GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 “westlich und östlich der Folmhuser Straße, zwischen Liebigweg, der B70 und Welfenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**3**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**3**
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**4**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**5**
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte)	8
4.5	Kampfmittel	9
5.0	**INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. FO1**	**9**
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Verkehrsflächen	13
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	13
5.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13
5.7	Grünflächen	13
5.7.1	Private Grünflächen	13
5.8	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.9	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.10	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer	14
5.11	Erhalt von Einzelbäumen	14
5.12	Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
5.13	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	17
6.0	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**17**
7.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**19**

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE 20
8.1 Rechtsgrundlagen 20
8.2 Planverfasser 20
8.3 Satzungsbeschluss 20

ANLAGE 1: itap GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Fo1 der Gemeinde Westoverledingen vom 28.09.2020

ANLAGE 2: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. Fo1 „westlich und östlich der Folmhuser Straße, zwischen Liebigweg, der B70 und Welfenstraße“ vom November 2004

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Fo1 aus dem Jahr 2005 für den Bereich an der Leerer Straße (B70), Folmhuser Straße (K23), Welfenstraße, Gotenstraße und dem Liebigweg in den Ortschaften Ihrhove und Folmhusen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Fo1 und liegt in den Gemarkungen Folmhusen und Ihrhove. Südlich wird das Plangebiet von der Leerer Straße (B70), der Welfenstraße und der Gotenstraße begrenzt und nördlich vom Liebigweg. Mittig im Plangebiet verläuft die Folmhuser Straße (K23).

Ziel der vorliegenden Planung ist die Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005, werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Eine Regulierung der Gebäudehöhen gibt es für das Plangebiet bisher nicht. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden die Abgrenzungen der Art der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst. Insbesondere werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert, um einer gebietsunverträglichen Höhenentwicklung bei Neubauten vorzubeugen. Zudem wird die Ausweisung eines Mischgebietes um die Flächen südlich des Liebigwegs sowie angrenzend an die Folmhuser Straße erweitert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Plangebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die zukünftige Ausweisung von Misch- und Wohngebieten weicht geringfügig von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Es erfolgt eine Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 wurde im Jahr 2005 die Festsetzung von Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Anteilig wurden im Grünordnungsplan daher Maßnahmen beschrieben, die auf den Flurstücken 80, 81 und 82 Flur 11, Gemarkung Großwolde umzusetzen sind. Durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Ersatzmaßnahmen weiterhin gesichert.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 umfasst eine etwa 5,1 ha große Fläche in den Ortschaften Ihrhove und Folmhusen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Fo1. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zudem sind die Flurstücke 80, 81 und 82 Flur 11, Gemarkung Großwolde zur Sicherung der Kompensationsfläche Teil des Geltungsbereiches.

2.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mischgebietstypische Nutzungen an der Folmhuser Straße wie auch ein Discounter mit großflächiger Stellplatzanlage. Außerdem befinden sich Wohnbebauung und Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen des Geltungsbereiches.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Folmhuser Straße und B70) sowie der daran anschließenden Wohnbebauung und Gewerbenutzungen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Fo1, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Im RROP 2006 werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung ist die Bundesstraße 70 ausgewiesen, die Kreisstraße (Folmhuser Straße) hat nach dem RROP 2006 hingegen eine regionale Bedeutung. Die nächst gelegenen Grundzentren sind Ihrhove und Weener, Mittelzentren sind Papenburg und Leer. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren und die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Insofern

ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgebietes im Plangebiet mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als gemischte Baufläche und im nördlich der Folmhuser Straße liegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Entlang des Liebigwegs am nördlichen Geltungsbereichsrand verläuft eine unterirdische Hauptwasserleitung. Nordwestlich des Planbereichs grenzt der Ihrhover Lüdewegschloot an das Plangebiet.

