

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

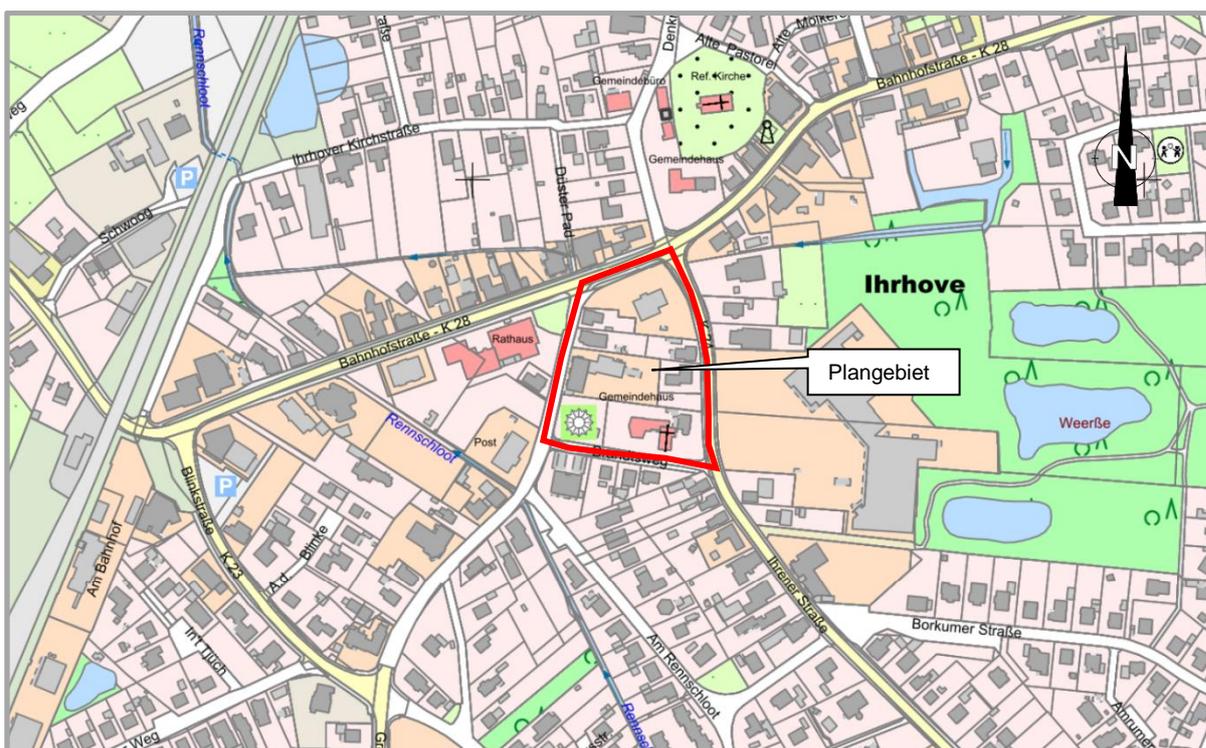


Bebauungsplan Nr. Ih 12

1. Änderung „Brandtsweg“

als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung



Übersichtsplan

Bearbeitungsstand: 20.08.2023

Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144B 26506 Norden



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Landesraumordnung.....	5
3.2	Regionale Raumordnung	6
3.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen	8
4	Bestehendes Baurecht	9
5	Bestand und gegenwärtige Nutzung	10
6	Inhalt und Auswirkungen der Planung	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise und Baugrenze	14
6.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
6.5	Verkehrerschließung.....	14
6.6	Immissionsschutz	15
7	Örtliche Bauvorschriften	17
8	Natur und Landschaft	19
9	Flächenbilanz	22
10	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	23
11	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	24

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten, Büro für Schallschutz Busse, vom 12.12.2022

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 12 beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen ihre Richtlinie für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren anzuwenden. Die Anwendung dieser Richtlinie dient zur Absicherung der städtebaulichen Ordnung im Gemeindegebiet.

Die im Geltungsbereich bestehende Bebauung stammt überwiegend aus der Mitte und dem Ende des 20. Jahrhunderts. Durch einen Generationswechsel werden vermehrt bebaute Grundstücke zum Verkauf angeboten oder durch folgende Generationen übernommen, überplant und neu bebaut. Mit der Überplanung der Grundstücke geht oftmals die Absicht einher, die Grundstücke in Zukunft intensiver und wirtschaftlicher ausnutzen zu können.

Der Bebauungsplan Ih 12 beruht noch auf der BauNVO von 1968, mit deutlich weniger restriktiven Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die mit den aktuellen Festsetzungen mögliche höhere Grundstücksausnutzung wurde in der Vergangenheit nicht vollumfänglich ausgenutzt, sodass nach den gegenwärtigen Baurechten ein erhebliches Potential der Nachverdichtung besteht.

Dieses Potential zur Nachverdichtung steht der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung potentiell unverträglich gegenüber. Primär wird hier das Potential der Höhenentwicklung möglicher Bebauungen in Frage gestellt.

