plangebietes. Zum im Süden geplanten Regenrückhaltebecken wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m festgesetzt

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt sowohl zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht als auch zur Gewährleistung eines unbebauten Übergangs vom Wohngebiet zum geplanten Regenrückhaltebecken.

## **5.4 Verkehrsflächen**

### **5.4.1 Straßenverkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. V 24 erfolgt über die bestehende Marderstraße im Norden des Plangebietes. Die Gemeinde beabsichtigt die Marderstraße auszubauen. Es ist vorgesehen, auf der Südseite der Marderstraße einen Grünstreifen und einen kombinierten Geh- und Radweg herzustellen. Die zu diesem Ausbau nötigen Verkehrsflächen werden durch diesen Bebauungsplan gesichert.

Im Bebauungsplan Nr. V 24 werden alle Straßenflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden dabei lediglich in ihren Gesamtbreiten bestimmt, es werden keine planerischen Vorgaben für den Ausbau getroffen.

## **5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

### **5.5.1 Wasserflächen**

Der am südlichen Plangebietsrand verlaufende Graben (Gewässer III. Ordnung) wird zur Bestandssicherung als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

### **5.5.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Für das zur Oberflächenentwässerung der geplanten und westlich angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen erforderliche Regenrückhaltebecken wird gemäß dem Entwässerungskonzept im Bebauungsplan Nr. V 24 eine entsprechend dimensionierte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das geplante Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan naturnah anzulegen.

## **5.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das für die Entwässerung des Gebietes erforderliche Regenrückhaltebecken ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan naturnah anzulegen.

### 5.6.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt ortsbildprägende Einzelbäume. Diese wurden im Vorfeld durch das Vermessungsbüro aufgenommen. Im Bebauungsplan Nr. V 24 werden hiernach vitale sowie planungsrechtlich erhaltenswerte Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend der hierzu formulierten textlichen Festsetzung sind die Bäume in ihrem Bestand zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Ein Abgang ist adäquat zu ersetzen.

## 6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Marderstraße, zwei Planstraßen sowie vier neue Stichstraßen. Die Marderstraße ist an die Papenburger Straße (K 24) angeschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das anfallende Regenwasser wird über in dem im Süden des Plangebietes geplante Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt an die Vorflut abgegeben. Die Kremer-Klärgesellschaft hat den entsprechenden wasserrechtlichen Antrag zu dem geplanten Becken dem Landkreis Leer zur Genehmigung vorgelegt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.