Die zukünftige Ausweisung von Misch- und Wohngebieten weicht geringfügig von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Es erfolgt eine Berichtigung gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. Fo1 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorwiegend Mischgebiete entlang der Folmhuser Straße fest und allgemeine Wohngebiete in den hinteren Bereichen, bzw. den kompletten Bereich westlich der Welfenstraße. Im Ursprungsplan sind keine Aussagen zu Höhenbegrenzungen der möglichen Bebauung gemacht worden.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Fo1 geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt. Der zugehörige Grünordnungsplan behält hinsichtlich der beschriebenen Ersatzmaßnahmen seine Gültigkeit.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Fo 1 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete weisen unter Zugrundelegung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine Grundfläche von ca. 16.765 m². Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Im Ursprungsplan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen werden im Rahmen dieser Änderung übernommen, so dass auch in diesem Zusammenhang von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraße K 23 (Folmhuser Straße) sowie der Bundesstraße B 70 (Leerer Straße). Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten[1] bei der itap – Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen um jeweils < 7 dB(A) bzw. < 10 dB(A) überschritten werden. In den geplanten Mischgebieten kommt es zu Überschreitungen der

[1] ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 28.09.2021

Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um jeweils < 10 dB(A) bzw. < 13 dB(A). Es werden maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB bis 80 dB(A) erreicht.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie der Bau einer Lärmschutz-wand, lärmmindernde Fahrbahnoberflächen oder Teil- und Vollabdeckungen bzw. Einhausungen der Straße kommen für das vorliegende Plangebiet bzw. die emittierenden Straßen nicht in Betracht, da diese in der Bestandsbebauung und den Eigentumsverhältnissen nicht umsetzbar nicht.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R'w,ges gemäß DIN 4109-1 einzuhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit auf die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren kann die dezibelgenaue Bestimmung der Schalldämmung durchgeführt werden, wobei zusätzlich die abschirmenden Eigenschaften der Gebäudestruktur berücksichtigt werden können. Des Weiteren sind entsprechend der berechneten Beurteilungspegel Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Im Gutachten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Beurteilungspegel tags und nachts für jedes Geschoss einzeln berechnet. Die berechnete Belastung unterscheidet sich abhängig von der Geschosshöhe. Nach herrschender Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Dargestellt sind in der Planzeichnung daher die jeweils berechneten Pegelverläufe für die am stärksten belasteten Stockwerke (2. OG). Eine zweigeschossige Bauweise ist nur in den festgesetzten Mischgebieten zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Dennoch beziehen sich zugunsten der Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes die Festsetzungen auf die berechneten Pegelverläufe für das 2. OG. Die Pegelverläufe zwischen dem 1. OG und 2. OG unterscheiden sich nur um bis zu etwa 5m. Das bedeutet, dass durch den Bezug der Festsetzungen auf das 2. OG nur Teile der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet in höheren Pegelbereichen liegen, als bei einem Bezug auf das 1. OG. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren in der Regel einheitliche Fenster und Schalldämmvorrichtungen für ihr Gebäude wählen, sodass dieser Unterschied in der Baupraxis nicht zum Tragen kommt. Dennoch können die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall eine Überdimensionierung der Schalldämmung darstellen. Daher ist die dezibelgenaue Bestimmung für das Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen.

Aus diesem Grund werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 die vorgenannten maßgeblichen Außenlärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von

Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stein-konzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut. 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 damaligen Nieder-sächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Im Plangebiet ist dem Landkreis Leer ein teilweise sanierter Altstandort bekannt. Auf den Flurstücken 308/9, 308/4, 308/5, 308/7 und 308/8 der Flur 9, Gemarkung Folmhusen wurden früher ein Möbelhaus sowie eine Tankstelle betrieben. Diese Standorte wurden während und nach dem Rückbau und der Herstellung von Neubauten teilweise untersucht und saniert. Sollten auf diesen Flurstücken Erdbauarbeiten stattfinden, sind diese im Vorfeld mit dem Landkreis Leer abzustimmen, um ggf. bodenschutzrechtliche und/oder abfallrechte Untersuchungen durchzuführen.

Sollten bei den Bauarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.5 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. FO1

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Südlich der K23 werden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Welfenstraße wird diese Gebietsausweisung auf eine Tiefe von 25 m beschränkt. Auch der Bereich zwischen der Folmhuser Straße und des Liebigwegs wird als Mischgebiet festgesetzt. Da die Kreisstraße (K23) u.a. die Hauptstraße des Ortsteils Ihrhoves ist, sollen sich dort zukünftig neben Wohnhäusern auch gewerbliche Nutzungen weiterhin ansiedeln können. Zudem soll sich der Bereich zwischen der Folmhuser Straße und dem Gewerbegebiet einheitlich als Mischgebiet entwickeln können.

