

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



**Bebauungsplan Nr. G 17
"Erweiterung Firma Lohse"**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Endfassung

09.09.2021

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

Teil I:

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Abstand zum Wald	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.3.1	Gewerbelärm	6
4.3.2	Verkehrslärm	6
4.3.3	Geruchsimmissionen	7
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.5	Belange des Denkmalschutzes	8
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	8
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	9
4.8	Kampfmittel	10
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Einfahrtsbereiche	12
5.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	13
5.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	13
5.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	13
5.8	Private Grünflächen	13
5.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.10	Erhaltung von Einzelbäumen	13
5.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
5.13	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
5.14	Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes	14

5.15	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	16
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	18
7.1	Rechtsgrundlagen	18
7.2	Planverfasser	18

Teil I:**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der in der Ortschaft Großwolderfeld ansässige Fachbetrieb für Metallbau, Firma Lohse, ist an die Gemeinde Westoverledingen mit dem Wunsch herangetreten, für den bestehenden Betrieb planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ aufgestellt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Lohse sind an dem Betriebsstandort Rajenstraße 116 erschöpft. Die Firma möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben und sich zukünftig erweitern können. Konkret geht es dabei vor allem um eine räumliche Entspannung auf dem Betriebsgrundstück und eine Entlastung bei der Anlieferung. Aktuell soll hierzu eine neue Halle an die bereits bestehenden, zusammenhängenden Hallen angebaut werden. Darüber hinaus soll ein weiterer Teil für gegebenenfalls zukünftige Erweiterungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine bauliche Entwicklung, südlich der bestehenden Gebäude an der Rajenstraße 116, ist derzeit nicht möglich, da diese Flächen als Außenbereich gem. § 35 BauGB (Baugesetzbuch) eingestuft werden. Aus diesem Grund ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Westoverledingen möchte durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Erweiterungswunsch entsprechen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einen ortsansässigen, expansionswilligen Betrieb und somit Arbeitsplätze im Bestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang zu schaffen. Das Plangebiet bietet sich für diesen Zweck an, da der Standort bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung vorgeprägt ist. Zudem zeichnet sich das Plangebiet durch seine verkehrsgünstige Lage an der Rajenstraße aus.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen in der Gemeinde Westoverledingen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ 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 des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ umfasst ein etwa 1,68 ha großes Gebiet am östlichen Rand der Gemeinde Westoverledingen in der Ortschaft Großwolderfeld. Nördlich wird das Plangebiet von der Rajenstraße begrenzt, im Westen und Osten bilden die benachbarten Grundstücke die Grenze des Geltungsbereiches. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch die direkt anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet weist bereits bebaute Strukturen auf. Im Norden befinden sich sowohl das Büro- bzw. Verwaltungsgebäude der Firma Lohse sowie ein Wohngebäude mit einem kleinen Garten, welches aufgrund von familiärer Zugehörigkeit ebenfalls dem Fachbetrieb zugeordnet werden kann. An das angesprochene Büro- bzw. Verwaltungsgebäude wurden in der Vergangenheit, bis zum heutigen Stand, vier zusammenliegende Hallen in südliche Richtung angebaut. Das Bürogebäude selbst wurde im Jahr 2014 um- bzw. neugebaut. Die Bereiche, die direkt an die vorhandenen Hallen anschließen, sind überwiegend durch versiegelte Flächen gekennzeichnet, auf der diverse Materialien untergebracht sind, welche für die Verarbeitung bzw. Herstellung des Fachbetriebes benötigt werden. Der restliche, südliche Teil des Plangebietes ist durch unbebaute Bereiche geprägt, welche bis vor kurzem der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet werden konnten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige bauliche Strukturen, die überwiegend dem Wohnen dienen und durch dörflich, aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet sind. Die Gebäude sind dabei vorrangig an der Rajenstraße sowie dem parallel dazu befindlichen Westrhauderfehnkanal angeordnet, welche in östliche und westliche Richtung verlaufen. Vereinzelt befinden sich auch einige landwirtschaftlich genutzte Gebäude darunter. Südwestlich des Plangebietes findet sich ein kleines Waldstück mit standortfremden Feldgehölz, das in der Hauptsache durch dünne Fichten gekennzeichnet ist, sowie der Oberledinger Schloot wieder. Die Flächen, die sich in nördliche und südliche Richtung vom Planungsgebiet erstrecken, sind durch einen offenen Landschaftsraum mit verschiedenen Grünstrukturen und durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorliegende Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, 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 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich sollen die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 2 ff). Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden sollen, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 3).

