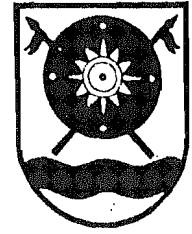


**19/2007**

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**



**Landkreis Leer**

---

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 10**

**„Senioren-Wohnpark“**

**Ortschaft Flachsmeer**

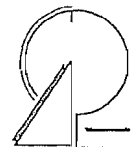
**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5**

# **Begründung**

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
<b>3.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>2</b>
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	2
3.3	Belange des Denkmalschutzes	3
3.4	Belange von Natur und Landschaft	3
3.5	Altablagerungen	4
3.6	Belange der Landwirtschaft	4
3.7	Wasserwirtschaft	5
<b>4.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.4	Verkehrsflächen	7
4.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	7
4.4.2	Ruhender Verkehr	7
4.5	Private Grünflächen	7
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen)	7
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
4.8	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
<b>5.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>9</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	9
6.2	Verfahrensübersicht	9
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
6.2.2	Beteiligung der Bürger	10
6.2.3	Öffentliche Auslegung	10
6.3	Planverfasser	10

## ANLAGEN:

- Fläche für Kompensationsmaßnahmen
- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Senioren-Wohnpark"

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen wird im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen dem ländlichen Raum zugeordnet. Innerhalb des ländlichen Raumes sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur erzielt wird.

Entsprechend einem konkret vorliegenden Bedarf an Wohnungen speziell für alte Menschen, beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen innerhalb des Ortsteils Flachsmeer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark“ auszuweisen.

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Steinweges innerhalb eines Raumes, in dem die für den Ort Flachsmeer notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorzufinden sind. Unmittelbar im Kreuzungsbereich Steinweg / Papenburger Straße befinden sich verschiedene Arztpraxen, Apotheken sowie weitere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Hinsichtlich der beschriebenen örtlichen Situation innerhalb des Siedlungsgebietes von Flachsmeer befindet sich das Planungsareal aus städtebaulicher Sicht in prädestinierter Lage, insbesondere um dem Bedarf an offenen Wohnformen für alte Menschen mit umliegenden medizinischen Versorgung gerecht zu werden. Innerhalb des Plangebietes werden entsprechend den kommunalen Planungszielen Bauflächen für die Errichtung eines Senioren-Wohnparks festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 überdeckt im Einmündungsbereich der Planstraße auf dem Steinweg (Flurstück 83/11) einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Westoverledingen. Im Zuge der Bauleitplanung „Senioren-Wohnpark“ – Flachsmeer (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10) erfolgt die planungsrechtliche Aufhebung der für den betreffenden Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 (Teilaufhebung).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ innerhalb der Ortslage Flachsmeer wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer, Ostfriesland im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ befindet sich innerhalb der Ortslage Flachsmeer, nordwestlich des Steinweges, nahe dem Kreuzungsbereich Steinweg / Papenburger Straße. Die Gesamtflächengröße beträgt etwa 8.000 m<sup>2</sup>. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

#### **3.1 Belange der Raumordnung**

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ 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 (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. Der ländliche Raum ist u. a. so zu entwickeln, dass seine Siedlungsstruktur und sein Infrastrukturangebot bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Hierbei ist generell eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die der städtebaulichen Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche Priorität vor einer weiteren Zersiedelung der Landschaft einräumt.