Für eine geordnete Gebietsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und angrenzenden Nutzungsstrukturen sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO). Damit sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich unzulässig, da sie sich aufgrund ihrer Dimensionierung und der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in das angestrebte Siedlungsgefüge einfügen würden. Die festgesetzten Mischgebiete 1-3 unterscheiden sich hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und den örtlichen Bauvorschriften.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO). Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden Discounter können neue Einzelhandelsansiedlungen im Mischgebiet, auch wenn sie für sich kleinflächig sind, durch Agglomeration Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß LROP Abschnitt 2.3 02 erzielen. Aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde ergibt sich nicht, dass bestimmte Sortimente in sonstigen integrierten Lagen ausgeschlossen werden sollen/müssen (vgl. S. 45 EHK). Ziel der Planung ist es aber raumordnerisch unzulässige bzw. unverträgliche Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Eine Unzulässigkeit einer Agglomeration ergibt sich für das Plangebiet aufgrund der Regelungen des LROP grundsätzlich für zentrenrelevante Sortimente, da großflächige

Einzelhandelsvorhaben das Integrationsgebot einhalten müssen und somit nur in städtebaulich integrierten Lagen im Sinne zentraler Versorgungsbereiche zulässig sind. Für nicht zentrenrelevante Sortimente hingegen ist eine Agglomeration im zentralen Siedlungsgebiet soweit die weiteren Vorgaben des LROP zum großflächigen Einzelhandel (Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden, grundsätzlich möglich.

Aufgrund der Vielzahl spezifischer Fallkonstellationen (Verkaufsflächen, Sortimente, Umsätze von Betrieben) ist eine spezifischere Regelung zur Vorbeugung der Entstehung von Agglomerationen in Form einer textlichen Festsetzung nicht möglich. Die Konformität zu den landesplanerischen Zielen der Einzelhandelsentwicklung ist in jedem Fall einzuhalten. Bei einem entsprechenden Vorhaben innerhalb des Gebietes muss durch den Betrieb in Form eines Einzelnachweises belegt werden, dass das Vorhaben keine Agglomeration entstehen lässt und den Zielen der Raumordnung entspricht. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzung wird die Gemeinde somit ihren Entwicklungszielen gerecht und kann im Einzelfall über die Zulässigkeit und Wahrung der landesplanerischen Vorgaben entscheiden ohne den bestehenden Einzelhandelsbetrieb einzuschränken.

Entscheidend wird der Einzelnachweis vor allem bei einem Ansiedlungsbestreben eines weiteren Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten. Aufgrund der bestehenden Verkaufsfläche des vorhandenen Discounters (nach Einzelhandelskataster des Landkreises Leer ca. 774 m²) wird für einen erheblichen Anteil des Plangebietes die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) und damit verbunden das Eintreten der Agglomerationsregel vermutlich bereits durch ein einzelnes Vorhaben erreicht.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wird auf den rückwärtigen Bereich der Folmhuser Straße östlich und westlich der Welfenstraße beschränkt. Damit bleibt diese Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan in diesen Bereichen zum Teil erhalten. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso wie im Mischgebiet würden sich auch innerhalb der rückliegenden Wohngebiete Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den festgesetzten Mischgebieten (MI 1-3) wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird die Bebauungsdichte aus dem Ursprungsplan übernommen.

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Anzahl an Vollgeschossen gestaffelt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Orientierung an die Bestandsbebauung maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Zudem sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Dies ist die bauliche Kubatur eines typischen Einfamilienhauses in der Gemeinde Westoverledingen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind eine Vielzahl teilweise divergierender Belange zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Neben dem sparsamen Umgang von Grund und Boden gem. § 1a BauGB ist dabei gem. § 1 (3) BauGB auch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 wird im Bereich der ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete die zulässige Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss reduziert. Zugleich wird die überbaubare Fläche in diesen Bereichen vergrößert, wodurch die

Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auch erweitert werden. Die Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten folgt einer gesamtgemeindlichen Konzeption. Die Gemeinde Westoverledingen hat die Richtlinie für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren erlassen. Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet soll die Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse nach der Richtlinie erfolgen. Bestehende Bebauungspläne sollen auf Grundlage der Richtlinie geändert werden. Zwei Vollgeschosse sollen überwiegend nur noch angrenzend an Hauptverkehrsstraßen festgesetzt werden. In allen übrigen Fällen, in denen es möglich ist die Anzahl der Vollgeschosse zu regulieren, soll die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss reduziert werden. In Verbindung mit der Ausweisung der Anzahl der Vollgeschosse sollen Festsetzungen getroffen werden die zur Absicht haben, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Festsetzungen können z. B. die Dachform, die Dachneigung, die maximale Gebäudelänge, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten oder auch die Festlegung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhe sein. Werden bestehende Bebauungspläne geändert und Festsetzungen getroffen, so sollen diese auf einer Einzelfallprüfung (siehe 4. Regelung – Einzelfallprüfung) beruhen. Die Analyse der bestehenden Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hat ergeben, dass hier eine homogene Bebauungsstruktur mit eingeschossigen Gebäuden und Trauf- und Firsthöhen, die 4,5 m bzw. 9 m nicht überschreiten, vorhanden sind. Bei dem Erhalt der vorherrschenden Bebauungsstruktur geht es sowohl um die Bebauungsdichte als auch um das Ortsbild. Die Reduzierung der Vollgeschosse erfolgt daher in Ergänzung an die festgesetzten Höhenregelungen. Bei einem geneigten Dach mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe, wird über die Reduzierung der Vollgeschosse eine Überausnutzung des Dachgeschosses durch große Dachaufbauten vorgebeugt.

Innerhalb des Plangebietes wurden die bereits seit 2006 bestehenden Baurechte nicht ausgenutzt. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer gemäß § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Maßgeblich für die Höhe der Entschädigung ist die sogenannte Siebenjahresfrist. Wird die durch den Bebauungsplan begründete zulässige Nutzung des Grundstücks nach 7 Jahren geändert, können nur Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangt werden. Die Höhe der Entschädigung wird in diesem Fall aus der Differenz des Grundstückswerts, der sich durch die ausgeübte Grundstücksnutzung ergibt und dem Wert des Grundstücks nach Einschränkung der Nutzung berechnet. Im vorliegenden Fall ergibt sich hieraus kein Entschädigungsanspruch, da die Einschränkung der Nutzung der ausgeübten Grundstücksnutzung entspricht. Die Belange der Eigentümer und der Allgemeinheit sind damit gerecht abgewogen. Zudem sind im Rahmen weder im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB noch nach § 3 (2) BauGB Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 - 3) besteht die Möglichkeit zur Errichtung von zwei Vollgeschossen, um hier eine verträgliche Innenverdichtung weiterhin zu begünstigen. In Anlehnung an die Staffelung durch die Vollgeschosse wird auch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 2 (MI 1 und MI 2) sind etwas höhere Traufhöhen als im WA zulässig, um eine Abstufung zum Allgemeinen Wohngebiet zu erreichen und gleichzeitig eine Verdichtung zu ermöglichen. Hier sind Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 3 (MI 3) soll der Bau moderner Wohn- und Geschäftshäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss möglich sein. Hier sind daher Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 9,00 m und einer

gegenüber dem übrigen Plangebiet erhöhten Firsthöhe von maximal 10,50 m zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