Die vorliegende Planung zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Fachbetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Folglich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ 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. In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2006 wird der südliche Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die nördlich angrenzende Rajenstraße (K 49) wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Grundsätzlich heißt es im RROP, dass der überwiegend aus Klein- und Mittelbetrieben bestehenden gewerblichen Wirtschaft durch die Bereitstellung ausreichender Fläche an verkehrsgünstigen Standorten Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben sind. Hierdurch sind vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und zusätzliche zu entwickeln (vgl. RROP, 2006, S. 42).

Grundsätzlich sind Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung nicht mit einer gewerblichen Nutzung zu vereinen. In diesem konkreten Fall kann jedoch ausnahmsweise aufgrund der maßstäblichen Konkretisierung von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Entscheidungserheblich ist bei der vorliegenden Fallkonstellation die Frage nach dem Vorliegen eines tatsächlichen Verstoßes gegen ein Ziel der Raumordnung (vgl. Verwaltungsvorschriften zum ROG/NROG Zielabweichungsverfahren, 1.2.4). So ist zu beachten, dass das Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung im RROP großräumig ausgewiesen ist, da es auch Verbundstrukturen zwischen den Lebensräumen darstellen soll. Einzelne Bebauungen im Außenbereich sind maßstabsbedingt hiervon nicht ausgenommen und werden folglich überlagert. Im Rahmen der Konkretisierung des Vorranggebietes ist also zu beachten, dass sich dieses im Sinne des Planverfassers nicht auf Siedlungsstrukturen bezieht. Hieran knüpft an, dass aufgrund des Maßstabs festgestellt werden kann, dass die angenommenen Voraussetzungen für die Vorrangfestlegung kleinräumig nicht vorliegen. Der betroffene Überlagerungsbereich befindet sich am äußersten Rand des ausgewiesenen Vorranggebietes Grünlandbewirtschaftung. Im Umfeld des Planvorhabens ragt das Vorranggebiet in bauliche Nutzungen, insbesondere (landwirtschaftliche) Nebengebäude sowie Wohnnutzungen zugeordneten Privatgärten hinein. Auch sind bereits versiegelte Bereiche der bestehenden Betriebsfläche kleinflächig überlagert. Letztlich sind von der Planung innerhalb des Vorranggebietes Grünlandbewirtschaftung nur ca. 0,8 ha Fläche betroffen, die nicht bereits baulich vorgeprägt sind, wovon der südliche Bereich wiederum naturschutzfachlichen Nutzungen vorbehalten bleibt. Die an das Planvorhaben angrenzenden Waldstrukturen führen darüber hinaus dazu, dass der für Vorranggebiete Grünlandnutzung typische Offenlandcharakter in diesem Bereich nicht vorhanden ist. Für den Bereich des Planvorhabens liegt die Vorrangfestlegung somit kleinräumig nicht vor. Der Teil des Plangebietes, der somit nicht weiter als Grünland bestehen wird oder nicht bereits versiegelt ist, ist für sich genommen nicht als raumbedeutsam zu bewerten. Eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ergibt sich folglich aufgrund eines mangelnden Zielkonfliktes, der sich durch die maßstäbliche Konkretisierung und daraus folgende fehlende Raumbedeutsamkeit des Vorhabens begründet.

