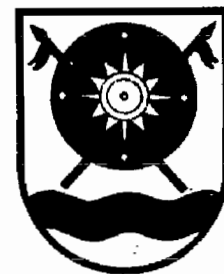


**GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN**



Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. IH 10
- 7. Änderung -**

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



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)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.1.1	Eingriffsbetrachtung	5
4.1.2	Artenschutzrechtliche Belange	6
4.1.3	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	8
4.1.4	Maßnahmen zur Kompensation	9
4.2	Belange des Denkmalschutzes	11
4.3	Altablagerungen	11
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1	Übernahmen aus den bisherigen Planungen	12
5.1.1	Textliche Festsetzungen	12
5.1.2	Nachrichtliche Hinweise	13
5.2	Änderungspunkte	14
5.2.1	Neuordnung der ehemaligen Gleistrasse	14
5.2.2	Ausschluss von Bordellen / Vergnügungsstätten	14
5.2.3	Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche	14
5.2.4	Externe Kompensation	15
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	16
7.1	Rechtsgrundlagen	16
7.2	Verfahrensübersicht	17
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	17
7.2.3	Satzungsbeschluss	17
7.3	Planverfasser	17

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ innerhalb der vorhandenen gewerblichen Strukturen des Hauptortes Ihrhove zu ändern und die 7. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Neben der kleinteiligen Entwicklung des Gebietes durch die unten erläuterten Änderungspunkte ist es Ziel, die rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes und seiner Änderungen in diesem Bereich in einer Planzeichnung zusammenzufassen und so Unklarheiten bei der Beurteilung von Baugesuchen zu vermeiden.

Der Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ wurde im Jahr 1977 aufgestellt. Dementsprechend hat sich das Plangebiet bereits überwiegend entwickelt. Bis heute wurden auf Grund von konkreten Planabsichten sowie Anpassungen an die rechtlichen Anforderungen des Naturschutzes (Übernahme geschützter Wallheckenstrukturen) insgesamt fünf meist kleinteilige Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches rechtswirksam. Anlass der aktuellen Bauleitplanung ist es, angesichts der aktuellen gewerblichen Entwicklungen sowie der Nachfragsituation kleinteilige Modifikationen des Erschließungssystems sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich vorzunehmen.

Konkret sollen in der 7. Bebauungsplanänderung die Flächen des ehemaligen Gewerbeanschlussgleises neu geordnet werden. Das Bahnanschlussgleis zur Schienenstrecke Leer-Papenburg für die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe wurde seit Ende der 1980er Jahre nicht mehr für den Warentransport genutzt und vor kurzem demontiert. Zur optimalen Ausnutzung der innerhalb des Baugebietes zur Verfügung stehenden Flächen sollen die so frei werdenden Areale einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die entlang der Trasse vorhandenen Entwässerungsgräben werden entsprechend ihrem Bestand als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit einem ausreichenden Räumstreifen von 3,00 m Breite festgesetzt. Die verbleibenden Flächen werden den umliegenden Baugebieten (Gewerbegebiet, Mischgebiet) zugeordnet und können somit den dortigen Betrieben zur Weiterentwicklung dienen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert von den jeweils unmittelbar anliegenden Gewerbe- bzw. Mischgebieten übernommen. Anlässlich eines konkreten Planvorhabens wird zudem auf zwei Flurstücken im Osten des Plangebietes eine Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt (s. Kap. 4.1). Der in diesem Zusammenhang ermittelte Kompensationsbedarf (Wallheckenersatz) wird über entsprechende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches abschließend geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 – 7. Änderung – wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“. Dieser umfasst eine ca. 40,8 ha große Fläche innerhalb der Siedlungsstrukturen von Ihrhove nördlich der Folmhuser Straße (K 23) und der Telkampstraße. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet hat sich seit Aufstellung des Ursprungsplans entsprechend den hierin getroffenen Festsetzungen als Gewerbegebiet mit unterschiedlicher Firmen- bzw. Flächenstruktur sowie als Mischgebiet entwickelt. Die Straßen sind gemäß ihrer Funktion zur Erschließung der gewerblichen Flächen entsprechend dimensioniert ausgebaut. In den Randbereichen hat sich im Übergang zu den umliegenden Siedlungsstrukturen eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe angesiedelt. Während der südliche Teilbereich sowie die Flächen entlang des Lüdewegs sowie des Liebigwegs bereits fast vollständig bebaut sind, finden sich im Norden noch unbebaute Flächen.

Der gesamte Geltungsbereich wird von einem System mittlerer bis großer Entwässerungsgräben (Gewässer II. und III. Ordnung) durchzogen. Zudem befinden sich hier umfangreiche Wallheckenstrukturen. Das städtebauliche Umfeld wird zum Teil durch Wohnnutzung am Liebigweg, dem Telkampweg, der Mozartstraße sowie dem Lüdeweg geprägt. Unmittelbar südlich befinden sich entlang der Ortsdurchfahrt Folmhuser Straße (K 23) gemischte Strukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Novellierung) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen sind – insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich Handwerk sowie Dienstleistungen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung und der hiermit verfolgten Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes wird den Inhalten des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) im Sinne einer Stärkung der Wirtschaftsstruktur entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge ist die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Der Geltungsbereich wird innerhalb der Siedlungsstrukturen Ihrhoves gezeigt. Im nördlichen Bereich wird eine Vorsorgefläche für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt. Zudem wird das vorhandene Anschlussgleis für die Industrie als Bestand übernommen. Textlich wird erläutert, dass der aus Klein- und Mittelbetrieben bestehenden gewerblichen Wirtschaft durch die Bereitstellung ausreichender Flächen an verkehrsgünstigen Standorten Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der

Produktion im Sinne einer Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes zu geben ist. Durch die vorliegende Bauleitplanung erfolgt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets entsprechend der aktuellen Ansprüche an die Erschließung bzw. die Flächenordnung. Die Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden weiterhin verfolgt.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 10 – 7. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie in den Randbereichen als gemischte Baufläche (§ 1 (1) Nr. 2 (M) dargestellt. Die gemischten Bauflächen dienen hierbei dem städtebaulichen Abstufungsprinzip zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung. Der Gewerbeschwerpunkt Ihrhove wird in der textlichen Erläuterung als Schwerpunkt der Versorgungsstruktur sowohl mit Gütern und Dienstleistungen als auch mit Arbeitsstätten dargestellt. Übernommen wird zudem das Industrieanschlussgleis, ausgehend von der Bahnlinie Leer-Papenburg.

Die Festsetzungen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden gem. § 8 (2) BauGB aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die geringfügige Abweichung entsprechend dem aktuellen Bestand (Beseitigung des Industrieanschlussgleises für einen ehemals dort ansässigen Betrieb) ist hierbei vertretbar.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Nr. IH 10 aus dem Jahr sowie die 1.-3. sowie die 5. und 6. Änderung (in Textform). Die Inhalte dieser Planungen werden, sofern Sie die Änderungsbereiche nicht betreffen, komplett in die vorliegende, 7. Bebauungsplanänderung übernommen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 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 BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

4.1.1 Eingriffsbetrachtung

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ werden die Flächen des ehemaligen Gewerbeanschlussgleises neu geordnet. Infolgedessen werden die entlang der Trasse vorhandenen Entwässerungsgräben entsprechend ihrem Bestand als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit einem ausreichenden Räumstreifen von 3,00 m Breite festgesetzt. Die verbleibenden Flächen werden den umliegenden Baugebieten (Gewerbe-, Mischgebiet) zugeordnet. Aufgrund der in diesem Bereich planungsrechtlich zulässigen Versiegelung durch die Bahnanlagen im Ursprungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Des Weiteren wird im südlichen Bereich zwischen den Flurstücken 41/1 und 45 (Industriestraße 10) eine Änderung hinsichtlich der Wallheckensituation geschaffen. Zum Einen wird eine in der Ursprungsplanung ehemals überplante Wallhecke wieder im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 auf einer Gesamtlänge von ca. 90 m festgesetzt (vgl. Abbildung 1). Für die Anlage einer Zufahrt zum Flurstück 45 darf diese in einer Breite von bis zu 10,0 m unterbrochen werden. Das bedeutet, dass diese neu festgesetzte Wallhecke auf einer Länge von insgesamt 80,0 m für andere Wallheckeneingriffe in Ansatz gebracht werden kann. Im Gegensatz dazu wird ein Teilabschnitt einer im Ursprungsplan festgesetzten Wallhecke auf einer Gesamtlänge von 48,0 m überplant und im Rahmen der 7. Änderung als Gewerbe-/Mischgebiet festgesetzt (vgl. Abbildung 1). Bei einem Kompensationsverhältnis von 1:2 müssen demnach 96,0 m saniert oder neu angelegt werden. Um die Überplanung des 48,0 m langen Wallheckenabschnittes zu kompensieren, wird, wie bereits oben beschrieben, einerseits ein ca. 90,0 m langer Wallheckenabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 10 wieder aufgenommen und festgesetzt sowie andererseits eine Wallhecke auf dem Flurstück 6/4, der Flur 3, der Gemarkung Ihren auf einer Länge von insgesamt 20,0 m saniert. Die letztgenannte Wallhecke wird somit zum verbindlichen Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10. Weitere Eingriffe werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 nicht vorbereitet.

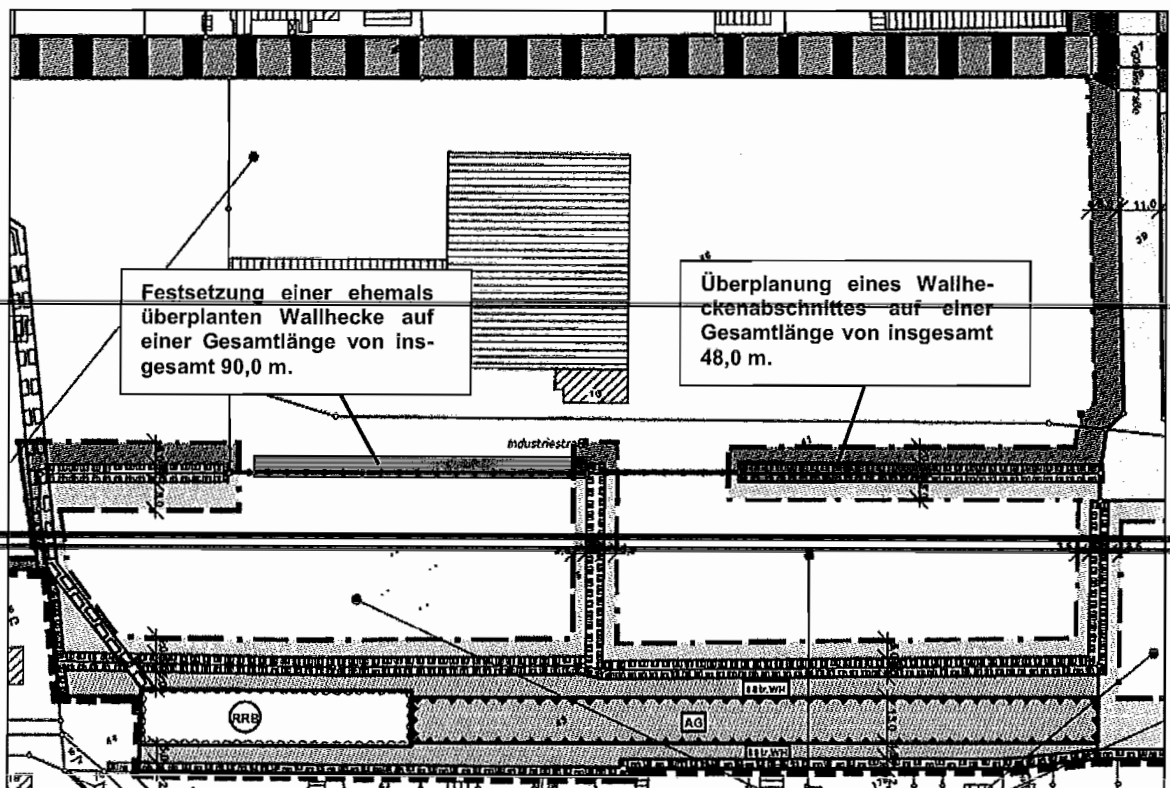


Abbildung 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. IH 10, 5. Änderung (ohne Maßstab).

4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung 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.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind die typischen Gehölzbrüter zu betrachten, da durch das Vorhaben Gehölze entfernt werden. Bei einer Entfernung der Gehölze ist es möglich, dass Fortpflanzungsstätten zerstört werden und in diesem Zusammenhang auch Individuen getötet werden. Gemäß § 44 (5) BNatSchG stellt dies keinen Verbotstatbestand dar, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Das Plangebiet weist, wie im Vorfeld aufgeführt, keine besondere Bedeutung für Vögel auf, so dass vorwiegend sogenannte Allerweltsarten vorkommen dürften. Die angrenzenden Flächen weisen ähnliche Lebensraumstrukturen auf, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt bleibt und ein Verbotstatbestand durch die Entfernung potenzieller Fortpflanzungsstätten nicht konstatiert werden kann. Dennoch ist die vorgesehene Überplanung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme).

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Tötungen von Individuen könnten baubedingt durch Kollisionen mit Fahrzeugen verursacht werden. Es handelt sich jedoch bei dem Plangebiet nicht um einen von Vögeln besonders stark frequentierten Raum, so dass davon auszugehen ist, dass das allgemeine Lebensrisiko der jeweiligen Arten nicht signifikant erhöht wird. Anlagebedingte Tötungen durch Kollisionen sind ebenfalls zu vernachlässigen, da das Risiko entsprechend gering eingestuft wird.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Gewerbenutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbe-

stand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende Störungen zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Gewerbeflächen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

4.1.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Entfernung von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = 01. März bis 15. Juni).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.

4.1.4 Maßnahmen zur Kompensation

Zur Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in die nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke durch die Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10, wird eine Wallhecke in der Gemarkung Ihren, Flur 3, Flurstück 6/4 auf einer Länge von insgesamt 20,00 m saniert. Die Wallhecke wird somit zum verbindlichen Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“. Ferner wird eine durch die Ursprungsplanung überplante Wallhecke im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 wieder als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Wallheckenabschnitt von ca. 90,0 m. Für die Anlage einer Zufahrt zum Flurstück 45 darf diese Wallhecke in einer Breite von bis zu 10,0 m durchbrochen werden. Das bedeutet, dass diese neu festgesetzte Wallhecke auf einer Länge von insgesamt 80,0 m für den hier vorbereiteten Wallheckeneingriff in Ansatz gebracht werden kann. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Beseitigung eines ca. 48 m langen Teilstücks einer Wallhecke im Plangebiet (vgl. 4.1.1).

Bei der auf dem Flurstück 6/4, der Flur3, der Gemarkung Ihren befindlichen Wallhecke handelt sich um eine Baum-Strauchwallhecke, die überwiegend mit Eichen und vereinzelt Erlen und Eschenjungwuchs als Baumarten bewachsen ist. Als Straucharten kommen Weiden (*Salix spec.*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Haselnuss (*Coryllus avellana*) vor. Der insgesamt ca. 200 m lange Wallheckenabschnitt auf dem besagten Grundstück weist aktuell an unterschiedlichen Stellen Anzeichen von Degradierung auf. Diese zeigen sich in stellenweiser deutlicher Abflachung des Wallkörpers, einem zu schmalen Wallkörper, weiten Lücken im Baumbestand ohne vorhandene Verjüngung in den betreffenden Abschnitten und teilweisem Fehlen von Strauchbewuchs. Durch entsprechende Maßnahmen kann die Wallhecke auf der erforderlichen Länge aufgewertet werden.

Neben dem Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen ist ein Wiederherstellen des Wallkörpers grundlegend (vgl. Abbildung 2). Dies kann sowohl mit überschüssigem Boden, welcher sich am Wallfuß befindet, durchgeführt werden als auch mit geliefertem Bodenmaterial (vgl. Abbildung 3). Besonderes Augenmerk sollte bei der Herstellung des Wallkörpers auf den bestehenden Bewuchs gelegt werden. Vorhandene, bereits frei gelegte Wurzelhäuse können mit Boden überdeckt werden, um eine Stabilisierung des Bestandes zu erreichen. Bäume, welche jedoch mit ihrem Wurzelhals mit der Wallkrone abschließen, sind in der Höhe nicht weiter anzudecken, um eine ausreichende Belüftung des Wurzelbereiches zu gewährleisten.

Die Instandsetzung und Sanierung der Wallhecke hat gem. dem Merkblatt des Landkreises Leer zur Neuanlage, Bepflanzung, Instandsetzung und Pflege von Wallhecken zu erfolgen. Für Ergänzungspflanzungen der Wallhecke sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden. Die Gehölzartenauswahl ist an dem Bestand der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken zu orientieren.

