

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**8. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	4
4.3	Belange des Denkmalschutzes	4
4.4	Altablagerungen	5
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Verkehrsflächen	7
5.4.1	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	7
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Wallheckenschutzstreifen	7
5.6	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken	7
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	8
7.1	Rechtsgrundlagen	8
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	9
7.1.2	Erneute Öffentliche Auslegung	9
7.1.3	Satzungsbeschluss	9
7.2	Planverfasser	9

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und stellt hierfür die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB auf.

Für das ca. 5.700 m² umfassende Plangebiet gelten derzeit die Festsetzungen des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. IH 10 sowie der zugehörigen 7. Änderung aus dem Jahr 2012. In der 7. Änderung ist für das Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Für diesen Bereich ist zudem in der textlichen Festsetzung Nr. 4 der 7. Änderung bestimmt, dass eine Vergnügungsstätte mit max. 2 Spielhallen für jeweils 6 Geldspielgeräte und einer Größe von max. 100 m² je Spielhalle zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und wird im Rahmen der 8. Änderung angepasst.

Ziel der Änderung ist es, den Spielhallenbetrieb in seiner Funktion sowie an diesem Standort zu erhalten. Somit soll der Fortbestand des Betriebes und mit diesem die Angebotsvielfalt in der Ortschaft Ihrhove bewahrt bleiben. Diese Steuerung über die Ansiedlung von Spielhallen ist städtebaulich von Bedeutung, um negative Auswirkungen auf die jeweiligen Nachbarschaften, wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Wohngebiete und Einzelhandel zu verhindern. Durch die Ansiedlung und den Betrieb von Spielhallen kann das Niveau von Einkaufsstrassen und den umliegenden Gebieten beeinträchtigt werden. Angesichts der möglichen negativen Einflüsse auf den bisherigen Charakter eines Gebietes (Verdrängung anderer gewünschter Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe und weiteren Beeinträchtigungen der Wohnqualität in vorbelasteten Kern- und Mischgebieten) sollen Spielhallen möglichst an geeigneten Standorten, die vergleichsweise wenig störungsanfällig sind, konzentriert werden. Der Standort des Plangebietes erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für den Fortbestand des Spielhallenbetriebes, welcher mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 erzielt wird.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung des Spielhallenbetriebes wird ein eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, in dem eine Vergnügungsstätte mit max. 1 Spielhalle für max. 12 Geldspielgeräte und einer Größe von max. 200 m² zulässig ist. Alle weiteren Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie zu Flächen zur Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts bleiben entsprechend den derzeit geltenden Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ erhalten und werden zudem durch eine weitere schützenswerte Wallhecke sowie durch Wallheckenschutzstreifen ergänzt.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 5.700 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening, Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 befindet sich nordöstlich vom Ortskern Westoverledingen, im Gewerbegebiet „Ihrhove“ und umfasst eine ca. 5.700 m² große Fläche. Im Norden wird das Plangebiet durch die „Industriestraße“ sowie im Süden durch die „Folmhuser Straße“ (K 23) begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 umfasst das Flurstück 23/4. Das Plangebiet ist derzeit durch ein Gebäude, einer dazugehörigen Parkfläche sowie Grünstrukturen entlang der nordwestlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze gekennzeichnet.

Das städtebauliche Umfeld wird zum Teil durch Wohnnutzung am Liebigweg, Telkampsweg sowie an der Gotenstraße geprägt. Unmittelbar nördlich befinden sich gemischt und gewerblich genutzte Strukturen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 (Novellierung) mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012, werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit ländlicher Regionen ist. Die ist insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich Handwerk sowie Dienstleistungen der Fall. Mit der vorliegenden Bauleitplanung und der hiermit verfolgten Entwicklung eines eingeschränkten 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 das Gewerbegebiet Ihrhove mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer werden für das Plangebiet darüber hinaus keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, womit die Inhalte des Regionalen Raumordnungsprogrammes weiterhin verfolgt werden und die geplante Entwicklung folglich mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar ist.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2006 wird der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Aufgrund der Tatsache, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ (2000) sowie dessen 7. Änderung (2012) vor. Das Plangebiet wird in der gegenwärtig geltenden 7. Änderung als Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt. Zudem ist eine offene Bauweise mit maximal vier Vollgeschoss (IV) zulässig.

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 wird die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung der 7. Änderung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 wird aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von ca. 5.700 m^2 umfasst, ist die zulässige Grundfläche folglich kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt bzw. 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d. h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese unmittelbar vor der Maßnahme durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen / Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

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

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit 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 (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, 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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel, erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10, unter Berücksichtigung der Erhaltung des Spielhallenbetriebes an diesem Standort, die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO. Der Begriff „eingeschränktes“ Gewerbegebiet bedeutet, dass es sich zwar um ein Gewerbegebiet handelt, hier aber nur mischgebietsverträgliche, d. h. „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig sind. Folglich sollen somit die südlich vorhandenen Wohnbebauungen sowie die westlich an das Plangebiet angrenzende gemischte Bebauung von einer zu starken Beeinträchtigung eines Gewerbegebietes geschützt werden.

Zur weiteren Steuerung der Ansiedlung von Spielhallenbetrieben an städtebaulich verträglichen Standorten werden gem. § 1 (4) und (9) BauNVO nur bestimmte Arten von Anlagen im Baugebiet zugelassen. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind demnach nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Darüber hinaus werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) folgende Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen: Sex-Shops, Sex-Kinos, Striptease-Lokale, Peep-Shows und Nachtlokale (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Diese „Unterarten“ von Vergnügungsstätten sowie Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art würden sich negativ

auf den Charakter des eingeschränkten Gewerbegebietes auswirken und zu Belästigungen oder Störungen führen (gem. § 15 (1) BauNVO). Die vorgenannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

Um allerdings einen Fortbestand der Spielhalle an diesem geeigneten Standort zu gewährleisten ist innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO eine Vergnügungsstätte mit max. 1 Spielhalle für max. 12 Geldspielgeräte und einer Größe von max. 200 qm zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 3). Folglich wird der Spielhallenbetrieb innerhalb der Gemeinde an einem Standort, der vergleichsweise wenig störungsanfällig ist und sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für den Fortbestand des Spielhallenbetriebes auszeichnet, gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert.

In Anlehnung an die umliegenden Strukturen sowie zur Steuerung einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung des Siedlungsbereiches wird innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gem. § 8 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Des Weiteren wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstmaß von 1,1 bestimmt. Diese Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechen denen des Ursprungsplanes samt der 7. Änderung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan und der 7. Änderung wird im Plangebiet einheitlich eine viergeschossige Bebauung (IV) festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich die Bebauung maßvoll in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Im Nordosten sowie Nordwesten des Plangebietes werden die Baugrenzen ohne einen Abstand zu den Flächen zur Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Die Einhaltung eines Abstandes wird hierbei nicht notwendig, da die vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Wallheckenschutzstreifen“) mit einer Breite von 5 m als ausreichender Abstand zur schützenswerten Wallhecke dient. Die südlichen Baugrenzen entsprechen den Festsetzungen der 7. Änderung.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht ebenso den Festsetzungen der 7. Änderung.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kreisstraße (K 23) ist eine direkte Verkehrsanbindung des Plangebietes an die „Folmhuser Straße“ nicht zulässig. Folglich ist für den straßenseitigen Planbereich entlang der Kreisstraße (K 23) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der betreffende Planabschnitt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird in Anlehnung an die 7. Änderung getroffen und nachrichtlich übernommen.

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Wallheckenschutzstreifen

In Anlehnung an die 7. Änderung wird die zur Kompensation vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB übernommen. Diese Fläche ist nach § 22 (3) NAGBNatSchG eine geschützte Wallhecke und wird mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Entsprechend der Eintragung im Kompensationskataster des Landkreises Leer befindet sich auf der nordwestlichen Grundstücksseite eine weitere Kompensationsmaßnahme. Dabei handelt es sich um eine Wallheckenneuanlage, die im Zuge der Baugenehmigung (II/41.52.04 vom 9.5.1990) für das Bestandsgebäude zu errichten war. Entsprechend des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer war derzeit von der Einfahrt bis zur Verladerampe eine 4 m breite Wallhecke anzulegen. Für den verbleibenden Abschnitt von der Verladerampe bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze war ein Wallkörper herzustellen. Aufgrund dessen wird in diesem Bereich eine 4 m breite Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt.

Ergänzend gilt auf dem Gewerbegrundstück, dass ein Anteil von 3-5 % der Grundstücksfläche für Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen ist. Hierbei sind Anpflanzungen in Richtung Nordost-Südwest zu bevorzugen (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Darüber hinaus ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu beachten.

5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Wallhecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken. Diese sollen aufgrund ihrer, das Landschaftsbild prägenden Wirkung erhalten werden. In der Planzeichnung wird die betroffene Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Zum Erhalt der Wallhecke werden unmittelbar angrenzend 5,00 m breite Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind als begleitender Krautsaum zu entwickeln (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Das Plangebiet wird im Nordosten über die hieran angrenzende „Industriestraße“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle „Irhove Abzw. Telkampsweg“ und den dort verkehrenden Buslinien 600 und 622 erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser erfolgt entsprechend dem vorhandenen Oberflächenentwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

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),
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

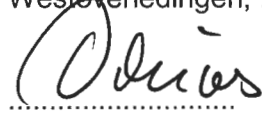
7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 29.08.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 05.09.2016 bis zum 05.10.2016 öffentlich ausgelegen.

7.1.2 Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 dem geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 09.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 17.01.2017 bis zum 17.02.2017 gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 18.05.2017

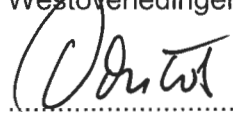


Bürgermeister

7.1.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, 18.05.2017



Bürgermeister

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das 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