Somit wird mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, für die Sicherung und zur behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Fachbetriebes,

an einem bereits vorgeprägten Standort, den oben beschriebenen Zielen entsprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ steht daher aufgrund der voranstehenden Ausführungen gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, in diesem Fall einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet ist dabei weitestgehend deckungsgleich mit dem im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches wird zusätzlich ein Rohstoffsicherungsgebiet für Torf dargestellt. Bei dieser Darstellung handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme aus früheren Planungsinstrumenten der Raumordnung oder Landesplanung. Im aktuellen RROP sowie in der LROP-VO hingegen taucht die Darstellung eines Rohstoffsicherungsgebietes für Torf innerhalb dieses Bereiches nicht mehr auf. Aus diesem Grund wird der Belang eines Rohstoffsicherungsgebietes für Torf im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung nicht weiter beachtet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird die Rajenstraße (K 49) als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine unterirdische Wasserleitung (DN 200) abgebildet. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Erweiterung des Fachbetriebes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ gem. § 8 (3) BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierin wird die landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie ein kleiner Teilbereich als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen

Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Abstand zum Wald

Im südwestlichen Bereich, unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich das eingangs bereits angesprochene kleine Waldstück, welches hauptsächlich durch dünne Fichten gekennzeichnet ist.

Im Umfeld von Wäldern besteht zwar die Gefahr, dass es zu Baumwurf kommt, allerdings hat das Niedersächsische Obergericht Lüneburg (17.07.1980 – 6 A 164/77) diese Gefahren als hinzunehmendes Risiko angesehen. Zur Gefahrenabwehr wird dennoch ein Abstand von 30 m zum Wald (eine Baumlänge) empfohlen. Eine gesetzliche Grundlage für konkret einzuhaltende Abstände zu Waldrändern gibt es in Niedersachsen jedoch nicht. Die Vermeidung einer Baumwurfgefahr fällt in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 05.02.1998 -14 ZE 98.87). Gemäß der aktuellen Rechtsprechung hat der Waldeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereiches von jeglicher Bebauung (Verwaltungsgericht München, Urteil vom 26.09.2017 – M 1 K 17.2753). Im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ wird zudem bereits ein 10,00 m breiter Bereich als nicht-überbaubare Fläche ab der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Weiterführend ist neben diesem Bereich, ab der Grenze des Bebauungsplanes, zusätzlich noch etwas Abstand zum nächstgelegenen Baum bzw. zum Randbereich des Waldes. Daher wird mit den getroffenen Festsetzungen, an der schmalsten Stelle zum Randbereich des Waldes, ein ca. 15,00 m großer Abstand der Baugrenze eingehalten, was einen ausreichend großen Abstand darstellt.

Folglich werden keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherung und Erschwernisse bei der Waldbewirtschaftung durch die Bauleitplanung vorbereitet. Angesichts dessen wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge im Plangebiet unterschritten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund des Fachbetriebes für Metallbau sowie den damit verbundenen Immissionen, die während der normalen Arbeitsabläufe oder bei der An- und Ablieferung auftreten, können sich Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung ergeben. Dies betrifft zum einen angrenzende Wohngebäude entlang der Rajenstraße sowie das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohngebäude, das durch familiäre Zugehörigkeit dem Fachbetrieb zugeordnet werden kann. Wenngleich die geplante Hallenerweiterung den Bereich betrifft, der am weitesten von der Wohnnutzungen entfernt ist und der Fachbetrieb an diesem Standort bereits einige Jahre besteht, ist eine Prüfung im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse unerlässlich. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz zu erhalten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, ein Schallgutachten beim Büro für Lärmschutz

aus Papenburg in Auftrag gegeben und dessen nachstehende Ergebnisse in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

4.3.1 Gewerbelärm

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ erfolgt die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sowie von einem Mischgebiet. Schutzbedürftige Nutzungen, an denen es zu Konflikten bezüglich der gewerblichen Geräuschimmissionen kommen könnte, befinden sich, zusätzlich zu dem innerhalb des Plangebietes festgesetzten Mischgebietes, insbesondere in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung außerhalb des Plangebietes an der Kanalstraße 49 und 51 sowie an der Rajenstraße 114 und 120. Die vorhandene Bebauung befindet sich gem. § 35 im Außenbereich und ist daher schalltechnisch als Mischgebiet einzustufen. Daher wurden durch das vorgenannte schalltechnische Gutachten die Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor den gewerblichen Geräuschimmissionen des Gewerbebetriebes in Form von Lärmemissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten übernommen. Somit sind gem. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an allen zur Bestimmung der Emissionskontingente geeigneten Immissionsorten folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Mischgebiete (MI): 60 dB (A) tags / 45 dB (A) nachts

Der Inhalt des Gutachtens berücksichtigt zudem die Vorbelastung des bereits bestehenden gewerblichen Betriebes und dessen betriebliche Anlagen. Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Aufgrund dessen wird das Plangebiet in eine Teilfläche mit so genannten Flächenschallquellen bzw. Emissionskontingenten belegt. Berechnungsgrundlage für die Ermittlung ist die DIN 45691.

Die Emissionskontingente werden für die Teilfläche so festgesetzt, dass an keinem der umliegenden Immissionsaufpunkte der maßgebliche Planwert durch die Summe der Immissionskontingente der Teilfläche des Plangebietes überschritten wird. Um unzulässige Geräuschimmissionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (vgl. Kap. 5.14)

Die ermittelten Emissionskontingente schöpfen die Planwerte im Tag- und Nachtzeitraum nicht vollständig aus. Gem. DIN 45691 ermöglicht die Geräuschkontingentierung die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Um das Plangebiet schalltechnisch besser nutzen zu können, wird innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt festgelegt, von dem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.14).

Unter diesen Voraussetzungen kann eine verträgliche Gebietsentwicklung gewährleistet werden, sodass den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

4.3.2 Verkehrslärm

Weiterhin ist es notwendig, die von der Rajenstraße (K 49) auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Dies gilt sowohl für die Büroeinheiten des vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäudes (Rajenstraße 116) der Firma Metallbau Lohse sowie für das angrenzende Wohnbebauung (Rajenstraße 118). Für

die Beurteilung des Verkehrslärms gem. RLS-90 wurden innerhalb des erstellten Gutachtens daher die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete (65 dB (A) tags / 55 dB (A) nachts) sowie für Mischgebiete (60 dB (A) tags / 50 dB (A) nachts) zugrunde gelegt. Die Inhalte des Gutachtens berücksichtigen die Vorbelastung durch den Verkehr auf der Rajenstraße.

Den Berechnungsergebnissen des Gutachtens zufolge werden die schalltechnischen Orientierungswerte infolge des Verkehrslärms an allen Büroeinheiten an der Rajenstraße 116 eingehalten. An der vorhandenen Wohnbebauung Rajenstraße 118 werden die schalltechnischen Orientierungswerte jedoch an einigen Immissionspunkten überschritten. An dem schalltechnisch ungünstigen Immissionsort wird maximal der Lärmpegelbereich V [Außenlärm L_r bis 75 db(A)] erreicht.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aus städtebaulichen Gründen wird hierbei dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä.) gegeben. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche I bis V gemäß DIN 4109-1. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung dargestellt. Ferner wird der lärmbelastete Planbereich entsprechend als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Es erfolgt die Festsetzung der im Lärmgutachten empfohlenen passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche, der Außenwohnbereiche sowie zum Schutz der Nachtruhe (vgl. Kap. 5.15). Auf diese Weise wird den Belangen des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Verkehrslärm ebenfalls Rechnung getragen.

4.3.3 Geruchsimmissionen

Da das Plangebiet an der östlichen Gemeindegrenze von Westoverledingen liegt, befinden sich im weiteren Umfeld unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Rahmen dieser Planung betrachtet werden müssen.

Zwischen dem Plangebiet sowie den Betrieben sind ebenso Wohnstrukturen verortet. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterung der Betriebe wurde bzw. wird zukünftig sichergestellt, dass es für die angrenzenden Wohnstrukturen sowie für den Fachbetrieb für Metallbau zu keinen Beeinträchtigungen durch Gerüche kommt. Aufgrund der Entfernung und der bereits vorhandenen Wohnbebauung ist keine kumulierende Wirkung in Bezug auf die Geruchsimmissionen zu erwarten.