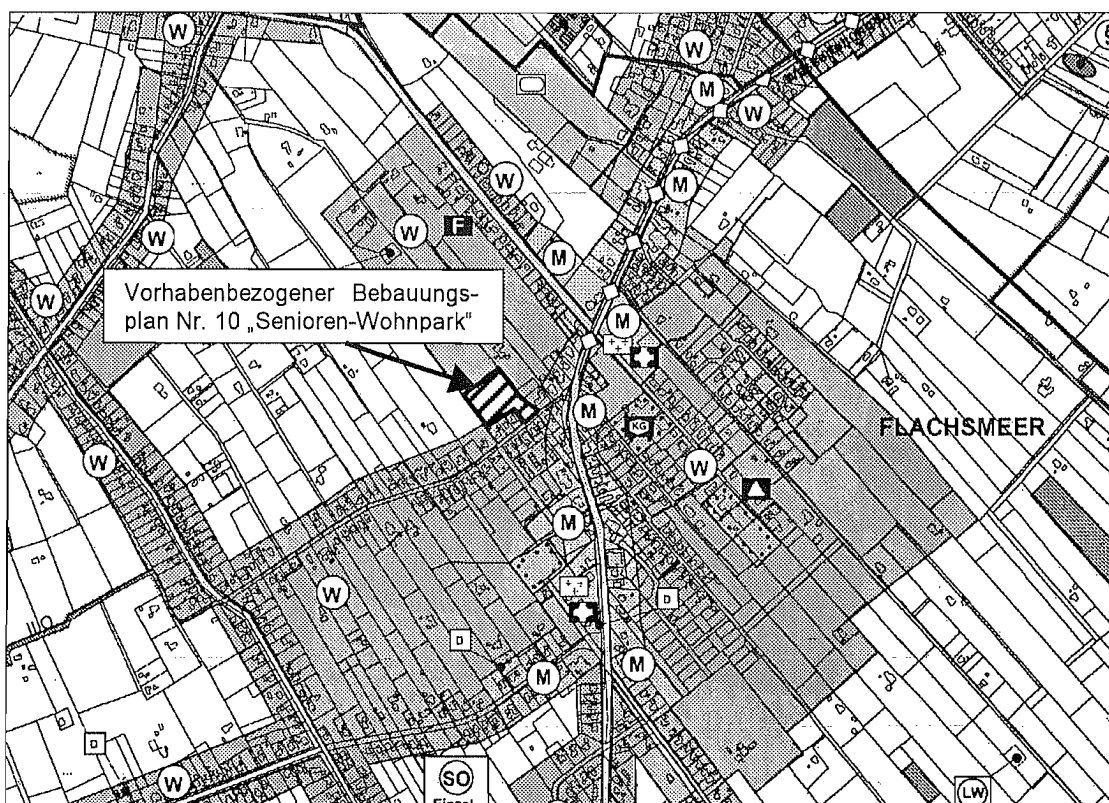
Die mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ verfolgten Planungsziele der städtebaulichen Weiterentwicklung eines gewachsenen Siedlungsraumes in Verbindung mit der Entwicklung eines Wohnquartiers für Senioren stehen im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

##### **3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

#### **3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung**

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen mit Stand vom November 2003 wird für den bezeichneten Planungsraum eine Wohnbaufläche dargestellt. Im weiteren Verlauf des Steinweges in Richtung Papenburger Straße befinden sich beidseitig des Steinweges und der Papenburger Straße gemischte Bauflächen. Innerhalb dieser dargestellten gemischten Bauflächen befinden sich die für den Ort Flachsmeer erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Entwurf – Stand November 2003

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ wird aus den Darstellungsinhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### 3.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### 3.4 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Er-

gänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) 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 Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“.

### **3.5 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses 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 Boden-schutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

### **3.6 Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ordnungsgemäß zu beachten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes durch das Planvorhaben in ihrer Entwicklungsfähigkeit betroffen sind und ob potenzielle Konfliktlagen bezüglich Geruchsbeeinträchtigungen vorliegen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Wohnnutzung auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebsstelle führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Zur Vermeidung derartiger Konfliktlagen, sind die potenziell auftretenden Geruchsemissionen zu ermitteln.

Bei der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ wurde die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in den angrenzenden Bereichen untersucht. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, die mit ihren Geruchsemissionen zu Einschränkungen der Wohnnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 führen könnten. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt.

### **3.7 Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend den wasserwirtschaftlichen Bestimmungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Gegenwärtig wird die wasserwirtschaftliche Situation innerhalb des Planungsraumes beurteilt. Die Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung werden rechtzeitig vor Satzungsbeschluss in die Planung eingestellt, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt wird.

Südwestlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft im Grenzbereich ein Gewässer III.-Ordnung. Dieses fließt nach Nordwesten zum Gewässer II.-Ordnung Nr. 25 Königswegschloot der Muhder Sielacht. Für die Aufrechterhaltung des einwandfreien Wasserabflusses ist das Vorhalten eines 3,00 m breiten Räumstreifens erforderlich. Dieser wird im Bebauungsplan auf der entsprechenden Länge festgesetzt.

## **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hinsichtlich dem kommunalen Planungsziel der Gemeinde Westoverledingen bzw. den Planungsabsichten des Vorhabenträgers die Art der baulichen Nutzung über die Baufläche eines Senioren-Wohnparks gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB definiert. In der festgesetzten Baufläche für einen Senioren-Wohnpark sind ausschließlich Altenwohnungen zulässig. Planerisches Ziel der Errichtung von Altenwohnungen ist es, ein spezielles Angebot an Wohnungen für alte Menschen vorzuhalten, in dem ein offenes Wohnen innerhalb eines Bereiches mit medizinischer und ärztlicher Versorgung vorhanden ist. Andere Wohnformen wie sie z. B. innerhalb allgemeiner und reiner Wohngebiete entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung möglich wären, sind innerhalb dieses Planungsraumes nicht angedacht und zulässig. Dieses bleibt konkret der kommunalen Wohnbauentwicklung vorbehalten.

Die Festsetzungsform entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Entwurfsstand 2003) als Wohnbauflächen und den kommunalen Zielvorstellungen, den innerhalb dieses Entwicklungsraumes von Flachsmeer bereits vorgeprägten Raum durch die Anlage bzw. durch die Errichtung von Wohnungen für alte Menschen zu vervollständigen. Die Fläche ist für die Ausweisung aus städtebaulicher Sicht geeignet, da sich unmittelbar an dem Steinweg eine Apotheke und mehrere Ärzte befinden. Zudem befinden sich im Kreuzungsbereich Steinweg / Papenburger Straße weitere Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes Senioren-Wohnpark wird das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) über die Grundflächenzahl GRZ 0,4 entsprechend § 17 BauNVO ausgedrückt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der umliegenden Siedlungsdichte und soll auch innerhalb dieses Planungsraumes eine weitest-

gehend freie Entwicklung mit hoher Flexibilität gewährleisten. Die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 BauNVO übereinstimmend mit den in den umliegenden Siedlungsräumen anzutreffenden Gebäudeformen und -höhen als eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die konkrete Steuerung der tatsächlichen Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt anhand der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. Diese werden, auch im Einklang mit den umliegenden Siedlungsformen, mit einer Traufhöhe  $TH \leq 4,00$  m und einer Firsthöhe  $\leq 9,00$  m im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch werden städtebauliche Fehlentwicklungen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft nachhaltig vermieden.

Die formulierten Gebäudehöhen werden entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes gemäß ihrer Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) definiert. Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Firsthöhe dient die obere Firstkante.

### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Bauweise der baulichen Anlagen entsprechend § 22 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung entspricht den Inhalten und Ansprüchen der angrenzenden Bauleitplanung in der Gemeinde Westoverledingen. Hierdurch wird ein aufeinander abgestimmtes städtebauliches Gesamtbild erzielt. Zudem soll durch die Wahl der Bauweise dem Vorhabenträger ein planerischer Entwicklungsspielraum eingeräumt werden. Hinsichtlich der begrenzten Größe des Plangebietes und der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann eine städtebauliche Fehlentwicklung durch ortsfremde Gebäudetypen ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Optimierung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen wird die Baugrenze auf den straßenseitigen Bauflächen in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden zudem im Abstand von 3,00 m die bezeichneten Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch ergibt sich im Plangebiet ein klar definierter überbaubarer Bereich, in dem die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers realisiert werden können und zum Anderen werden die im übrigen Planungsraum angesetzten Planungsparameter auch hinsichtlich der Abstände zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Zur Sicherung einer einheitlichen Bauflucht im Bereich der Planstraße und zur Erhaltung eines geordneten Straßenbildes ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im straßenseitigen Bereich die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).