Obere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand sein darf. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß. Diese Regelung wird getroffen, um der geänderten BauNVO des Artikels 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 zu entsprechen. Darin wurde mit § 14 Absatz 1a BauNVO eine Spezialregelung geschaffen, die Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, als allgemein zulässig in allen Baugebieten erklärt. Der Begriff der „öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen“ entspricht der Formulierung in § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Hierunter fallen alle Anlagen der Telekommunikation, etwa Sende- und Telefonmasten. Insbesondere kann es sich um Sendemasten für den Mobilfunk handeln, die der drahtlosen Übertragung von Sprache und Daten dienen. Somit werden diese nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch auf eine verträgliche Höhe begrenzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes 1 und 3 (MI 1 und MI 3) gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 25,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB). Durch diese Begrenzung der Gebäudelängen wird der Entstehung überlanger Gebäude im Plangebiet vorgebeugt und damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits einige Reihenhäuser befinden, soll diese Gebäudetypologie nicht ausgeschlossen werden. Für ein Reihenhaus gilt dabei eine maximale Gesamtlänge von 25 m.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI 2) gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. In diesem Bereich befindet sich bereits ein großflächiger Discounter-Markt mit einer Gebäudelänge von 43 m. Um das Gebäude in seinem Bestand zu sichern und auch zukünftig die Ansiedlung großflächigeren Gewerbebetriebe an dieser Stelle zu ermöglichen, wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen der Welfenstraße und des Liebigwegs festgesetzt. Aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens an der Folmhuser Straße (K23) wird hier entlang der Straßenführung ein Abstand der möglichen

Bebauung von 5,00 m festgesetzt. Um die Bebauungsmöglichkeit bei zukünftigen Veränderungen der Grundstücksaufteilung nicht einzuschränken, werden wie bereits überwiegend im Ursprungsbebauung die Baugrenzen zur Geltungsbereichsgrenze geöffnet gestaltet. Die Grenzabstände gemäß NBauO sind einzuhalten. Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 - 3) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ziel dieser strengeren Regelung im Mischgebiet ist es, die im Mischgebiet vermehrt vorkommenden gewerblichen Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern. Die bisher nicht realisierte Stichstraße im Norden des Plangebietes wird wie um Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, um die Erschließung der bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereiche zu ermöglichen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Bereits im Ursprungsbebauungsplan war auf der im Westen des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche eine Einrichtung für Elektrizität gekennzeichnet. Diese wird in die 1. Bebauungsplanänderung übernommen. Ebenfalls übernommen wird die nördlich der Planstraße vorgesehene Aufstellfläche für Müllbehälter.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Entlang des Liebigweges verläuft gemäß Angaben des Flächennutzungsplanes eine unterirdische Wasserleitung (NW200), die in ihrem Bestand gesichert wird.

5.7 Grünflächen

5.7.1 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden private Grünflächen im südlichen Teil des Plangebiets und im nordwestlichen Bereich festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen und in ihrem Bestand gesichert. Im Süden des Plangebietes wird die Grünfläche auf den Grünbestand ausweitet.

5.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 wurde im Jahr 2005 die Festsetzung von Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig. Anteilig wurden im Grünordnungsplan daher Maßnahmen beschrieben, die auf den Flurstücken 80, 81 und 82 Flur 11, Gemarkung Großwolde umzusetzen sind. Durch die

Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Ersatzmaßnahmen weiterhin gesichert. Die Maßnahmen sind weiterhin dem Grünordnungsplan des Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen.

5.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist des Plangebietes ist für je angefangene 200m² eines Grundstückes ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12cm, oder für je angefangene 400m² eines Grundstückes ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm gem. §9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Bestandsgebiet handelt, findet die Regelung auf bereits bestehende Hauptgebäude aufgrund des Bestandsschutzes keine Anwendung. Die Festsetzung ist auf die langfristige klimaverträgliche Entwicklung und bauliche Änderung im Zuge des Planungszieles der Nachverdichtung angelegt. Das bedeutet, dass bei Errichtung eines neuen Hauptgebäudes, z.B. im rückwärtigen Grundstücksbereich oder nach Abriss eines Bestandsgebäudes, entsprechende Bäume zu pflanzen sind. Die Regelung gilt damit nicht bei verfahrensfreien Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie anderen, nicht als neues Hauptgebäude zu wertenden Anbauten an bestehende Hauptgebäude.

5.10 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer

Am südlichen Rand des Plangebiets befinden sich erhaltenswerte Baum- und Strauchstrukturen, die durch Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) mit der überlagernden Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert werden. Sie stellen ortsbildprägende Gehölzstrukturen dar und werden so in ihrem Bestand gesichert. Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.11 Erhalt von Einzelbäumen

Bei der Überplanung alter Siedlungsbereiche ist insbesondere der ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen.

Im Zuge der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 werden deshalb einzelne Bäume mit besonderer Schutzwürdigkeit als zu Erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ihr Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen,

Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenen Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen im Plangebiet zu beachten.