Ferner werden die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen. Eine gängige Düngung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte im ländlichen Raum bekannt sein und ist innerhalb des Plangebietes zu tolerieren.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge des Neubaus des Bürogebäudes im nördlichen Bereich, direkt an der Rajenstraße, wurde

am 14.03.2014 eine wasserbehördliche Plangenehmigung, durch die Kremer-Klärgesellschaft (P.-Nr.: 4655/343), zur Verfüllung und Verrohrung eines rund 50,00 m langen Teilbereiches eines Gewässers III. Ordnung gestellt und am 16.05.2014 durch den Landkreis Leer genehmigt (Zeichen: III/68-Bu-8/1-65/14-PG-252/2014). Der verfüllte und verrohrte Entwässerungsgraben, der sich im Westen des Plangebietes befindet, leitet das anfallende Oberflächenwasser aus einem Teil der hinterliegenden Flächen in den vorhandenen Straßenseitengraben der Rajenstraße und über diesen in den vorhandenen Hauptvorfluter Nr. 230 „Oberledinger Schloot“, ein Gewässer II. Ordnung der Sielacht Stickhausen, der parallel zur Russenstraße verläuft, ab.

Da sich im Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vor allem im südlichen Bereich, wo zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ vorbereitet werden sollen, deutliche Veränderungen ergeben, sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu erhalten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, ein Oberflächenentwässerungskonzept bei der Kremer-Klärgesellschaft aus Hesel in Auftrag gegeben. Dieses Konzept sieht die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im südwestlichen Teil des Plangebietes vor. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser anschließend über einen neu zu erstellenden Entwässerungsgraben, der entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, in nördliche Richtung abgeleitet, ehe es an die bereits bestehende, voranstehend beschriebene Regenwasserkanalisation anknüpft. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer vorgelegt.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ innerhalb der Schutzzone III B (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des Wasserschutzgebietes Collinghorst. Hier gelten die Vorschriften des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

4.5 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 Steinkonzentrationen, 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.“

4.6 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

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 Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt. Ferner hat die historische Recherche, die durch die Gemeinde Westoverledingen durchgeführt wurde, ergeben, dass auf dem Grundstück seit der Gründung der Firma Lohse im Jahr 1965 lediglich ein Schlossereibetrieb vorhanden war und seit diesem Zeitpunkt alle Erweiterungen oder Umbauarbeiten mit Genehmigungen vorliegen bzw. dokumentiert sind. Dies deckt sich auch mit der Auswertung alter Luftbilder bis ins Jahr 2002, einer Flurkarte aus den 50er Jahren sowie der preußischen Landesaufnahme von 1900. Folglich können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 0, zu benachrichtigen.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp tiefes Erdhochmoor.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher 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 wiederverwendet 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“).

4.8 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 melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem eingangs formulierten kommunalen Planungsziel, der Schaffung rechtlicher Voraussetzungen für die konkrete und zukünftige bauliche Weiterentwicklung und Sicherung eines Fachbetriebes und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, bedarf es der weiteren Regelung der in den Gewerbegebieten (GE) zulässigen Nutzungen.

Deshalb sind innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 & 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung, der reinen Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen am Standort fest verwurzelten Gewerbebetrieb und dessen gleichzeitiger Anpassung an eine sich stetig verändernde Marktsituation sowie zur allgemeinen räumliche Entspannung auf dem Betriebsgrundstück. Der Nutzungsausschluss ist daher an dieser Stelle städtebaulich gerechtfertigt.

Darüber hinaus wird das eingangs angesprochene Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches, welches aufgrund von familiärer Zugehörigkeit ebenfalls dem Fachbetrieb zugeordnet werden kann, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine Erweiterungsmöglichkeit der südlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der östlich gelegenen Wohnnutzungen an einem regionalplanerisch für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten vorgesehenem Standort planungsrechtlich vorbereitet. Gleichzeitig wird dadurch, im Hinblick auf die umliegenden Strukturen, die sich durch eine historisch gewachsene Fehnbebauung mit einer dörflichen Nutzungsmischung auszeichnen, ebenfalls die planungsrechtliche Möglichkeit einer gemischten Nutzung in diesem Bereich gewährleistet.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es ebenfalls weiteren Regelungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) die ansonsten zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) wie Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) hier nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ferner sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO nicht Bestandteil des

Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der voranstehenden planerischen Zielsetzung. Für einen Gartenbaubetrieb wäre die in diesem Bereich des Plangebietes zur Verfügung stehende Fläche insgesamt nicht ausreichend, während die Errichtung einer Tankstelle an dieser Stelle mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Nutzungen verbunden wäre.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. Aufgrund der bereits vorherrschenden baulichen Strukturen des bestehenden Fachbetriebes und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt. Aufgrund der Vorprägung durch die bestehenden Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten (GE) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Für das Mischgebiet wird in Anlehnung an die Strukturen entlang der Rajenstraße die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Ferner wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bestimmt. Aufgrund der ländlichen Lage und der vorherrschenden, umliegenden Siedlungsdichte wird auch hier, aus städtebaulichen Gründen, auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den Mischgebieten (MI) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Definition der Bauhöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird maximal ein Vollgeschoss und innerhalb des Gewerbegebietes (GE1) maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ferner werden zur Vermeidung von struktur-untypischen Höhenentwicklungen weitere Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten getroffen. So wird für das südlich liegende Gewerbegebiet (GE2) eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein. Für das Gewerbegebiet (GE1), welches sich unmittelbar an der Rajenstraße befindet, wird entsprechend der bestehenden Gebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 6,75$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen wird innerhalb des Mischgebietes (MI) eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen den Bauherren in diesem Bereich die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lassen doch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen. Zudem gilt, dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude innerhalb des Mischgebietes (MI) maximal 0,50 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Rajenstraße), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) dient die obere Gebäudekante. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für

im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird, innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den örtlich vorherrschenden Strukturen entlang der Rajenstraße orientiert. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird, zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewebetypische Gebäudestruktur, eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie innerhalb des Bereiches der 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG, verläuft die Baugrenze in der Hauptsache entlang der Bestandsgebäude an der Rajenstraße. Der Abstand zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zu den unterschiedlichen Baugebieten beträgt 3,00 m. Im westlichen und im südwestlichen Bereich des Plangebietes, dort wo die kleine Waldfläche unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt, wird ein Abstand von 10,00 m festgesetzt. Im Nordosten orientieren sich die Baugrenzen an der Zuwegung zur Rajenstraße bzw. an der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Im Süden sowie im Südosten halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 6,00 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein. Im Südosten ist dies unter anderem dem vorhandenen Graben sowie den einzelnen Gehölzstrukturen in diesem Bereich geschuldet.

Zusätzlich sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Stelleplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet sowie der bereits angesprochenen Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG und betrifft nicht die vorhandenen Stellplätze des Fachbetriebes.

5.4 Einfahrtsbereiche

Die bestehenden Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken, ausgehend von der Rajenstraße, werden in ihrem Bestand gesichert und als Einfahrtsbereiche gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden innerhalb des Plangebietes, im Bereich der Rajenstraße, an einigen Stellen Festsetzungen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB getroffen.

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

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Dieses wird im südwestlichen Teil des Plangebietes angelegt. Der gewählte Standort wird als Fläche zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die innerhalb des Plangebietes in Ost-West Richtung beziehungsweise parallel zur Rajenstraße verlaufende, unterirdische Versorgungsleitung (DN 100) des Wasserversorgungsverbands Overledingen (WVO) wird in ihrem Bestand gesichert und entsprechend als unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Zusätzlich ist zur Berücksichtigung der Leitungstrasse überlagernd ein Schutzstreifen von 4,00 m vorgesehen. Die betreffenden Planbereiche werden als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichtigen festgesetzt.

5.8 Private Grünflächen

Die Grünstrukturen, in der Hauptsache der im südöstlichen Teil parallel zum Plangebietes verlaufende Graben sowie einige Gehölze, werden dort, wo sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ liegen, als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden die Bereiche überlagernd als Flächen für die Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südlichen Teil des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden und um den Kompensationsaufwand, der im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung erforderlich ist, zu verringern. Als eine grünordnerische Maßnahme ist die Entwicklung und die dauerhafte Unterhaltung einer extensiven Grünlandfläche entsprechend dem Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ vorgesehen.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Im südlichen Teil des Plangebietes, innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, befinden sich außerdem vier weitere Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes. Diese werden im Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung

Firma Lohse“ gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind in ihrem Bestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur verträglichen Einbindung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der 3,00 m breite Anpflanzstreifen ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ mit Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

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

Die bereits angesprochenen Bäume, die sich innerhalb des Grabens im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden, sollen dauerhaft erhalten bleiben. Daher werden die privaten Grünflächen überlagernd als Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand zu erhalten. Die innerhalb dieser festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende heimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Um dem Versorgungsträger und Unterhaltungspflichten im Bedarfsfall einen freien Zugang zu der gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung zu gewährleisten, werden im Bereich der Versorgungsleitung die notwendigen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind. Hierfür wird beidseitig, entsprechend des Leitungsverlaufes, ein Schutzstreifen von jeweils 2,00 m Entfernung festgesetzt. Bauliche Maßnahmen innerhalb des Leitungsbereiches sind frühzeitig mit dem Wasserversorgungsverband Overledingen (WVO) abzustimmen.

5.14 Emissionskontingentierung / Gliederung des Baugebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einrichtungen werden innerhalb des Plangebietes Lärmemissionskontingente (L_{EK}) auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt

(vgl. Kap. 4.3.1). Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind demnach nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachstehenden und in der Planzeichnung aufgeführten Emissionskontingente (L_{EK}) gem. DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK}	
tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
$L_{EK} = 64,0 \text{ dB (A) / m}^2$	$L_{EK} = 49,0 \text{ dB (A) / m}^2$

Gem. DIN 45691 ermöglicht die Geräuschkontingentierung die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren. Um das Plangebiet schalltechnisch optimal nutzen zu können, wird innerhalb des Plangebietes ein Bezugspunkt festgelegt, von dem ausgehend Richtungssektoren festgesetzt werden. Entsprechend der Höhe der Unterschreitung und der Lage der Immissionsorte, ergeben sich für das Plangebiet vier Sektoren, für die die folgend dargestellten Zusatzkontingente für den Tag- und Nachtzeitraum festgesetzt werden.

Richtungs- sektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
A	$L_{EK,zus,k} = 3,0 \text{ dB (A)}$	$L_{EK,zus,k} = 3,0 \text{ dB (A)}$
B	$L_{EK,zus,k} = 1,0 \text{ dB(A)}$	$L_{EK,zus,k} = 1,0 \text{ dB (A)}$
C	$L_{EK,zus,k} = 7,0 \text{ dB (A)}$	$L_{EK,zus,k} = 7,0 \text{ dB (A)}$
D	$L_{EK,zus,k} = 0,0 \text{ dB (A)}$	$L_{EK,zus,k} = 0,0 \text{ dB (A)}$

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt worden.

Bei der Emissionskontingentierung wird die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07. 12.2017- 4 CN7116 berücksichtigt. In diesem Kontext ist es erforderlich, dass innerhalb der zu gliedernden Gewerbeflächen kein einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird und mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung existiert oder ein Teilgebiet, das mit relativ hohen, bzw. niedrigen Emissionskontingenten belegt ist, die praktisch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Mit der Festsetzung der genannten Emissionskontingente macht die Gemeinde Westoverledingen von der Möglichkeit der planexternen Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO Gebrauch. Im Gebiet der Gemeinde Westoverledingen sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen, die ohne Einschränkungen durch Emissionskontingente nutzbar sind. Es handelt sich hierbei um Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ in der Ortschaft Folmhusen. Dieser setzt in seiner geltenden Fassung Flächen als Gewerbegebiet fest,

die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind. Den Belangen des Immissions-schutzes im Hinblick auf den Gewerbelärm wird somit Rechnung getragen.

5.15 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Aufgrund der nördlich des Plangebietes in Ost-West Richtung verlaufenden Rajenstraße (K 49) werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche (LPB II - V) gem. DIN 4109-1. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

$R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Büroräume.

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,ges} = 35$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$ dB (A) für Büroräume.

Lärmpegelbereich IV:

$R'_{w,ges} = 40$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 35$ dB (A) für Büroräume.

Lärmpegelbereich V:

$R'_{w,ges} = 45$ dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 40$ dB (A) für Büroräume.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis V ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Nordfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas,

Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandten Südseitenseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Rajenstraße.

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle "Flachsmeer Rajen" in etwa 600 m Entfernung an der Rajenstraße und der dort verkehrenden Buslinie 603 sowie der im Osten liegenden Haltestelle „Glansdorf Glansdorfer Straße / Rajen“ in etwa 400 m Entfernung mit den dort verkehrenden Buslinien 695 und 710 erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Kleinkläranlagen.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.

- **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.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ 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*