## **4.4 Verkehrsflächen**

### **4.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine separate Erschließungsanlage abzweigend vom Steinweg. Die Erschließungsanlage wird innerhalb einer im Bebauungsplan festgesetzten 7,00 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB entwickelt werden können. Entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) ist eine Wendeanlage mit dem Wendekreisradius für mehrachsige Fahrzeuge von  $r = 9,00$  m innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Das gewählte Verkehrskonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht eine bedarfsorientierte Erschließung des Plangebietes und gleichzeitig eine Weiterentwicklung des Erschließungssystems in nordwestliche Richtung.

Im Rahmen des vorbereitenden Bebauungsplanes wird die öffentliche Verkehrsfläche lediglich in ihrer Gesamtbreite festgesetzt. Es werden keine Aussagen über den Straßenausbau und die Gestaltung getroffen. Dieses ist der konkreten Straßenausführungsplanung vorbehalten. Im Zuge der Ausführungsplanung sollte über gestalterische Maßnahmen die Aufenthaltsqualität und das Gesamtbild des Straßenraumes berücksichtigt werden.

### **4.4.2 Ruhender Verkehr**

Dem Belang des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend Rechnung getragen werden. Im Einmündungsbereich der Planstraße zum Steinweg werden entsprechend der Bedarfslage der umliegenden Nutzungsstrukturen Parkplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

## **4.5 Private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsstrukturen, aber auch zur Aufnahme der vorhandenen erhaltenswerten Gehölzstrukturen, nordöstlich der vorgesehenen Planstraße private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen werden die dort vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Zudem werden im Einmündungsbereich von der Planstraße zum Steinweg zur Gestaltung und Abgrenzung des Raumes innerhalb der dort vorhandenen privaten Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ in Flachsmeer vorgesehen.

## **4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen)**

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ in Flachsmeer sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft, der durch die Festsetzung des Baugebietes Senioren-Wohnpark verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1)

Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Senioren-Wohnparks verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,44 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde (an der Russenstraße), Flur 11, Flurstück 68, Gesamtgröße 3,4 ha vorgenommen. Diese Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ in Flachsmeer.

#### **4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur inneren Durchgrünung des Siedlungsraumes und zur Abgrenzung bzw. zur Gestaltung des Überganges zum freien Landschaftsraum werden in den Randbereichen des geplanten Baugebietes „Senioren-Wohnpark“ umlaufend 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus standortgerechten heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste) herzustellen. Diese Maßnahme gilt auch als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft.

#### **4.8 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich entlang der festgesetzten Planstraße auf der nordöstlichen Seite ein zu erhaltender und teilweise neu zu bepflanzender Gehölzstreifen. Zum Schutz dieser Gehölzstrukturen, die für eine natürliche Abgrenzung zwischen der geplanten Baufläche und den umliegenden Freiflächen sorgen und darüber hinaus auch wichtige Funktionen für die heimische Flora und Fauna erfüllen, werden in diesem Bereich Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern im Bereich privater Grünflächen festgesetzt. Auf den bezeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die innerhalb des Pflanzstreifens vorgesehenen Ergänzungen sind entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan vorzunehmen.

### **5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

- **Äußere Erschließung**  
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrssystem geschieht über die Einmündung der Planstraße auf den Steinweg, welcher wiederum im Osten an die Papenburger Straße K 24 anschließt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt intern über die im Bebauungsplan festgesetzte, 7,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche.
- **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 Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Zur Beurteilung der Oberflächenentwässerung ist ein entsprechendes Gutachten erarbeitet worden. Die Inhalte der hydraulischen Untersuchung des Plangebietes wurden in die Planung eingestellt. Der Genehmigungsantrag ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer am 29.04.2004 vorgelegt worden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Zur Löschwasserversorgung werden 48 cbm pro Stunde bei einer Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

## 6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 6.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 6.2 Verfahrensübersicht

#### 6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.09.2003 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ gefasst.

## 6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 21.01.2004 sowie durch Aushang vom 12.01.2004 bis zum 21.01.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.01.2004 durch die Tagespresse.

## 6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 13.04.2004 bis zum 13.05.2004 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 20.04.05



Der Bürgermeister

## 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40

# ANLAGE

## FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68

Gesamtgröße: 3,4 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,44 ha benötigt)