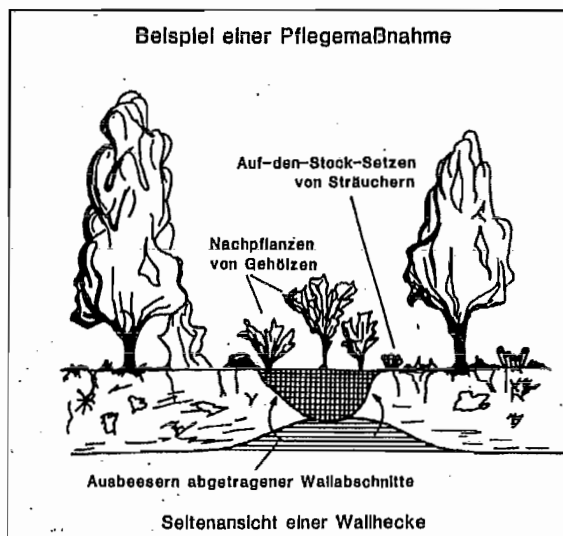


Abbildung 2: Seitenansicht der Instandsetzung einer Wallhecke

Der Abstand der Pflanzen untereinander soll 1,00 m betragen.

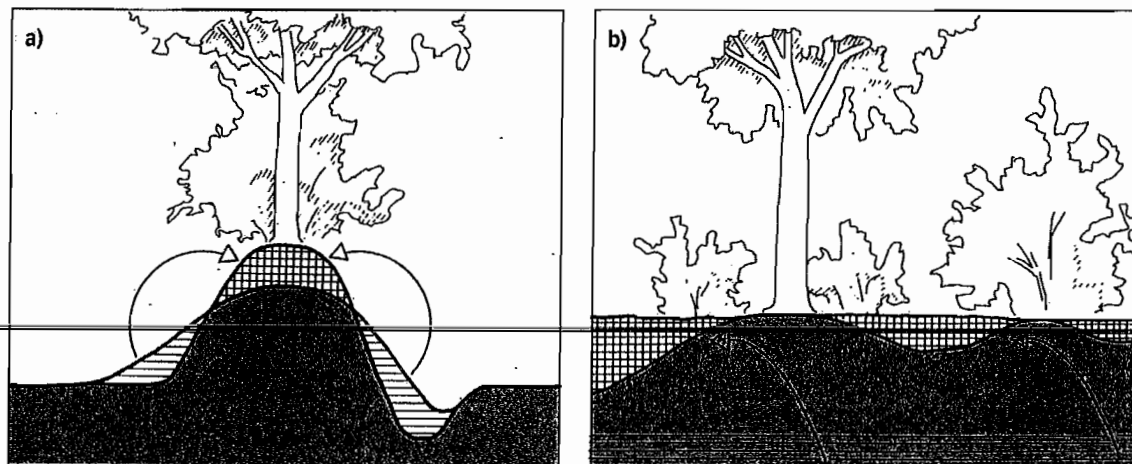


Abbildung 3: Instandsetzen eines Wallkörpers a) Querschnitt, b) Seitenansicht

Für die Sanierung der Wallhecke werden folgende Gehölze empfohlen:

Bäume	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sträucher	Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>

Folgende Qualitäten werden empfohlen:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Durch die o. g. Maßnahmen und die Festsetzung einer Wallhecke im Plangebiet werden die durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsfläche in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt neben den in Kap. 5.2 erläuterten Änderungspunkten eine Zusammenfassung und Aktualisierung der bisher gültigen Änderungen und Festsetzungen in einer Planzeichnung. Insofern soll eine Vereinfachung der Unterlagen zur Vermeidung planungsrechtlicher Unklarheiten im Zuge der Beurteilung von Bauvorhaben erreicht werden.

Entsprechend den oben getroffenen Aussagen werden in der 7. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich die Festsetzungen der bisherigen Planungen übernommen. Dies betrifft die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO im zentralen Bereich und von Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO im Übergang zu den umliegenden Siedlungsstrukturen. Die Festsetzungen zur Art (Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes) sowie das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe baulicher Anlagen) und die Bauweise werden übernommen. Die Erschließungsflächen werden durch das System entsprechend dimensionierter Verkehrsflächen gesichert und entsprechend den unter Kap. 5.2.2 erläuterten Änderungspunkten erweitert. Die Gewässer- und Grünstrukturen werden weiterhin in die Planung eingebunden. Die oben genannten, unverändert übernommenen textlichen Festsetzungen sowie die nachrichtlichen Hinweise werden im Folgenden komplett aufgeführt.

5.1 Übernahmen aus den bisherigen Planungen

5.1.1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Bereiche) nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO werden im Bereich der Mischgebietsflächen folgende Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen: Spielhallen, Spielotheken, Sex-Shops, Sex-Kinos, Striptease-Lokale, Peep-Shows und Nachtlokale.
3. Im Bereich des Flurstückes 23/4 (ehemaliger Aldi-Markt) der Flur 14 der Gemarkung Ihrhove wird eine Vergnügungsstätte mit max. 2 Spielhallen für jeweils 6 Geldspielgeräte und einer Größe von max. 100 qm je Spielhalle zugelassen.
4. Innerhalb der festgesetzten abweichenden (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen (o) Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
5. Für bestehende Gebäude und Gebäudeteile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn diese durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichzusetzen sind. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahmen zulässig.
6. Auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist ein Anteil von 3-5 % der Grundstücksfläche für Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Hierbei sind Anpflanzungen in Richtung Nordost-Südwest zu bevorzugen.
7. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Abstand von 5,00 m, gemessen von der Mitte des Wallkörpers der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken jegliche Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig.
8. Die Fläche der Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 9 (gesamte Flächengröße ca. 51.440 qm, anteilig werden ca. 1.600 qm benötigt) sowie die nachfolgend aufgeführten Wallhecken sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild (u. a. Beseitigung von Wallhecken) nach Maßgabe des Kap. 3.8 der Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung umgesetzt.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wallhecken-Nr.	anrechenbare Länge
Ihrhove	12	82	6	92,5 m (0,5)
Ihrhove	12	82	8	165,0 m (1,0)
Ihrhove	16	63, 64	23	88,0 m (0,8)
Ihrhove	18	38	Neuanlage	80,0 m (0,8)
Folmhusen	11	4/5	25	28,0 m (0,8)
Folmhusen	11	14	26	132,0 m (0,8)
Ihren	4	1/3;12/2	108	80,0 m (0,8)
Ihren	4	84;86/2	260	56,0 m (0,8)
Ihren	5	77; 296/80; 295/79	146	92,5 m (0,8)
Großwolde	8	180/90;181/90	192	88,0 m (0,8)
Gesamtlänge				902,0 m

9. Die innerhalb der Bebauungsplanänderung festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern) nördlich der Carl-Benz-Straße darf für notwendige öffentliche Verkehrsflächen auf einer Breite von jeweils max. 20,00 m und für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 10,00 m durchschnitten werden.

5.1.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
3. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" entlang des "Ihrhover Lüdewegschlootes" (Gewässers II. Ordnung der Muhder Sielacht) und entlang der Gewässer III. Ordnung sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
4. Gemäß den §§ 2, 119, 128 und 170 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 25.03.1998 (Nds. GVBl, S. 347) wurde die wasserbehördliche Plangenehmigung zur Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus einem Teilgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 13 "Denkmalstraße / Folmuser Straße" am 14.03.2001 vom Landkreis Leer erteilt.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

6. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5.2 Änderungspunkte

5.2.1 Neuordnung der ehemaligen Gleisstrasse

Im Zuge der gewerblichen Entwicklung wurde für die Möglichkeit zum Warentransport über die Schiene ein Anschlussgleis an die Bahnlinie Leer-Papenburg geschaffen. Die Nutzung dieses öffentlichen Gleises durch die ansässigen Betriebe wurde im Laufe der 1980er Jahre allmählich eingestellt, so dass die Gleise schließlich vor mehreren Jahren demontiert wurden. Um eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu erreichen, wird mit der vorliegenden Planung eine Neuordnung der ehemaligen Gleisflächen angestrebt. Hierdurch wird auch den konkreten Entwicklungsinteressen der Betriebe vor Ort entsprochen. Aktuell verläuft auf der ehemaligen Bahntrasse ein Entwässerungsgraben, der zur Sicherung seiner Funktion in seinem Bestand gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt wird. Die Ausdehnung des Grabens wurde im Osten bereits eingemessen (Flurstück 48/5, tlw. 48/6), weiter westlich wird die Grabenbreite entsprechend ihrem Bestand auf 3,00 m festgelegt. Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung wird jeweils nördlich hiervon eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einer Breite von 3,00 m verbindlich gesichert. Die darüber hinaus verbleibenden Flächen des ehemaligen Gleiskörpers werden den unmittelbar angrenzenden Baugebieten (Mischgebiet, Gewerbegebiet) zugeordnet. Die hierzu geltenden Festsetzungen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

5.2.2 Ausschluss von Bordellen / Vergnügungsstätten

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der kommunalen Zielsetzung zur Vermeidung strukturfremder Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die ansonsten allgemein zulässige Nutzung durch Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Angesichts des Bestandes innerhalb des Plangebietes bleiben Vergnügungsstätten in Form von Discotheken auch weiterhin zulässig. Mit dem Ausschluss der o. g. Nutzungen soll die vorherrschende Prägung der Gewerbegebiete durch das produzierende Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung und Handel (z. B. Maschinenbau, Blechzuschnitte, Containerdienst, Wintergärten, Bäckereizulieferung) erhalten bleiben. Eine tendenzielle Ausrichtung zu Freizeit- und Vergnügungszwecken wird hier als strukturfremd gesehen. Städtebauliche Fehlentwicklungen werden somit nachhaltig vermieden.

5.2.3 Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche

Östlich der Dieselstraße hat innerhalb des Gewerbegebietes (GE) bereits eine bauliche Entwicklung entsprechend den dort gültigen Festsetzungen stattgefunden. Konkret wird seitens einer ansässigen Firma (Containerbau) die großflächige Erweiterung eines Nutzgebäudes geplant. Zur Realisierung dieses Planungsziels wird in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO bis auf die Grenze des Geltungsbereiches verlegt. Die Einhaltung der notwendigen Grenzabstände gem. § 7 NBauO ist in diesem Bereich über die Eintragung entsprechender Baulasten gem. § 8 (2) NBauO sicherzustellen.

Auf den Flächen südlich der Otto-Hahn-Straße (Gelände Müsing) befinden sich im Bereich der flächeninternen Erschließungsstraße in Verlängerung der Industriestraße zwei Abschnitte von gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken. Diese werden durch die vorhandene, gewerbliche Nutzung bereits stark beeinträchtigt. Dementsprechend und um eine optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Misch- bzw. Gewerbegebiete zu erreichen, werden diese im Weiteren teilweise in ihrem Bestand aufgehoben und nicht weiter nachrichtlich übernommen, bzw. es wird festgesetzt, dass die Wallhecke auf bis zu 10 m Breite für die Anlage einer Zufahrt unterbrochen werden darf. Hierfür wird eine textliche Festsetzung eingefügt. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) bzw. des Mischgebietes werden entsprechend erweitert. Die geschützten Wallhecken werden auf externen Flächen in entsprechender Länge kompensiert. Die Maßnahme wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

5.2.4 Externe Kompensation

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird durch die Festsetzung einer Erschließungsfläche im Norden des Plangebietes die Beseitigung einer gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecke in einem Teilbereich (10,00 m) erforderlich. Gleichmaßen erfolgt die Überplanung von zwei Wallheckenabschnitten im Süden des Geltungsbereiches (s. Kap. 5.2.4). Entsprechend dem Inhalt des Kap. 4.1.4 wird zur Kompensation dieses Eingriffs eine vorhandene Wallhecke auf dem Flurstück 6/4, Flur 3 der Gemarkung Ihren auf einer Länge von insgesamt 20,00 m nach Maßgabe des o. g. Kapitels der Begründung saniert. Die Maßnahme wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich gesichert.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die festgesetzten, bereits ausgebauten Gewerbestraßen mit dem Anschluss an die südlich des Plangebietes verlaufende Ortsdurchfahrt der Bahnhofstraße bzw. der Folmhuser Straße (K 23).

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**

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

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser erfolgt entsprechend dem vorhandenen Oberflächenentwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung 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/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

7.2 Verfahrensübersicht

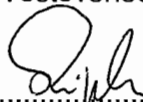
7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.11.2007 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 – 7. Änderung – gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.10.2010.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 06.07.2012 bis 06.08.2012 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 28.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen, 13.12.2012


.....
Bürgermeister

7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. IH 10-7. Änderung "Gewerbegebiet Ihrhove" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 26.09.2012 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, 13.12.2012


.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 – 7. Änderung – erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40


.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)