5.12 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Kreisstraßen K 23 (Folmhuser Straße) sowie der Bundesstraße B 70 (Leerer Straße) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. Fo1 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts[2] werden hierzu für das Plangebietes Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R`w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 35 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 75:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 45 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 40 dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 80:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 50 dB
Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 45 dB

[2] ITAP INSITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 28.09.2021

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.
Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 60 dB(A) bis 63 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystem) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.
Innerhalb der Fläche mit *L*r, Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
Innerhalb der Fläche mit *L*r, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit *L*r, Tag > 60 dB(A) bis 62 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Innerhalb der Fläche mit *L*r, Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche der Mischgebiete (MI 1 - 3) mit Lr, Tag > 65 dB(A) bis 70 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Innerhalb der Fläche mit *L*r, Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

5.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Nördlich der Folmhuser Straße befindet sich ein Wassergraben, der gemäß Ursprungsplanung in seinem Bestand gesichert wird. Für die Unterhaltung des Grabens wird östlich angrenzend ein 6m breiter Bereich durch die Baugrenze von Bebauung frei zu halten sein.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Das Plangebiet sowie die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsraumes zu ermöglichen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit, sondern auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 identisch.

Um auch bei zukünftigen baulichen Änderungen eine an die Bestandsbebauung angepasste Bebauung sicherzustellen, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Mischgebiete 1 und 3 (MI 1 und MI 3) nur Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von ≥ 15° zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Um entlang des Liebigweges und Folmhuser Straße als eine der Ortsdurchfahrtsstraßen der Gemeinde eine harmonische stadtgestalterische Entwicklung sicherzustellen, ist innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 3 (MI 1 und MI 3) das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk (die entsprechenden RAL-Farben sind der Planzeichnung zu entnehmen) herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile

(z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Das festgesetzte Mischgebiet 2 (MI 2) bildet einen Nahversorgungsstandort der Gemeinde. Hier gelten die Vorschriften zur Fassadengestaltung erst, sofern ein zweigeschossiges Gebäude gebaut wird, um den ansässigen Gewerbetreibenden mit oftmals eingeschossigen Gebäuden einen größeren Spielraum zu lassen. Da der Bereich ohne Regelungen auf eingeschossige Gebäude im MI 2 begrenzt ist, wird von keiner Schädigung des Ortsbildes ausgegangen. Zweigeschossige haben hingegen eine stärkere Wirkung auf das Ortsbild, sodass bei einer zweigeschossigen Bauweise innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI 2) das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk (die entsprechenden RAL-Farben sind der Planzeichnung zu entnehmen) herzustellen ist. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Da das festgesetzte allgemeine Wohngebiet im rückwärtigen Bereich liegt, aber dennoch eine geordnete und an die Bestandsbebauung angepasste Entwicklung stattfinden soll, werden auch hier Regelungen für das Außenmauerwerk getroffen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk (die entsprechenden RAL-Farben sind der Planzeichnung zu entnehmen) herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Das Plangebiet macht derzeit durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind folglich dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. (§ 84 (3) 6 NBauO) Auf § 9 (2) NBauO, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wird verwiesen.

Auch die Gestaltung von Einfriedungen hat einen großen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsstraße, das Maß von 1,25 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) zur Freihaltung von Sichtfeldern nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsstraße, sind standortgerechte, heimische Bepflanzungen oder offene Einfriedungen zulässig. Alternativ sind in einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m geschlossene Einfriedungen zulässig, die das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. (§ 84 (3) 6 NBauO)

Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxycantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Ölweide (Elaeagnus x ebbingei).

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die durchquerende Folmhuser Straße (K23), den Liebigweg im Norden des Plangebiets und der Welfenstraße.

- **ÖPNV**
  In direkter Umgebung liegt die Bushaltestelle „Ihrhove Folmhuser Straße/Telkampweg“. Es pendeln dort mehrere Buslinien zwischen Papenburg und Leer: 600, 601, 622, 695a und die 712.

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

- **Schmutzwasserentsorgung**
  Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserverbandes Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 „“westlich und östlich der Folmhuser Straße, zwischen Liebigweg, der B70 und Welfenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister