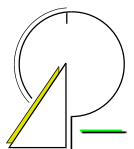


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

-Landkreis Leer-

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Ihrener Straße“ Ortschaft Ihrhove

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

	Seite
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	2
3.3 Belange des Denkmalschutzes	3
3.4 Belange des Immissionsschutzes	3
3.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	3
3.5.1 Planerische Vorgaben und Hinweise	4
3.5.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen	5
3.5.3 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	6
3.5.4 Bewertung der vorhandenen Schutzgüter	9
3.5.5 Eingriffsumfang	11
3.5.6 Eingriffsbewertung	11
3.5.7 Vermeidung bzw. Minimierung	13
3.5.8 Maßnahmen zur Kompensation	13
3.5.9 Gehölzartenauswahl	15
3.6 Altablagerungen	16
3.7 Belange der Wasserwirtschaft	16
4.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- Flächen	17
4.4 Verkehrsflächen	18
4.4.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	18
4.7 Flächen für besonder Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen	19
4.7.1 Lärmschutz bezüglich der Bundesstraße B 70	19
4.7.2 Lärmschutz bezüglich der „Ihrener Straße“ K24	20
5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	21

6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	21
6.1	Rechtsgrundlagen	21
6.2	Verfahrensübersicht	22
6.2.1	Aufstellungsbeschluß	22
6.2.2	Beteiligung der Bürger	22
6.2.3	Öffentliche Auslegung	22
6.3	Planverfasser	23
7.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/NACHRICHTLICHE HINWEISE	23
7.1	Textliche Festsetzungen	23
7.2	Nachrichtliche Hinweise	24

ANLAGEN

- Schalltechnisches Gutachten vom 15.09.97
- Schalltechnisches Gutachten vom 16.06.99
- Bestand Biototypen

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im Bereich südlich der „Ihrener Straße“ und westlich der Bundesstraße B 70 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 aufzustellen.

Um dem anstehenden Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden, soll unter Berücksichtigung vorhandener Siedlungsstrukturen die Wohnfunktion des städtebaulichen Raumes weiterentwickelt und gesichert werden.

Entsprechend der Bestands- und Bedarfssituation und der raumordnerischen Zielsetzung, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten bzw. abzurunden, so daß eine Inanspruchnahme des Freiraumes (Außenbereich) für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen.

Der Vorhabenträger plant, hier ein Wohngebäude mit teilweise vorgesehener Büronutzung zu errichten.

Es werden weiterhin Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

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

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Westoverledingen innerhalb der Ortschaft Ihrhove. Dem Geltungsbereich werden die Flurstücke mit den Nummern 206/5, 209/3, 211/16, 211/19, 211/23, 211/25, 211/26 und 211/34 zugeordnet.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 206/5 und 211/34,
- im Westen durch die Bundesstraße B 70 auf dem Flurstück 212/10 sowie das Flurstück 212/20,
- im Süden durch den Wasserzug „Renschloot“ auf dem Flurstück 213/12,
- im Osten durch die Flurstücke 211/27, 211/41 und 211/43.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flurstücke 206/5 und 209/3 werden als Zuwegung zu den Gebäuden des Flurstückes 209/15 genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 211/25 ein nicht bewohntes, eingeschossiges Wohngebäude mit Stallung im auffälligen Zustand. Auf den östlichen Flurstücken 211/26 und 211/34 liegt ein Zierteich mit Pavillon und einem ihn umgebenden begrünten Wall. Ein ehemaliger

Hausgarten mit Laub- und Nadelgehölzen zieht sich auf den Flurstücken 211/25 und 211/26 um das ehemalige Wohngebäude und den Wall.

Die im Norden und Osten angrenzenden Flächen sind geprägt durch vorwiegend ein- bis zweigeschossige freistehende Gebäude mit Wohnnutzung auf großen Grundstücken. In dem Gebäude auf dem Flurstück 209/15 sind zusätzlich eine Massagepraxis sowie ein Geschenkeladen untergebracht. Es besteht eine offene Bauweise.

Im Süden bestimmen der Wasserzug „Renschloot“ sowie ungenutztes Feucht- und Grünland das Bild.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“, 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 (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsgebiet gemacht. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

In unmittelbarer Nähe sind die Bundesstraße B 70 als Hauptverkehrsstraße und die Haupteisenbahnstrecke Leer-Ihrhove-Weener-Nieweschans dargestellt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Ortschaft Ihrhove, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Grundzentrum festgeschrieben und dementsprechend zu entwickeln. Weiterhin ist die Gemeinde Westoverledingen als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der überregionalen Verkehrsstraße B 70 Leer-Neermoor und der regionalen Verkehrsstraße K 24 Ihrhove-Papenburg.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen (vorbereitende Bauleitplanung) ist die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einem Höchstmaß der Geschößflächenzahl von 0,4 dargestellt. Auch in den umliegenden Gebieten ist Wohnnutzung vorgesehen.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

3.3 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.

3.4 Belange des Immissionsschutzes

Die im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzte Wohnnutzung hat einen Schutzanspruch gegenüber Schallimmissionen. Nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) bei 55/45 dB (A) (tags/nachts).

Aus der Lage des Planungsgebietes an der B 70 und der „Ihrener Straße“ ergibt sich eine Konfliktsituation durch den vorhandenen Verkehrslärm der Straße. Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung ist die akustische Situation vor Ort zu bewerten. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage). Die Inhalte bzw. Maßnahmen zur akustischen Konfliktbewältigung werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ berücksichtigt. Es werden Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile der Gebäude festgesetzt, die sich nach dem entsprechenden Lärmpegelbereich richten (vgl. Kap. 4.7).

3.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 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, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigung innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

3.5.1 Planerische Vorgaben und Hinweise:

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das LROP Niedersachsen von 1994 mit Ergänzung von 1998 trifft zum konkreten Plangebiet keine verbindlichen Festlegungen (vgl. Karte „Zeichnerische Darstellung“). Östlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, das die aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten für Landwirtschaft in Betracht kommt (vgl. LROP, Beikarte 2). Es befindet sich aber nicht innerhalb oder in der Nähe von Gebieten, die aus Landessicht für eine Festlegung von Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft, Rohstoffgewinnung, Erholung, Trinkwassergewinnung und Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung in Betracht kommen (vgl. LROP, Beikarten 1, 4, 5, 6 und 7).

Grundsätzlich „sind die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum, ... so abzustimmen, daß

- Nutzungen von Natur und Landschaft nur in unabweisbarem Umfang eingreifen,
- sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen in Art und Intensität so aufeinander abgestimmt werden, daß Beeinträchtigungen minimiert und ggf. zusätzlich durch technische Möglichkeiten verträglich gemacht werden,
- bei nicht lösbaren Nutzungskonflikten ökologischen Belangen Vorrang eingeräumt wird (...)

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

An dieser Stelle wird auf das Kap. 3.1.2 verwiesen.

Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. Vorrangige Bedeutung hat in dieser Region u.a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser naturräumlichen Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z.B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Schutzbedürftig und z.T. auch entwicklungsbedürftig sind Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (S. 47).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) im Entwurf von Dez. 1996 vor.

Das Plangebiet liegt weder in einem ausgewiesenen noch vorgeschlagenen Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet (vgl. Karte K9). Entsprechend der Karte K10 befindet sich das Plangebiet in einem als Gebiet Nr. 25 bezeichneten Bereich. Das Gebiet umfaßt u.a. die Ortslage Ihrhove. Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden u.a. genannt:

- Erhalt/Verbesserung (Wiederherstellung/Gestaltung/Entwicklung) von naturraumtypischen Biotopen
- Abbau/Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. des Landschaftserlebens
- Erhalt/Verbesserung (Wiederherstellung/Gestaltung/Entwicklung) der naturraumtypischen Siedlungsstrukturen; Baulückenfüllung, Arrondierung
- in Siedlungsgebieten mit flächenhafter Einzelhausbebauung – Baulückenfüllung, Nutzungsverdichtung untergenutzter Bauflächen (vgl. LRP, S. 461).

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen in der Fassung von 1996 trifft zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ folgende Aussagen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem für Boden wichtigen Bereich. Das südlich an das Plangebiet grenzende Fließgewässer „Rennschloot“ ist dargestellt als „Gewässer aus lokaler Sicht wichtig zum Biotopverbund“ (vgl. LP, Plan 2 Boden u. Wasser – wichtige Bereiche). Der „Rennschloot“ ist weiter als kulturhistorisch bedeutsamer Graben im Plan 20 (Historische Landschaftselemente und -strukturen) dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen vegetationskundlich wichtigen Bereich (vgl. LP, Plan 9). Der Landschaftsplan bewertet das Gebiet, in dem sich das Plangebiet befindet, im Plan 13 (Bewertung von Vogelbrutgebieten) als Bereich mit stark eingeschränkter Habitatqualität und hohem Entwicklungsbedarf, da die Leitartengruppe unvollständig ausgeprägt ist bzw. Leitarten völlig fehlen. Weiter liegt das Plangebiet in keinem für Amphibien und Libellen wichtigen Bereich (vgl. LP, Plan 18).

Es handelt sich bei dem Plangebiet um keinen für Arten und Lebensgemeinschaften wichtigen Bereich (LP, Plan 19). Auf dem Plan 21 (Vielfalt, Eigenart und Schönheit – Wichtige Bereiche) ist das Plangebiet als Gebiet mit mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart „aufgrund von Vorkommen kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftselemente bzw. im wesentlichen erkennbarer historischer Nutzungsstruktur“ dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der frischen – nassen Geestlandschaft, auf dem Plan 22 (Natürl. Gliederung u. allgemeines Leitbild) für diese Landschaft folgendes formuliert: Kulturlandschaft der grundwasserbeeinflussten Sandböden (z.T. Niederterrassen) staunassen Grundmoränen mit ausgewogenem Acker-Grünland-Verhältnis. Förderung engmaschiger Wallheckennetze, halbnatürlicher u. natürlicher Ökosysteme (Magerrasen, Laubwälder).

Als Zielkonzept (vgl. LP, Plan 23) ist für den „Rennschloot“ die Förderung naturnaher Fließgewässer (Randstreifen) vorgesehen.

3.5.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ liegt in der Ortschaft Ihrhove in der Gemeinde Westoverledingen, die

verwaltungstechnisch dem Landkreis Leer und dem Regierungsbezirk Weser-Ems zuzuordnen ist.

Naturräumliche Standortverhältnisse

(nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen (1996))

Westoverledingen liegt im atlantischen Klimagebiet und weist deutlich maritime Züge auf. Charakteristisch sind hohe Niederschläge, hohe Luftfeuchtigkeit, ein gedämpfter Tages- und Jahresgang der Temperaturen, allgemein höhere Windgeschwindigkeiten, starke Bewölkung und Luftbewegung sowie ein verspäteter Beginn der Jahreszeiten.

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Einheit „Oberledinger Geest“, die einen schwach welligen Geestrücken aus den eingeebneten Resten der saaleeiszeitlichen Stauch-Endmoräne darstellt. Das Plangebiet liegt in der Untereinheit „Ihrener Geest“. Die Ihrener Geest beinhaltet im wesentlichen eine feuchte bis nasse Senkensituation innerhalb der Oberledinger Geest auf staunassen Untergrund östlich von Ihren. Der südliche Landschaftsraum weist die im einzigartiger Weise strahlenförmig von Ihren – Richtung Südosten zum ehemaligen Hochmoorrand hin verlaufenden Wallhecken auf.

In der Bodenkarte des Landschaftsplans (Plan Nr. 1) ist für das Plangebiet Gley-Podsol, in den höheren Lagen Podsol angegeben.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation wäre auf Podsol Buchen-Eichenwald bzw. Eichen-Birkenwald, und im Bereich des Gley-Podsols ist vermutlich mit feuchtem Eichen-Birkenwald zu rechnen (S. 20, Band 1).

Formen der Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ befinden sich derzeit Flächen mit folgenden Nutzungen:

- private Grünflächen
- Wohn- und Gewerbegebäude
- Verkehrsflächen

3.5.3 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die Ansprache der vorgefundenen Biotoptypen erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Nds. Landesamt für Ökologie 1994). In Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen beschränkt sich die Erfassung nicht nur auf die Sportanlage und die von der Änderung betroffenen Flächen, sondern bezieht auch die nähere Umgebung mit ein. Aufgrund der bezogen auf den Beginn der Vegetationsperiode frühen Auftragsvergabe im Februar 1999 stellt die Bestandsaufnahme eher eine Struktur- und Nutzungskartierung dar. Gegebenenfalls müssen einzelne Biotoptypen im späteren Frühjahr nachkartiert werden, um eine gesicherte Bewertung des geplanten Eingriffs vorzunehmen.

Eine ausreichende Erfassung war aber aufgrund der eindeutigen Biotoptypen im Planungs- und Untersuchungsgebiet möglich. Faunistische Bestandserhebungen wurden nicht durchgeführt.

Übersicht der Biotoptypen

Im Untersuchungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung sind Biotoptypen aus folgenden Gruppen des Kartierschlüssels vertreten.

- Wälder
- Gebüsche und Kleingehölze
- Binnengewässer
- Ruderalfluren
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- Gebäude, Verkehrsflächen

Wälder

Südlich an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich eine Fläche, auf der sich ein Pionierwald-Stadium (WP) aus Eichen, Weiden, Birken und Ebereschen eingestellt hat. Es handelt sich um einen recht feuchten Bereich, wie es z.B. auch das Schilf in der Krautschicht zeigt.

Gebüsche und Kleingehölze

Im Untersuchungsgebiet stehen verschiedene Einzelbäume und Baumreihen (HB). Als Gehölzarten sind Hainbuche, teilweise mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 bis 20 cm, einzelne Eichen, Birken, Erlen (Stammdurchmesser ca. 10 bis 20 cm) und eine Lärche vertreten. Weiter befindet sich ein zweistämmiger Ahorn mit einem Einzelstammdurchmesser von jeweils ca. 30 cm und einige Einzelsträucher (BE) im Plangebiet.

Auf der Ruderalflur im Westen des Plangebietes steht ein abgängiger Baum. Zum Zeitpunkt der Bestandskartierung wurden Rodungsarbeiten im Plangebiet festgestellt. Stärker ausgeprägte Radspuren und einzelne gefällte Bäume (Fichte, Eiche) deuteten auf eine größere Räumung innerhalb dieses Hausgartens hin.

Auf der Böschung der Bundesstraße B 70 westlich des Plangebietes befindet sich eine größere Gehölzpflanzung, die u.a. aus Birken, Eichen, Holunder und Hainbuchen besteht. Im nördlichen Bereich zur „Ihrener Straße“ wurden zusätzlich Rhododendren und Forsythien angepflanzt.

Binnengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein größerer, künstlich angelegter Zierteich (SXS), dessen Uferbereiche überwiegend relativ steil ausgebildet sind. Der Bodenaushub ist als ringförmiger Wall um den Teich aufgeschichtet und zu einem großen Teil mit Ziersträuchern bepflanzt. Im Randbereich des Teiches sind an verschiedenen Stellen Röhrichtpflanzen zu finden, z.B. Rohrkolben. Die Flächen zwischen dem Teich und dem Wall sind als Scherrasen ausgebildet.

Südlich des Plangebietes verläuft der Graben „Renschloot“ (FG). Im Osten fließt das Wasser unterirdisch und gelangt dann in einen oberirdischen Abschnitt. Es handelt sich dabei um ein geradliniges Fließgewässer mit Regelprofil, die Sohle ist mit Betonpflastersteinen/-platten befestigt.

Ruderafluren

Im Westen des Plangebietes ist eine Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) vorzufinden, auf der u.a. Binsen, Brennessel und Ampfer wachsen.

Eine weitere Halbruderale Gras- und Staudenflur befindet sich südlich des „Renschlootes“, durch die Lage in einer Senke ist der Standort feuchter ausgebildet (UHF).

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

Hausgärten (PH) nehmen einen großen Raum im Untersuchungsgebiet ein. Die Gärten sind vorrangig mit Scherrasenflächen (GR) und einzelnen Ziergebüschchen (BZ) bzw. -hecken (BZH) bestanden. Einzelne Hecken u.a. aus Fichten bilden einen großen Teil der Nordgrenze des Plangebietes. Mitten im Plangebiet befindet sich rings um den Zierteich ein Wall, der überwiegend mit Ziergehölzen bepflanzt worden ist (BZ).

Die Rasenfläche, die außerhalb des bepflanztten Walls liegt, ist weniger intensiv gepflegt als in Hausnähe und weist vereinzelt ruderalisierende Tendenzen auf (GR/UH) auf.

Gebäude, Verkehrsflächen

Der Nordwesten des Geltungsbereiches besteht aus einem Weg (OVW), der mit Betonpflastersteinen befestigt ist. Die „Ihrener Straße“ nördlich des Plangebietes ist asphaltiert (OVS).

Mitten im Plangebiet befindet sich ein nicht mehr bewohntes Einzelwohnhaus mit zwei Schuppen. Das Wohngebäude verfällt zunehmend und entweder als Stall oder Lagerraum für Stroh genutzt. Angrenzend werden Hühner in einem Freigehege gehalten.

In direkten Bezug zum Zierteich innerhalb des Plangebietes sind außerdem ein kleiner Holzpavillon und eine Holzbrücke vorzufinden.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist größtenteils stark charakterisiert durch die innerhalb liegenden sowie angrenzenden Gartenflächen. Bestandsprägend wirkt der Zierteich und der umgrenzende bepflanzte Wall. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches dominiert das nicht mehr bewohnte, langsam verfallende Einzelwohnhaus auf der einen Seite und die Hühnerhaltung in diesem Bereich im Kontrast dazu auf der anderen Seite. Die Gehölzreihen und Einzelgehölze gliedern zusätzlich den Landschaftsausschnitt.

Nach Westen ist das Landschaftsbild charakterisiert durch eine Ruderalflur, an welche westlich die bepflanzte Böschung der B 70 grenzt. Der an das Plangebiet grenzende südliche Bereich ist gekennzeichnet durch größtenteils unbebaute Flächen, durch die ein auf einem Damm liegender Weg führt. Der Rennschloot stellt sich als wenig naturnah ausgestalteter Graben dar, der auf einem recht kurzen Stück oberirdisch in der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet Einfluß auf das Landschaftsbild nimmt.

Aktuelle Vorbelastung

Das Planungsgebiet ist durch die angrenzende Wohnbesiedlung beeinträchtigt, die Hausgärten stellen sich vorwiegend als relativ strukturarm mit großenteils nichtheimischer Bepflanzung dar. Als weitere Belastung ist die erhöht liegende Bundesstraße B 70 zu nennen, von der durch das Verkehrsaufkommen ein höherer Geräuschpegel ausgeht. Denkbar sind auch Schadstoffimmissionen, die als gewisse Vorbelastung zu bezeichnen sind.

3.5.4 Bewertung der vorhandenen Schutzgüter

In Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Nds. Landesamtes für Ökologie von 1994 wird eine zusammenfassende Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Luft“ und „Landschaft“ vorgenommen.

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Zu Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wird eine Modifikation der Bewertungsstufen der „Naturschutzfachlichen Hinweise“ des NLO durchgeführt. Für dieses Schutzgut wird eine weitere, vierte Bewertungstufe eingeführt. Durch diese Modifikation soll ausgeschlossen werden, daß z. B. Intensivgrünlandbereiche beim Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“ die gleiche Einstufung wie vorhandene (vollversiegelte) Gewerbe- oder Verkehrsflächen erhalten.

Die Bewertungsstufen sind:

Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

Wertstufe 3,5: Bereich mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Pionierwald, welcher der Wertstufe 1-2 zuzuordnen ist; er ist von besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die Ruderalfluren außerhalb des Plangebietes werden der Wertstufe 2 zugeordnet, sie sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Der Zierteich wird aufgrund des Vorhandenseins von Röhrichtpflanzen im Uferbereich noch der Wertstufe 2-3 zugeordnet; er ist noch von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Entsprechend werden die Laubgehölze im Geltungsbereich in die Wertstufe 2-3 eingeordnet, da sie sich insgesamt betrachtet in relativ naturfernen Hausgartenflächen befinden.

Der Rennschloot südlich des Plangebietes ist im Bereich des Geltungsbereiches von geringer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 3). Es handelt sich um einen in einem größeren Abschnitt unterirdisch verlegten Graben; die Sohle des oberirdisch liegenden Bereich ist mit Betonpflastersteinen/-platten befestigt. Die Hausgartenflächen, Ziergebüsche und Scherrasen sowie der nicht versiegelte kleine Schuttplatz werden ebenfalls der Wertstufe 3 zugeordnet.

Von geringer bis sehr geringer Bedeutung sind die versiegelten Flächen (Verkehrsflächen und Gebäude), sie sind der Wertstufe 3,5 zuzuordnen.

Schutzgut „Boden“

Die Gehölzbereiche, der Zierteich, die Ruderalfluren, Hausgartenbereiche sind in die Wertstufe 2 einzuordnen, sie sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Gebäude und Verkehrsflächen erhalten die Wertstufe 3, d.h. sie sind von geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgut „Wasser – Oberflächengewässer“

Das Stillgewässer ist in die Wertstufe 2 einzuordnen, es ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz, die Uferbereiche sind teilweise mäßig naturnah ausgeprägt, auch wenn an mehreren Stellen Röhrichtpflanzen vorzufinden sind.

Der Rennschloot ist ein wenig naturnaher Graben und verläuft zum größten Teil im Bereich des Plangebietes unterirdisch. Er wird in die Wertstufe 2-3 eingestuft.

Schutzgut „Wasser – Grundwasser“

Die Gehölzbereiche und die Ruderalfluren sind von besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1), da das Stoffeintragsrisiko gering ist. Im Bereich der

Hausgärten ist das Stoffeintragsrisiko mittel, daher sind diese Flächen der Wertstufe 2 zuzuordnen, sie sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Schutzgut „Luft“

Das Plangebiet ist für das Schutzgut „Luft“ „von Bedeutung“ (Wertstufe 2), da es wenig beeinträchtigt ist durch großflächige Versiegelung und ein Luftaustausch mit den südlich gelegenen Flächen gegeben ist.

Schutzgut „Landschaftsbild“

Im Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen wird das Plangebiet einem Bereich mit mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart „aufgrund von Vorkommen kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftselemente bzw. im wesentlichen erkennbarer historischer Nutzungsstruktur“ dargestellt. Als kulturhistorisch bedeutsam ist entsprechend des Landschaftsplanes der „Rennschloot“ zu bezeichnen.

Dieser wertgebende Graben ist im Bereich des Plangebietes größtenteils verrohrt bzw. im oberirdischen Abschnitt mit einer Pflastersohle versehen, so daß er nur sehr bedingt positiv auf das Landschaftsbild Einfluß nehmen kann.

Das eigentliche Plangebiet liegt am Rand zu einer vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Osten und grenzt nach Westen an die Böschung der erhöhten B 70. Es öffnet sich nach Süden und teilweise nach Südwesten zu einem wenig bzw. nicht bebauten Bereich. Insgesamt weist das Plangebiet wenige naturraumtypische Eigenarten auf, so daß es in die Wertstufe 2-3 eingeordnet wird.

3.5.5 Eingriffsumfang

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ sieht die Einrichtung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Das Bauland hat eine Flächengröße von ca. 3560 m²; bei einer Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen ergibt sich eine maximale Überbauung von insgesamt ca. 1.600 m². Überplant werden vorrangig Hausgartenflächen inkl. einer Zierpflanzung auf einem Wall, ein Zierteich und einzelne Gehölzstrukturen.

3.5.6 Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen einer Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild aufgeführt.

Arten und Lebensgemeinschaft

Die von der vorgesehenen Überplanung betroffenen Biotoptypen sind in der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Vorgesehene Überplanung		
Biotoptyp	Flächengröße	Wertverlust
Zierteich	ca. 150 m ²	vorher WSt. 2-3; nachher WSt. 3,5 Wertverlust um eine Wertstufe (WSt.)
Gehölzfläche	ca. 40 m ²	vorher WSt. 2-3; nachher WSt. 3,5 Wertverlust um eine Wertstufe
Hausgarten inkl. Scherrasen	ca. 1.080 m ²	vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5 Wertverlust um eine halbe Wertstufe
Zierpflanzung auf Wall	ca. 260 m ²	vorher WSt. 3; nachher WSt. 3,5 Wertverlust um eine halbe Wertstufe
Gebäude	ca. 70 m ²	vorher WSt. 3,5; nachher WSt. 3,5 kein Wertverlust
Maximale Überbauung	ca. 1.600 m ²	

Die Überplanung von Zierteich, Gehölzfläche, Hausgartenfläche inkl. Scherrasen und Zierpflanzung auf einem Wall stellt einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar. Die Flächen werden durch die Überbauung für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ um eine bzw. eine halbe Wertstufe abgewertet (siehe Tabelle).

Boden/Wasser

Auf einer Fläche ca. 1.530 m² wird derzeit offener Boden versiegelt und die Grundwasserneubildung eingeschränkt bis unterbunden. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt die vorgesehene Überbauung einen erheblichen Eingriff dar, der kompensiert werden muß.

Oberflächengewässer sind von der vorgesehenen Überbauung nicht betroffen, daher findet für dieses Schutzgut keine Beeinträchtigung statt.

Entsprechend der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 müssen die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden zusätzlich kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 herangezogen.

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin um ca. 460 m² (ca. 1.530 m² derzeitig nicht versiegelter Boden mal Bodenfaktor 0,3).

Luft

Die Umwandlung der Hausgartenflächen sowie der Gehölzflächen ist nicht als erheblichen Eingriff zu bewerten, da keine dichte Bebauung erfolgen soll und die verbleibenden Grünflächen, die eine Klimaausgleichsfunktion übernehmen, in ausreichender Größe verbleiben. Zudem werden über Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) neue Strukturen mit klimaverbessernden Funktionen geschaffen.

Landschaftsbild

Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung, die trotz der vorhandenen Vorbelastung durch die bereits vorhandene Bebauung einen Eingriff in das Landschaftsbild darstellt. Über eine Eingrünung ist auch eine visuelle Harmonisierung mit der umliegenden Landschaft anzustreben.

Die mit der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ verbundenen Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen soweit ausgeglichen werden, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen mehr vorliegen.

3.5.7 Vermeidung bzw. Minimierung

Da der Landschaftsraum bereits durch die vorhandene Besiedlung und die B 70 beeinträchtigt ist, ist die Erweiterung – bezogen auf eine Neueinrichtung eines Allgemeinen Wohngebietes an einer derzeit nicht vorbelasteter Stelle – als Vermeidung im Sinne des BNatSchG zu werten. Weiter stellt die vorgesehene Bebauung eine Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereiches dar. Das vorhandene, nicht mehr bewohnte Einzelhaus, welches zunehmend verfällt, wird abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt.

Eine stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung wird durch die Festlegung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) vermieden. Zum Schutze der vorhandenen Gehölze, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes erhalten werden können, sind während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS-LG 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet zu halten. Dazu ist das Regenwasser von Dachflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, auf dem Grundstück zu halten bzw. in naturnah ausgestaltete Gräben mit Rückhaltefunktion abzuführen.

Im Westen des Plangebietes ist zur Eingriffsminimierung in das Landschaftsbild möglichst eine Fassadenbegrünung bzw. eine standortgerechte Eingrünung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen.

3.5.8 Maßnahmen zur Kompensation

§ 10 (1) NNatG schreibt vor:

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, daß keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Weiter schreibt § 12 (1) NNatG vor:

Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

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

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Anpflanzung eines Gehölzsteifens an Nord- und Ostgrenze des Geltungsbereiches (ca. 510 m²)

Parallel zu der nördlichen und östlichen Grenze ist ein Gehölzgürtel mit einer Breite von 5 m anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind als abwechslungsreiche „lebendige“ Gehölzbiotope mit standortgerechten heimischen Gehölzarten anzulegen.

Es sind größtenteils Sträucher und Bäume 2. Ordnung zu wählen, um die nördlich angrenzenden Gartenflächen nicht übermäßig durch Großbäume zu beschatten.

Die zu wählenden Gehölzarten sind dem Kap. 3.5.10 zu entnehmen.

Anpflanzung eines Gehölzsteifens im Süden des Geltungsbereiches (ca. 280 m²)

Parallel zu der nördlichen und östlichen Grenze ist ein Gehölzgürtel vorrangig mit einer Breite von 3 m zu anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind auch hier als abwechslungsreiche „lebendige“ Gehölzbiotope mit standortgerechten heimischen Gehölzarten aus überwiegenden Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen. Im westlichen, breiteren Abschnitt sind zusätzlich einzelne Bäume 1. Ordnung zu anzupflanzen.

Hinsichtlich der zu wählenden Gehölzarten wird auf das Kap. 3.5.10 verwiesen.

Mit der insgesamt ca. 790 m² großen Gehölzpflanzung auf der derzeitigen Gartenfläche (Wertstufe 3) wird eine Wertsteigerung um eine Stufe auf die Wertstufe 2 erreicht, und die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften auf ca. 40 m² Gehölzfläche, ca. 150 m² Zierteich und ca. 180 m² Gartenfläche inkl. Zierpflanzung und Scherrasen sind damit ausgeglichen.

Die noch zu kompensierenden Eingriffe auf einer Gartenfläche von ca. 1.160 m² bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie der ca. 460 m² umfassende Kompensationsbedarf für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden mit der nachfolgend beschriebenen Maßnahme ausgeglichen.

Entwicklung einer extensiv gepflegten Ruderalflur im Süden des Geltungsbereiches (ca. 530 m²)

Auf der derzeitigen Rasenfläche, die bereits weniger intensiv gepflegt wird als in Wohnhausnähe, soll sich südlich der anzulegenden Gehölzfläche eine extensiv gepflegte artenreiche Ruderalflur entwickeln. Insbesondere in Verbindung mit der sich anschließenden, neu zu pflanzenden Gehölzfläche (siehe oben) bildet sich eine vielfältige Saumstruktur, die im Biotopverbund zu den westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen steht.

Die Entwicklung dieser Saumstrukturen ist mittels einer Einsaat standorttypischer Gräser und Kräuter zu initiieren, sofern dies erforderlich ist. Angebracht erscheint für die ersten Jahre eine Aushagerung der Fläche, d.h. ein- bis zweimalige Mahd mit Abfuhr des Schnittgutes, um dem Boden die Nährstoffe aus dem Schnittgut zu entziehen. Eine Mahd sollte aber erst nach weitgehendem Abschluß von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen, um das Saatgut im Gebiet halten zu können.

Sofern sich eine artenreichere Vegetation eingestellt hat, sind die Pflegeschnitte auf einen Schnitt alle 2-3 Jahre zu reduzieren, um lediglich ein Gehölzaufkommen zu verhindern. Das Schnittgut ist auch in dieser Pflegephase abzufahren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden.

Auf einem Streifen von 5 m direkt oberhalb des Rennschlootes verläuft der nicht befestigte Wirtschaftsweg für die Grabenunterhaltung. Die Entwicklungsziele des Naturschutzes und eine ordnungsgemäße Grabenaufreinigung bzw. Kontrollen des unterirdischen Grabenabschnittes (Verrohrung) stehen nicht im Widerspruch zueinander, da dieser Streifen auf der einen Seite nicht von Gehölzen bewachsen und auf der anderen Seite maximal einmal im Jahr von der zuständigen Sielacht befahren wird.

Durch die Eingrünungen und Entwicklung einer artenreichen Ruderalflur sind sämtliche Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ausgeglichen, so daß keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

3.5.9 Gehölzartenauswahl

Bei der Auswahl der Gehölze für die Abpflanzung entlang der Erweiterungsflächen wird in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation auf standortgerechte, heimische Laubgehölze zurückgegriffen.

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume: leichte Heister, 1x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Folgende Bäume werden empfohlen:

Feldahorn (Acer campestre)*
Hängebirke (Betula pendula)*
Hainbuche (Carpinus betulus)*
Eberesche (Sorbus aucuparia)*

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)

*Bäume 2. Ordnung

Folgende Sträucher werden empfohlen:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schneeball	(Viburnum opulus)

3.6 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

3.7 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 befindet sich im östlichen Teil ein Teich, der am 27.03.1991 unter der Bodenabbau-Nr. 1019 wasserrechtlich genehmigt wurde. Die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überlagert diesen Teich zum Teil. Da auch die Beseitigung eines Gewässers nach dem Niedersächsischen Wassergesetz genehmigungspflichtig ist, ist vom Vorhabenträger zu gegebener Zeit der zu seinem Bauvorhaben erforderliche Antrag zu stellen.

Außerhalb des Planungsgebietes verläuft an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches das Gewässer II. Ordnung Nr. 49 der Muhder Sielacht, der im östlichen Teil verrohrt ist. (siehe Nachrichtliche Hinweise) Ausgehend von der Böschungsoberkante ist beidseitig ein 5,0 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird dieser Forderung Rechnung getragen.

4.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses erfolgt entsprechend dem Planungsziel, die Wohnfunktion des städtebaulichen Raumes zu stärken und um bereits vorhandene Siedlungsräume zu verdichten.

Innerhalb des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sich das Plangebiet an die umliegenden Nutzungen anpassen soll. Demzufolge sind strukturfremde und ggf. beeinträchtigende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei zweigeschossiger Bauweise auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer etwas höheren Ausnutzung der Fläche als die der umliegenden Grundstücke. Durch die Festsetzung wird eine Verdichtung des Gebietes ermöglicht. Dies stimmt sowohl mit der Planung des Vorhabenträgers überein als auch mit dem Planungsziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Der Charakter des Wohngebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu 50% ist zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet entsprechend der umliegenden Struktur und im Hinblick auf die Planung des Vorhabenträgers über eine höchstens zweigeschossige Bauweise gemäß § 16 (2) Nr. 3 Bau NVO festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen Baustruktur 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 50m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird dem Bauherrn ein Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Die „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren“ Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen.

4.4 Verkehrsflächen

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

Die Erschließung des Grundstückes wird innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anwohner auf den Flurstücken 211/16, 211/19, 211/23, 211/25, 211/26 und 211/34 sichergestellt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht trifft auf die Flurstücke 206/5 und 209/3 zu. Die Breite dieser Flurstücke beträgt 5,00m. Durch die Festsetzung dieses 5,0 m breiten Erschließungsstichs ist auch ein ausreichender Sichtbereich im Einmündungsbereich K24/Weg sichergestellt.

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

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, nach den Festsetzungen des landschaftsökologischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 3.5) zum Bebauungsplan durchzuführen. Diese Fläche zieht sich als 5,0m bzw. 8,0m breiter Streifen an der südlichen Grenze des Plangebietes entlang.

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zudem als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Dementsprechend ist das anfallende Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ansonsten ist das anfallende Wasser in den angrenzenden Graben abzuleiten.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt, um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes auszugleichen. Die Fläche zieht sich als 5,00 m breiter Pflanzstreifen an der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes entlang und bildet gleichzeitig eine Abgrenzung zu den benachbarten Grundstücken. Zusätzlich ist ein Pflanzstreifen nördlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft vorgesehen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Abs. 25 a BauGB) sind ausschließlich Gehölze aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 3.5) auszuführen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode zu erfüllen.

Vorgeschlagene Gehölzarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder.

Eine Ergänzung der Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche ist möglich.

Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 – 150cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe: 70-90cm

4.7 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.7.1 Lärmschutz bezüglich der Bundesstraße B 70

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmsituation (15.9.97 mit Ergänzung vom 16.6.99, siehe Anlagen) erstellt worden. Diese stützen sich unverändert auf den schalltechnischen Bericht 11467-1.002 des Ing.- Büro Kötter, das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. IH 21 „Die Weertze“ der Gemeinde Westoverledingen innerhalb der Ortschaft „Ihrhove“ zur Verkehrslärmsituation, ausgehend von der B 70, erstellt wurde.

Daraus geht hervor, daß im gesamten Planungsgebiet (ca. 25 m bis 110 m von der Mitte der B 70 entfernt) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (55dB tags / 45 dB nachts) überschritten werden. Die Lärmpegel an den entsprechenden Meßpunkten sind dem schalltechnischen Bericht Nr. 11467-1.002 entnommen. Die Überschreitungswerte ergeben sich aus der Differenz zwischen den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) und den Mittelungspegeln. Sie sind ebenso wie die Lärmpegelbereiche der folgenden Tabelle zu entnehmen. Maßgeblich für die Einteilung der Lärmpegelbereiche ist bei Verkehrslärm der Mittelungspegel tags zuzüglich 3 dB (DIN 4109 Kap. 5.5.2).

Abstand von der Mitte der B 70, m (Meßpunkte)	Mittelungspegel, dB(A) (tags/nachts)	Überschreitung, dB(A) (tags/nachts)	Lärmpegelbereich laut DIN 4109
30	66/58	11/13	IV
50	63/55	8/10	IV
60	62/54	7/9	III
110	58/50	3/5	III
200	53/45	--	--

*Tabelle: Mittelungspegel an den Meßpunkten aus:
Schalltechnischer Bericht Nr. 11467-1.002:
Berechnung des Straßenverkehrslärms der B 70 ohne Lärmschutz*

Demnach ergeben sich laut Schallgutachten vom 15.9.97 (siehe Anlage) zwei Bereiche mit unterschiedlichen Lärmpegeln (Lärmschutzbereiche 1 und 2 in der Planzeichnung). Der Lärmschutzbereich 1 (bis 60 m von der Achse der B 70 entfernt) befindet sich im Lärmpegelbereich IV (laut DIN 4109, Tab. 8), Lärmschutzbereich 2 (60 m bis 110 m von der Achse der B 70 entfernt) im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz der an der B 70 liegenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden entsprechend dem Schallgutachten vom 15.9.97 Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Zur Durchsetzung dieser Maßnahmen im festgesetzten Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden im Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

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 25 bis 60 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse IV (Lärmpegelbereich IV nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

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 60 m bis 110 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse III (Lärmpegelbereich III nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

Über diese Maßnahme wird dem Schutzanspruch der Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm Rechnung getragen. Bezüglich der Freiräume in diesem Gebiet wie Terrassen, Balkone und Gartenanlagen wird davon ausgegangen, daß sich das Gebäude an der westlichen Grenze des Bauteppichs orientieren wird und die Außenanlagen sich in Richtung Süden, von der Schallquelle weg richten. Die Anlagen befänden sich somit innerhalb des Schallschutzbereiches 2, in dem nur mit geringen Überschreitungen der Richtwerte gerechnet werden muß. Durch Nebengebäude wie Garagen oder Gartenschuppen, die zwischen der Schallquelle und dem Außenbereich angeordnet werden, können zusätzlich akustische Freiräume geschaffen werden.

4.7.2 Lärmschutz bezüglich der „Ihrener Straße“ (K 24)

Die „Ihrener Straße“ (K 24) verläuft in etwa 50 m Entfernung nordöstlich des überbaubaren Bereichs im Allgemeinen Wohngebiet (WA). Bezüglich des Konfliktpotentials, das sich aus der Verkehrslärmemission ergibt, bewertet das Schallgutachten vom 16.6.99 die Einflüsse der „Ihrener Straße“ als irrelevant (siehe Anlage). Insgesamt liegt die Lärmemission der K 24 um 7,5 dB unter der der B 70. Da sich der „Bauteppich“ in ca. 55-70m von der Mitte der „Ihrener Straße“ befindet und sich zudem noch eine Häuserzeile zwischen die Schallquelle und das Baugebiet schiebt, ist davon auszugehen, daß sich aus dem Verkehrslärm, der von der K 24 ausgeht, keine Konfliktsituation mit der geplanten Wohnnutzung ergibt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden großräumigen Strukturen erfolgt über die B 70, die kleinräumige Vernetzung wird durch die „Ihrener Straße“ gesichert. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen 5,0 m breiten privaten Erschließungsstrich
- Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserversorgung
Die Beseitigung von Schmutz- und Abwasser erfolgt über die Einleitung in das vorhandene Kanalsystem.
- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen
- Abfallbeseitigung
Die Abfuhr erfolgt durch den Landkreis Leer von der Einmündung der privaten Zuwegung zur „Ihrener Straße“ aus. Auf die besondere Darstellung eines Müllsammelplatzes im Plan kann verzichtet werden, da die private Zuwegung eine ausreichende Breite (5,0 m) zum Abstellen der Mülltonne eines Anliegers aufweist.
- Oberflächenentwässerung
Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den umliegenden Flächen versickert, falls die Bodenverhältnisse dies erlauben, ansonsten ist es in den angrenzenden Gräben abzuleiten.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen Fassung.

- PlanzVO
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der aktuellen Fassung.
- NBauO
Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung.
- NNatSchG
Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.
- BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.
- NGO
Niedersächsische Gemeindeordnung in der aktuellen Fassung

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluß zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ gefaßt.

6.2.2 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.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.09.1999 bis 22.10.1999 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den_____

Der Gemeindedirektor

Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Ihrener Straße“ erfolgte im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:



Unterschrift

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/NACHRICHTLICHE HINWEISE

7.1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
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 25 m bis 60 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse IV (Lärmpegelbereich IV nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
3. 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 60 m bis 110 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse III (Lärmpegelbereich III nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
4. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, Lagerflächen und Flächen anderer Nutzungen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, ansonsten ist das anfallende Wasser in den angrenzenden Gräben abzuleiten.

5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 3.5) zum Bebauungsplan zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, durchzuführen.
6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Abs. 25 a BauGB) sind ausschließlich Gehölze aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages (vgl. Kap. 3.5) auszuführen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode zu erfüllen.

Vorgeschlagene Gehölzarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrose, Holunder.

Eine Ergänzung der Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche ist möglich.

Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 – 150cm

 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe: 70-90cm

7.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an das Gewässer Nr. 49 (Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht). Ausgehend von der Böschungsoberkante ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

ANLAGE

- **Schalltechnisches Gutachten vom 15.09.97**
- **Schalltechnisches Gutachten vom 16.06.99**
- **Bestand Biotypen**

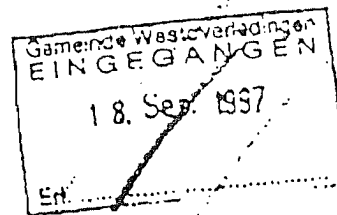
PROF. DR. RENKE BRUNKEN

VON DER OLDENBURGISCHEN INDUSTRIE UND HANDELSKAMMEREINRICHTUNG FÜR VERKEHRTECHNISCHE BERATUNG UND VERKEHRTECHNISCHE BERATUNG FÜR BAUWESEN, IN BESONDERE FÜR DIE ERLEBTE KUNDEN, WÄHRE

Prof. Dr. R. Brunken - Eschenweg 12 - 26203 Tüdingen

Gemeinde Westoverledingen
Herr Reimers
Postfach 100282

26804 Westoverledingen



Tüdingen, 15. September 1997

Gepante Wohnbebauung zwischen B 70, Ihraner Straße und Rennschloot
Ihre Anfrage vom 4.9.1997

Sehr geehrter Herr Reimers!

Zur Lärmsituation im o.a. Bereich teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Die Lärmsituation wird im wesentlichen bestimmt durch die Verkehrslärmimmissionen von der B 70. Die Mittelungspegel tags/nachts können unverändert der Tabelle 1 auf S. 10 des schalltechnischen Berichtes 11467-1.002 des Ing.-büros Kötter entnommen werden.
2. Nach Ihren Angaben sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht geplant. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (VA) in Höhe von 55/45 dB(A) (tags/nachts) werden daher im gesamten Plangebiet (max. Abstand von der Achse der B 70 ca. 110 m) überschritten.
3. Zum Schutz der Innenräume sollten daher Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile gem. DIN 4109 festgesetzt oder zum mindesten empfohlen werden. Maßgeblich für die danach erforderliche Einteilung der Lärmpegelbereiche ist der „maßgebliche Außenlärmpegel“, bei Verkehrslärm der Mittelungspegel tags zuzüglich 3 dB (Zi. 5.5.2 DIN 4109).

4. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Werte:

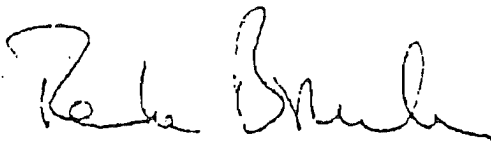
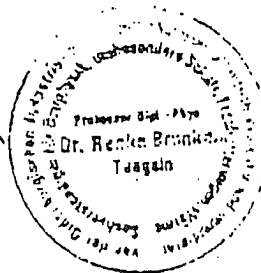
Abstand 25 bis 80 m von der Achse der B 70: maßgeblicher Außenlärmpegel 68 bis 70 dB(A), Lärmpegelbereich IV, erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen 40 dB.

Abstand 80 bis 110 m von der Achse der B 70: maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), Lärmpegelbereich III, erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen 35 dB.

Bei den angegebenen Schalldämmungen handelt es sich jeweils um das resultierende bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile, also einen nach Flächenanteil gewichteten Mittelwert der bewerteten Schalldämmmaße von Wand und Fenster. Die Anforderungen an Wand und Fenster im einzelnen hängen u.a. vom Fensteranteil ab. Einzelheiten dazu können der Tab. 10 in DIN 4109 entnommen werden. So wird z.B. bei Wohngebäuden mit üblichen Raumgrößen und einem Fensterflächenanteil von 40 % ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 40 dB (Lärmpegelbereich IV) mit einer Kombination von 45/35 dB (Wand/Fenster) erreicht, 35 dB (Lärmpegelbereich III) mit einer Kombination von 40/35 dB.

5. Die Außenbereiche (Freisitze etc.) werden durch diese Maßnahmen nicht geschützt.

Mit freundlichen Grüßen

PROF. DR. RENKE BRUNKEN

VON DER OLDENBURGISCHEN INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUPHYSIK, INSBESONDERE SCHALL, ERSCHÜTTERUNGEN, WÄRME

Prof. Dr. R. Brunken - Eschenweg 12 - 26203 Tungen

Diekmann & Mosebach
Frau Busse
Vareler Str. 9

26349 Jaderberg

9. Juni 1999

EINGANG	
B.D.	O.M.
<i>Di</i>	<i>Os</i>

Tungen, 16. Juni 1999

Bebauungsplan 4 „Ihrener Straße“ der Gemeinde Westoverledingen
Ihre Anfrage vom 14.6.1999

Sehr geehrte Frau Busse!

Zur Lärmsituation im o.a. Bereich teile ich Ihnen aufgrund der Einwände des Landkreises Leer ergänzend folgendes mit. (Ich stütze mich dabei unverändert auf den schalltechnischen Bericht 11467-1.002 des Ing.-büros Kötter.)

1. Die Mittelungspegel tags/nachts können der Tabelle 1 auf S. 10 des schalltechnischen Berichtes Kötter entnommen werden. Danach ist mit folgenden Werten zu rechnen:

Abstand von der Mitte der B 70, m	Mittelungspegel, dB(A) (tags/nachts)	Überschreitung, dB(A) (tags/nachts)
30	66/58	11/13
50	63/55	8/10
80	60/52	5/7
200	53/45	—

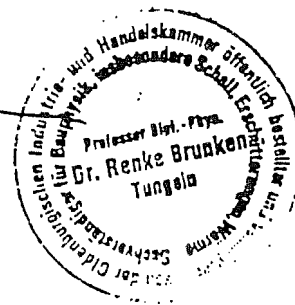
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) in Höhe von 55/45 dB(A) (tags/nachts) werden daher erst im Abstand von 200 m einge-

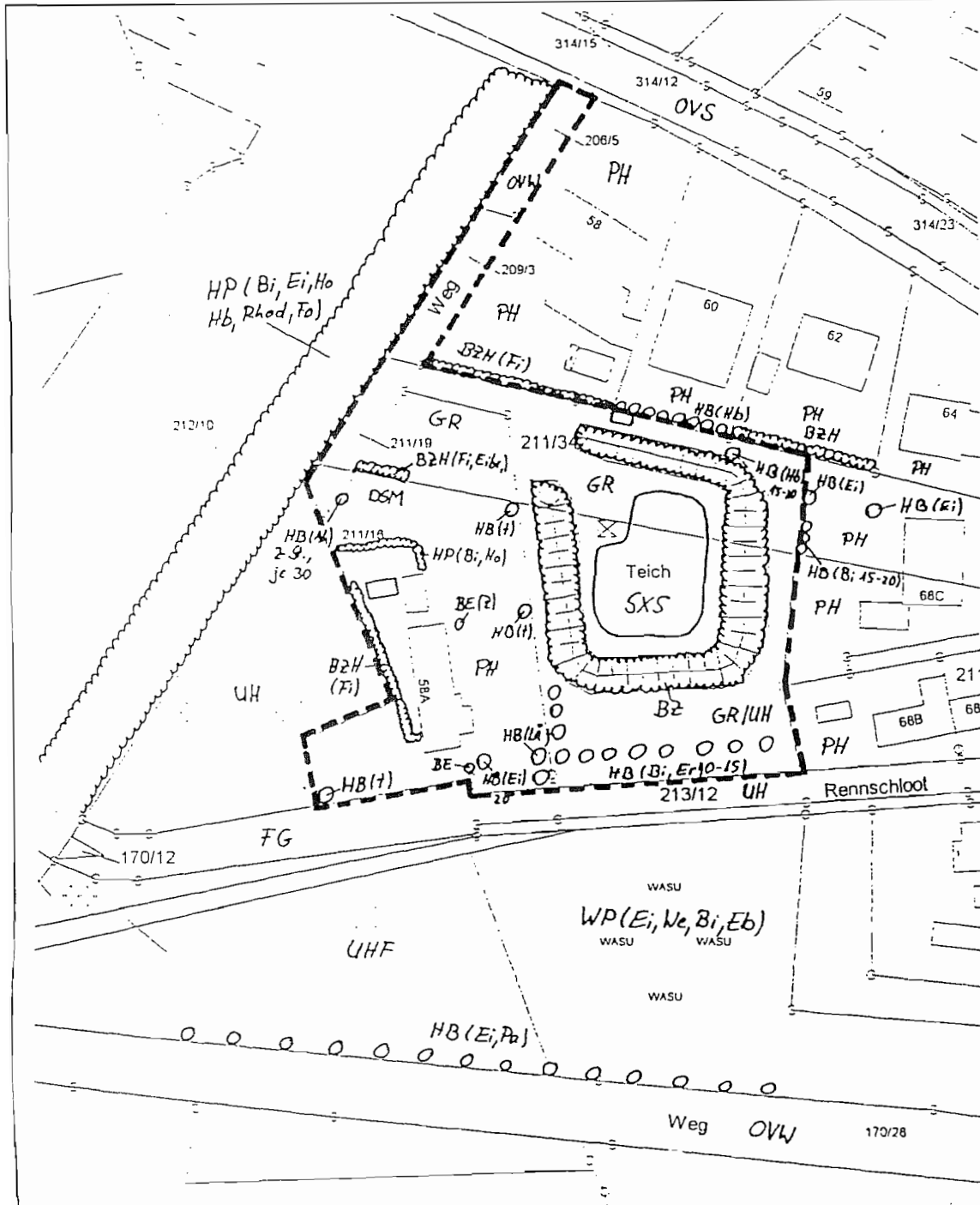
halten, also im gesamten Plangebiet (max. Abstand von der Achse der B 70 ca. 110 m) überschritten. Das Ausmaß der Überschreitung ist in der obenstehenden Tabelle angegeben.

2. Die Lärmsituation wird im wesentlichen bestimmt durch die o.a. Verkehrslärmimmissionen von der B 70. Die Einflüsse der K 24 (Ihreener Straße) sind demgegenüber irrelevant: Die Verkehrsstärke auf der K 24 ist etwa um den Faktor 2,5 geringer, das entspricht einer Minderung der Emission um 3,9 dB. Außerdem ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt, gegenüber 100 km/h auf der B 70 ergibt sich daraus eine weitere Verringerung um 3,6 dB. Insgesamt liegt die Lärmemission von der K 24 danach um 7,5 dB unter der von der B 70. Obendrein nähert sich das Plangebiet der K 24 weniger an als der B 70.

Mit freundlichen Grüßen

Renke Brunken





Planzeichenerklärung

--- Abgrenzung des Geltungsbereiches

○ Einzelbaum

⊞ Gehölzfläche

Abkürzung der Biotoptypen

Wälder

WP Pionierwald

Gebüsch und Kleingehölze

HB Einzelbaum/Baumbestand

HP Gehölzpflanzung

BE Einzelstrauch

Binnengewässer

FG Graben

SXS Zierteich

Ruderalfluren

UH Halbruderale Gras- und Staudenflur

UHF Halbr. Gras- u. Staudenflur feuchter St.

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

GR Scherrasen

BZ Ziergebüsch

BZH Zierhecke

PH Hausgarten

Gebäude, Verkehrsflächen

OVS Straße

OVW Befestigter Weg

OSM Kleiner Müll- und Schuttplatz

Abkürzung der Gehölzarten

Ah Ahorn

Bi Birke

Ei Eiche

Eib Eibe

Eb Eberesche

Er Erle

Fi Fichte

Fo Forsythie

Hb Hainbuche

Ho Holunder

Lä Lärche

Pa Pappel

Rhod Rhododendron

We Weide

Z Ziersträucher nicht diff.

† Abgänglich bzw. gefällt

Anmerkung:

Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotoptypen ist nicht vor Ort eingemessen.

Die dargestellten Strukturen geben die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angebotenen Biotoptypen und Nutzungen wieder.

Gemeinde Westoverledingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Ihrener Straße“

Maßstab: 1:1000

Planart:

Bestand: Biotoptypen,

Febr. 1999

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
Entwicklungs- u. Projektmanagement

Vareler Straße 9 26349 Jade/Jaderberg Tel.: (04454) 918382 Fax 918380