Im Grundsatz besteht allerdings ein öffentliches Interesse an der Förderung der Innenentwicklung. Mögliche Antworten auf die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum ist die Nachverdichtung bestehender Gebiete und das Schließen von Baulücken. Ein Konflikt entsteht jedoch, wenn eine Nachverdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen und lediglich nach wirtschaftlichen Aspekten erfolgt. Es besteht die Gefahr eines allmählichen „Umkippens“ des derzeit vorherrschenden Gebietscharakters, mit der Folge, dass die Wohnumfeld- und städtebauliche Qualität in diesen Bereichen schrittweise und unumkehrbar verlorengeht.

Den aktuellen Gegebenheiten entsprechend dient diese 1. Änderung des Bebauungsplanes der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Ziel ist es, einerseits die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu schützen, aber dennoch Möglichkeiten für eine rücksichtsvolle Weiterentwicklung der Strukturen beizubehalten.

Verfahren nach § 13a BauGB

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 12 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall wird ein bestehender Bebauungsplan im zentralen Ortsbereich des Hauptortes Ihrhove überplant. Bei dem Planungsziel, eine städtebaulich verträgliche innerörtliche Nachverdichtung zum Erhalt, zur Sicherung und zur Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen sowie die Entwicklung des zentralen Ortsbereiches weiter abzusichern, handelt es sich um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsbereich des Hauptortes Ihrhove in der Gemeinde Westoverledingen, welche südlich im Landkreis Leer zu verorten ist.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha.

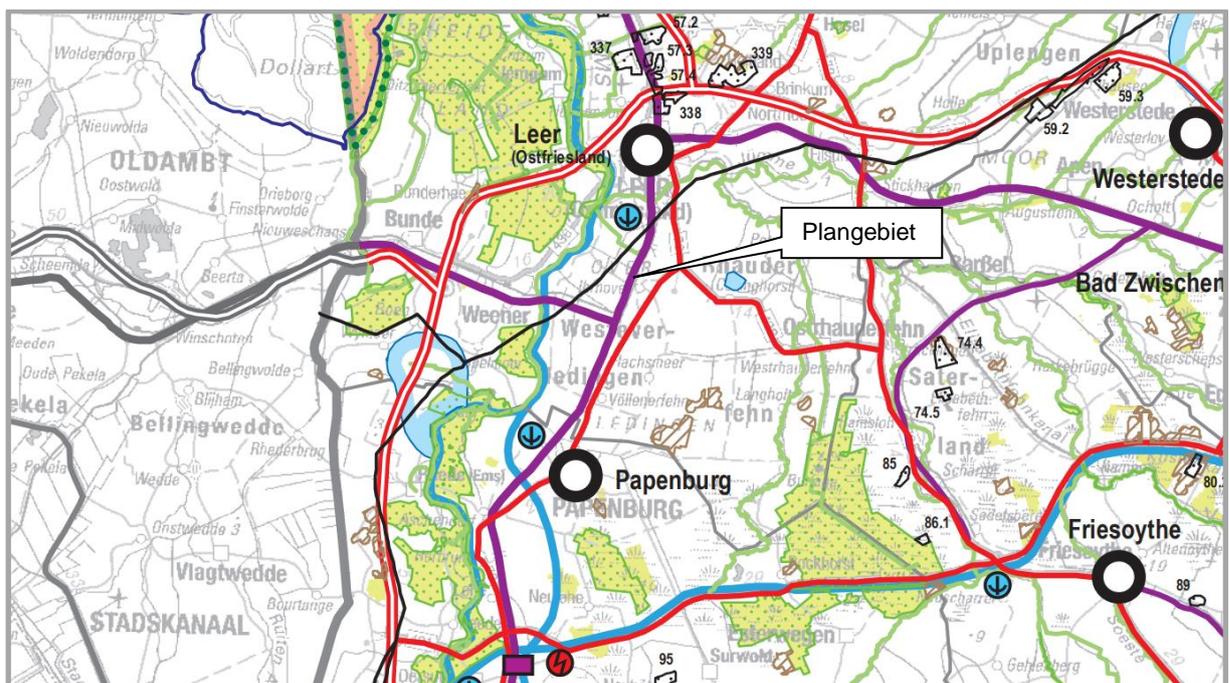
Die Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm (NLROP). Das Landes-Raumordnungsprogramm vom 26. September 2017 (Nds. GVB1. S. 378) wurde durch Artikel 2 der Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVB1. S. 521) zuletzt geändert. Für eine Neubekanntmachung wurde eine Ermächtigung erteilt, diese ist bisher jedoch nicht erfolgt.

Das NLROP trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Aussagen. In der zeichnerischen Darstellung wird östlich des Plangebietes eine Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich erfolgt die Darstellung einer Haupteisenbahnstrecke.



Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Auszug (ohne Maßstab)

Das NLROP trifft für das Plangebiet folgende mittelbar beschreibende Aussagen:

- *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. (2.1. 01 LROP)*

- *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. (2.1. 04 LROP)*
- *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. (2.1. 05 Satz 1 LROP)*

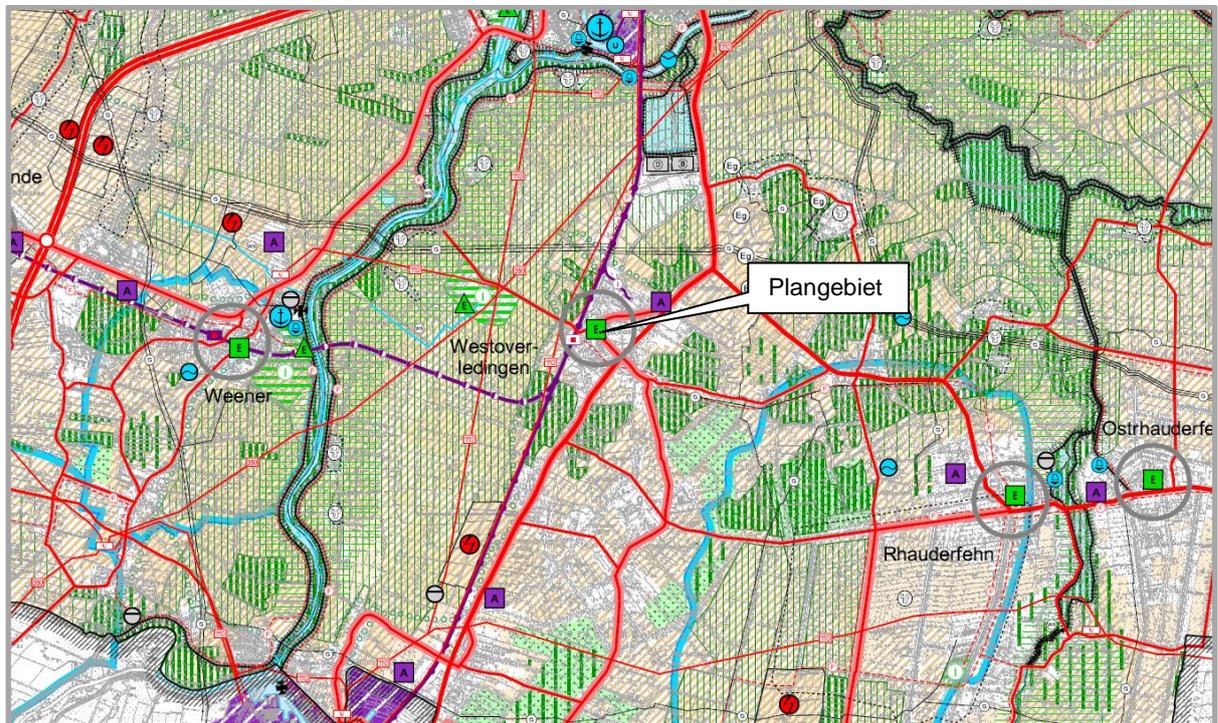
Durch die Überplanung einer innerörtlichen Bestandsfläche wird eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung unter Beachtung der gewachsenen Siedlungsstruktur vorangetrieben. Durch die anliegenden Kreisstraßen (K23 u. K24) mit Anschluss an die Bundesstraße B 70, ist das Plangebiet an den überregionalen Verkehr angeschlossen. Die Planung ist damit mit den Zielen und Grundsätzen der gegenwärtigen Landes-Raumordnung des Landes Niedersachsen im Einklang.

3.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer ist seit dem 03.07.2006 rechtskräftig und trifft für das Plangebiet folgende zeichnerischen Darstellungen.

Hinsichtlich der Bedeutung des Hauptortes Ihrhove in der Gemeinde Westoverledingen trifft das RROP die Aussage eines Grundzentrums. Die Schwerpunktaufgabe des Grundzentrums wird als Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten, sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe der Erholung dargestellt. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Weener (ca. 7 km), der Hauptort der Gemeinde Rhaderfehn (ca. 8 km).

Der Hauptort Ihrhove befindet sich zwischen den beiden Mittelzentren Leer im Norden (ca. 7,5 km) und Papenburg (ca. 10 km) im Süden. Die verkehrliche Anbindung von Ihrhove wird im RROP durch drei sich in Ihrhove treffende Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung dargestellt. Zwei dieser Hauptverkehrsstraßen werden von der Darstellung eines regional bedeutsamen Busverkehrs begleitet, welche sich an eine im Osten dargestellte Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung anschließen. Weiter wird eine auf einer nahezu Nord-Süd-Achse verlaufende elektrisch betriebene Haupteisenbahnstrecke im westlichen Teil des Hauptortes dargestellt. An dieser Strecke wird im Ort ein Bahnhof als erforderlicher Bedarf dargestellt.



Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Leer, Auszug (ohne Maßstab)

Ihrhove wird weiter durch einen regional bedeutsamen Radfahrweg durchquert. Parallel zur Haupteisenbahnstreck verläuft westlich eine Hochspannungsleitung (>110 kV). Der Hauptort Ihrhove wird durch Vorranggebiete für Natur und Landschaft, sowie Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktion umgeben. Westlich und nördlich wird eine Abgrenzung eines sich in Richtung Westen ausbreitenden Naturraumes / naturräumliche Landschaftseinheit dargestellt.

Das RROP des Landkreises Leer trifft für das Plangebiet folgende mittelbar beschreibende Aussagen, welche sich aus der Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen ableiten:

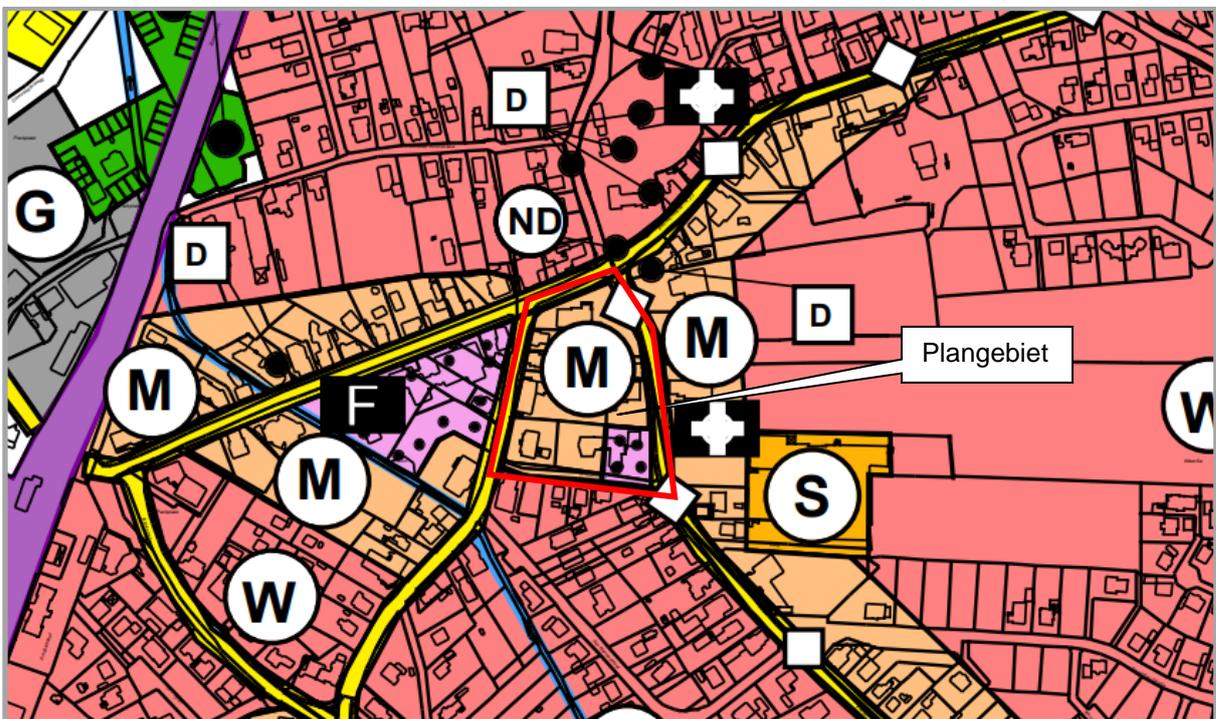
- *Die zentralörtlichen Siedlungsbereiche und die ländlichen Ortschaften im Landkreis Leer sind von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. (RROP, D 1.5, 01)*

Ferner entspricht die vorliegende Planung den Grundsätzen und Zielen der Regionalen Raumordnung des Landkreises Leer.

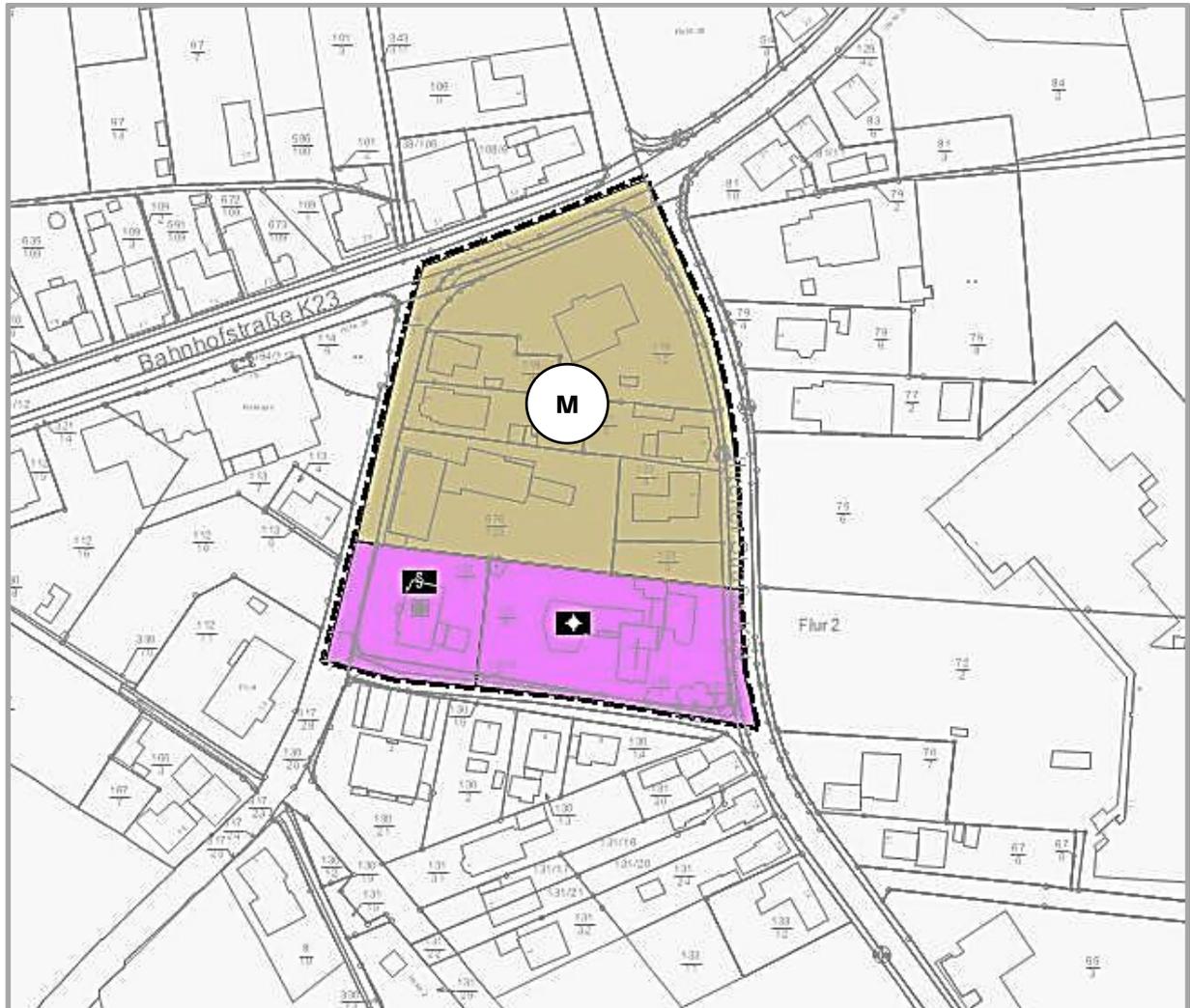
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Westoverledingen wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine kleine Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt, mit der Zweckbestimmung für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Die umliegenden Bereiche werden ebenfalls als gemischte Bauflächen (M) sowie als Wohnbauflächen (W) und als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Westlich verläuft eine dargestellten unterirdische Hauptversorgungsleitung. Nördlich befindet sich eine Naturdenkmal.

Im Flächennutzungsplan wird der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ih12 als gemischte Baufläche dargestellt. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Fläche die als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen ist. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ih12 wird die Gemeinbedarfsfläche aufgrund der bestehenden Gegebenheiten (Kirche und Polizei) ausgeweitet. Die Anpassung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Zuge der 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.



Darstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) (ohne Maßstab)

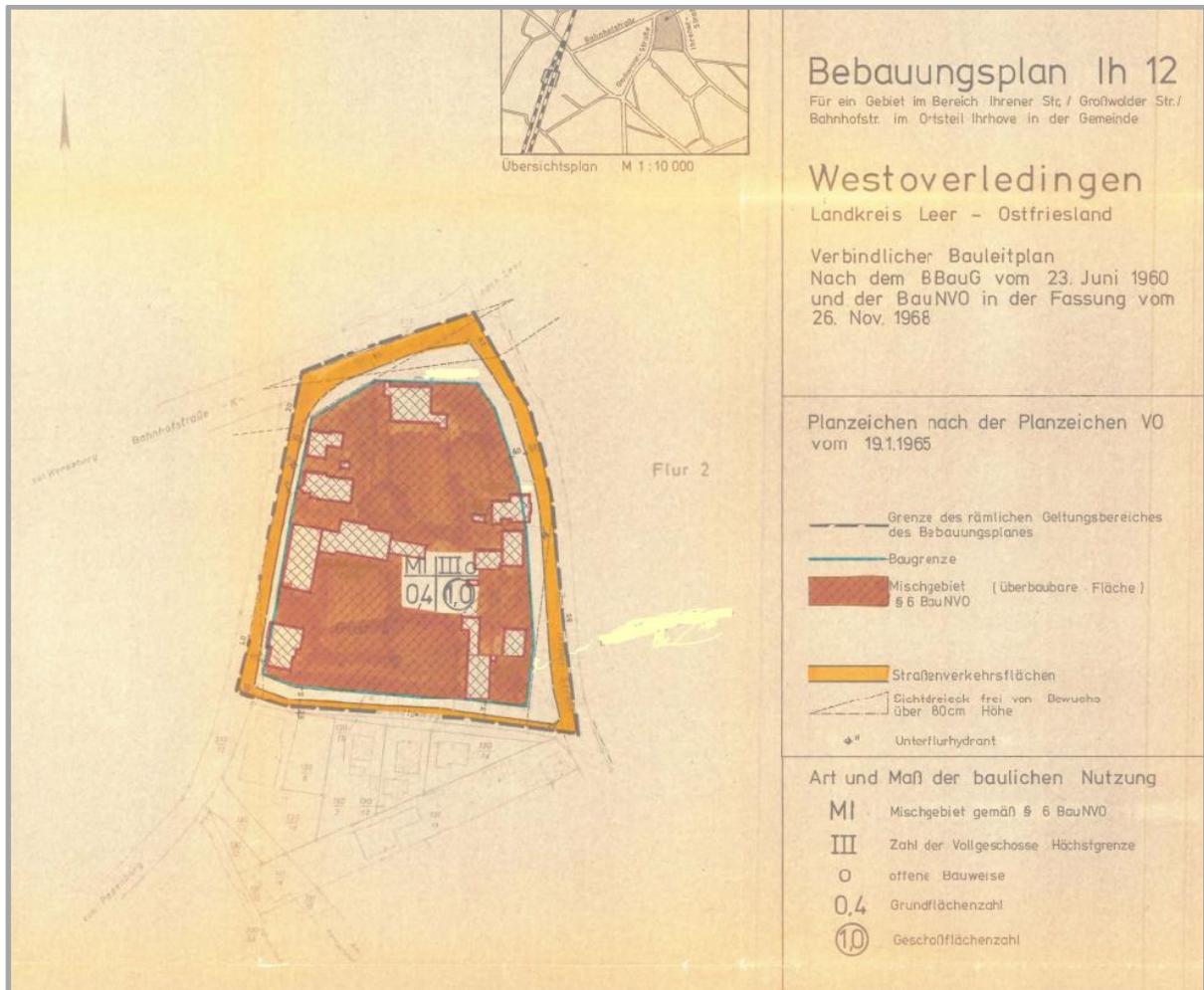


Berichtigung des Flächennutzungsplanes

4 BESTEHENDES BAURECHT

Das bestehende Baurecht ergibt sich aus dem aktuell rechtskräftigen Ur-Plan Nr. Ih 12. Der Ur-Plan setzt für den Geltungsbereich, neben der umlaufenden Straßenverkehrsfläche, ein Mischgebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt: GRZ: 0,4, GFZ: 1,0, Anzahl der max. Vollgeschosse: III, offene Bauweise.

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Wirksamkeit der Baugrenzen bei Neu- und Umbaumaßnahmen. Weiter wird die Höhe von baulichen Anlagen und Bewuchses innerhalb der Sichtdreiecke bis zu einer max. Höhe von 0,80 m festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. Ih 12 - Urfassung (ohne Maßstab)

5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofstraße, eine klassifizierte Kreisstraße (K23), abgegrenzt. Abgehend von der Bahnhofstraße grenzt die Ihrener Straße, ebenfalls eine klassifizierte Kreisstraße (K24), das Plangebiet ab. An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße Großwolder Straße, welche an der südlichen Grenze durch den Brandtsweg an die Ihrener Straße angebunden ist. Nördlich schließt sich die Großwolder Straße an die Bahnhofstraße an.

Über die genannten abgrenzenden Straßen hinaus befinden sich nördlich gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe in Form einer Bäckerei, eines Imbiss und einer Praxis für Krankengymnastik. Auf der östlichen Seite befindet sich, neben vereinzelt Wohnhäusern,

welches sich zum Teil aus ehemaligen Höfen entwickelt haben, ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit anschließendem Vollsortimenter. Südlich, am Brandtsweg, folgt eine Wohnnutzung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auf der Westseite folgt das Rathaus und die Gemeindeverwaltung von Westoverledingen.



Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Die gegenwärtige Nutzung im Plangebiet ist entsprechen der Festsetzung eines Mischgebietes entsprechend divers. Im nördlichen Bereich befindet sich eine prägende Bebauung in die sich eine Filiale der Sparkasse niedergelassen hat. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich die örtliche Polizeistation sowie kirchliche Einrichtungen und eine Kirche selbst. An der westlichen Grenze befindet sich ein Gewerbebetrieb aus dem Bereich der Fenstertechnik. Der übrige Bereich wird durch Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern eingenommen. Hinter den Hauptgebäuden, zur straßenabgewandten Seite, schließen sich gärtnerisch gestaltete Grünflächen an, die sich überwiegend als Scherrasenflächen mit umgebenden Baum- und Gehölzbestand beschreiben lassen. Im Bereich der Sparkasse und der kirchlichen Anlagen befinden sich zudem überwiegend

Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Der gewerbliche Betrieb im Westen orientiert sich mit seinen baulichen Anlagen in den Innenbereich des Gebietes.

6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Absicherung einer gebietsverträglichen städtebaulichen Entwicklung bei Festsetzung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten. Der Fokus der Planung liegt daher auf dem Maß der baulichen Nutzung.

Die Art der baulichen Nutzung wird in der 1. Änderung dem Bestand entsprechenden als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 6 Abs. 1 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Ausgeschlossen werden die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Die gem. § 6 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets.*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden durch ihren verhältnismäßig großen Grundflächenbedarf der städtebaulichen Zielsetzung durch einen hohen Flächenentzug entgegenstehen. Eine kleinteilige Nutzungsmischung, wie sie gegenwärtig im Bestand

besteht, würde durch diese flächenintensiven Nutzungen deutlich eingeschränkt werden und würden sich daher nicht in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Vergnügungsstätten können sich sowohl durch ihr äußeres Erscheinungsbild und dessen Ausstrahlung, sowie durch die angesprochene Klientel, negativ auf das Umfeld auswirken. So haben Spielhallen in der Regel keine Orientierung zum öffentlichen Raum hin und unterbrechen die Lauflagen über geschlossene Fassaden bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster. Die Beeinträchtigung des Straßenbildes wird zusätzlich zu den verhangenen bzw. verklebten Schauseiten regelmäßig durch aufdringliche Reklame und Werbeanlagen abgelöst. Bei einer Ansiedlung von Vergnügungsstätten muss mit einer Niveauabsenkung und dem Verlust der Lagequalität des Gebiets gerechnet werden. Dies mündet im sogenannten „Trading-down-Effekt“. Da zudem die Wohnnutzung in diesem Siedlungsbereich einen hohen Stellenwert einnimmt und charakteristisch ist für das städtebauliche Erscheinungsbild, soll vermieden werden, dass sich Störungen durch Vergnügungsstätten einstellen.

Viele Vergnügungsstätten sind mit dem Inbegriff des Wohnens städtebaulich nicht vereinbar und werden teilweise von den Anwohnern als unzumutbare Störung wahrgenommen. Da Vergnügungsstätten in aller Regel nicht an Ladenschlusszeiten gebunden sind und insbesondere in den Nacht- oder frühen Morgenstunden verstärkt frequentiert werden und häufig auf einen eher überregionalen Kundenkreis orientiert sind, sind Immissionen für die direkte Nachbarschaft (z.B. durch Verkehrslärm) nicht auszuschließen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Pangebietes werden im südlichen Bereich zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizei und Kirchliche Einrichtungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Entsprechend der Realnutzung werden die Grundstücksbereiche der Polizei und der Kirche planungsrechtlich abgesichert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird innerhalb des Mischgebiets (MI) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, um das aufgelockerte Siedlungsbild aus dem Bestand weiter entwickeln zu können.

Die Geschossigkeit der Bebauung wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und der Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen über die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren im Mischgebiet (MI) auf zwei Vollgeschosse (II) beschränkt.

Weiterhin wird eine der genannten Richtlinie entsprechende Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit einer maximalen Firsthöhe von 10,50 für das Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt gilt die nächstgelegene Erschließungsstraßenmitte zum Gebäude und die horizontale Mittelachse des jeweiligen Baukörpers.

Die Festsetzung der maximalen Höhen belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzten Höhen reichen aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

Weiterhin werden innerhalb des Mischgebietes Sockel- und Traufwandhöhen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden ein einheitliche Höhenniveau der Gebäude und eine ortstypische Gebäudedimensionierung gewährleistet.

6.3 Bauweise und Baugrenze

Innerhalb des Mischgebiets (MI) wird entsprechend der Bebauungsstruktur eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend des Ur-Plans Nr. Ih 12 durch grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt, jedoch wurde der vorhandene Gebäudebestand bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden zwei Bäume aufgrund ihrer ortsbildprägenden Bedeutung als zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.

6.5 Verkehrserschließung

Innerhalb des Plangebietes werden die bestehenden umliegenden Straßenverkehrsflächen in ihrer Abgrenzung durch den Geltungsbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und abgesichert.

6.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrslärm) durch das Büro für Schallschutz Busse aus Garbsen ermittelt und entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Hierbei wurden die Immissionen ausgehend von der Kreisstraße K23 (Bahnhofstraße), der Kreisstraße K24 (Ihrener Straße) sowie der Großwolder Straße berücksichtigt. Des Weiteren wurden die Geräuschimmissionen durch die westlich gelegene Bahnstrecke betrachtet. Für die schalltechnische Bewertung des Plangebietes werden die folgenden Orientierungswerte der DIN 18005 -1 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen:

Verkehrslärm:

Mischgebiet	Tag (06.00 - 22.00 Uhr):	60 dB (A)
	Nacht (22.00 - 06.00 Uhr):	50 dB (A)

Die für den Tagzeitraum auf der Höhe der zulässigen Geschosse prognostizierten Beurteilungspegel überschreiten den für den Schutzanspruch eines Mischgebiets geltenden Orientierungswert der DIN 18005 [3] für Verkehr an der nördlichen Baugrenze um bis zu 8 dB. Die für den Nachtzeitraum prognostizierten Beurteilungspegel überschreiten den geltenden Orientierungswert um bis zu 11 dB. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte sind Maßnahmen zum Schutz zukünftiger Außenwohnbereiche und Schlafräume notwendig. Auf Höhe des innerhalb der Baugrenzen am stärksten belasteten, zweiten Obergeschosses wurden maßgebliche Außenlärmpegel von über 65 bis 74 dB(A) errechnet. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte werden folgende textlich Festsetzungen in die Planung mit aufgenommen:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß Abschnitt 3.16 der DIN 4109-1:2018 sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb der Baugrenzen werden maßgebliche Außenlärmpegel von 65 bis 74 dB(A) auf Höhe des am stärksten belasteten zweiten Geschoß erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln zu berücksichtigenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt. Diese sind insgesamt durch die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) einzuhalten.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
> 65 bis 70	≥ 40	≥ 35
> 70 bis 75	≥ 45	≥ 40

Innerhalb der überbaubaren Flächen, für die tagsüber ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von $L_r > 60$ dB(A) bis einschließlich 65 dB(A) prognostiziert wurde, sind zukünftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen oder Balkone) zulässig, wenn diese bei geeigneter Gebäudestellung im Schallschatten auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Alternativ sind diese Bereiche durch geeignete bauliche Maßnahmen so zu schützen, dass eine Einhaltung des geltenden Orientierungswerts nach DIN 18005 gewährleistet werden kann.

Flächen für Freiräume zum Aufenthalt von Menschen

In den Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von > 60 dB(A) im Tagzeitraum prognostiziert wurde, sind Außenwohnbereiche nach Möglichkeit zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Maßnahmen so zu schützen, dass eine Einhaltung des geltenden Orientierungswerts nach DIN 18005 gewährleistet werden kann. Bei einer geeigneten Gebäudestellung kann im Schallschatten auf der lärmabgewandten Seite ein um 5 dB verminderter Beurteilungspegel angesetzt werden.

Schlafräume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Flächen sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen nicht überschritten wird. Bei einer geeigneten Gebäudestellung kann im Schallschatten auf der lärmabgewandten Seite ein um 5 dB verminderter Beurteilungspegel angesetzt werden. Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Gemeinde Westoverledingen gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Gestaltung der Dachlandschaft und einer ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Mischgebiet:

1. Dachform, Dachneigung

Innerhalb des Mischgebietes sind Hauptdachflächen mit einer Neigung von $> 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $< 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile z.B. Dachgauben oder Wintergärten.

2. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachfenster

Die Breite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachfenstern darf in ihrer Länge nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen. Sie müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Abstände der Dachaufbauten untereinander sollen mindestens 1,00 m betragen.

3. Gestaltung der Vorgartenbereiche

3.1. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen.

3.2. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und im Sinne des § 9 Nr. 2 NBauO dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Die Verwendung von Gesteins- und Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4. Einfriedungen der Grundstücksgrenzen

4.1. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsflächen, das Maß von 1,10 m über

Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen der Sichtfreihaltung und Verkehrssicherheit nicht überschreiten

4.2. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m ausgehend von der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.

Pflanzliste:

Carpinus betulus (Hainbuche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Crataegus monogyna* (Eingriffelige Weißdorn), *Taxus baccata* (Eibe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Prunus spinosa* (Schlehdorn), *Prunus padus* (Gewöhnliche Traubenkirsche), *Ilex aquifolium* (Europäische Stechpalme), *Viburnum opulus* (Gewöhnliche Schneeball)

Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Baugrundstücks erfolgt.

5. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren roten oder braunen unglasierten Vormauerziegeln herzustellen. Es gelten für das Ziegelsichtmauerwerk folgende Farbtöne laut Farbbregister RAL 840 HR der Farbreihen: 2000, 3000, 4000 und 8000.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden, (1) wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 30 % der Außenwandflächen als Material Putz o.ä. verwendet werden soll

oder

(2) wenn es sich gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) um untergeordnete Gebäudeteile sowie Winter- oder Sommergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss

oder

(3) wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 25 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

8 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der überwiegend von Verkehrsflächen und Bebauung umgeben ist. Der Geltungsbereich ist von der freien Landschaft abgeschnitten und wird daher aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungsstruktur als vorbelastet bewertet. Die Vorbelastung ist konkret durch die im Plangebiet vorhandenen und anliegenden Wohn- und Mischgebiet und der tangierenden Bahnhofstraße (K23), der Ihrener Straße (K24) und der Großwolder Straße vorhanden. Folglich wird mit der weiteren Absicherung von Bauland im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Überplanung von unbelasteten Außenbereichsflächen zurückgestellt. Ein Flächenentzug des unbelasteten Außenbereichs wird mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begünstigt.

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche des Mischgebiets (ohne Verkehrsflächen)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
17.318 m ²	12.324 m ²	4.929 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 4.929 m² deutlich unterschritten.		

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 12 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen

Die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen vom 17.07.2014 einschließlich der Änderung vom 20.06.2018 gilt auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 12.

§ 1 „Schutzzweck“ der Satzung trifft folgende Aussage:

Alle Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronentraufbereich) auf privaten und öffentlichen Grundstücken im Gebiet der Gemeinde Westoverledingen werden nach Maßgabe dieser Satzung unter Schutz gestellt. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des Baumbestandes

- a) zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes,*
- b) zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- c) zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.*

Weiter lautet es im § 3 „Sachlicher Geltungsbereich“:

(1) Geschützt sind im Gemeindegebiet alle

- a) Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm,*
- b) Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm, wenn sie in einer Gruppe von mindestens 5 Bäumen so zusammenstehen, dass der Radius zwischen den Bäumen nicht mehr als 5 m beträgt. Dieser Schutz bleibt auch bestehen, wenn in dieser Gruppe ein geschützter Baum entfernt wird, bis dort die erforderliche Kompensation nach § 6 Abs. 2 Satz 4 und 5 dieser Satzung geleistet wurde, welche den ursprünglichen Schutz wiederherstellt.*

Stammumfang und Abstand zwischen den Bäumen werden auf einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden gemessen. Liegen der Kronenansatz oder eine Gabelung unter dieser Höhe, ist der Stammumfang direkt unter dem Kronenansatz bzw. der Gabelung maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn der größte Stamm mindestens 80 cm Umfang aufweist.

Die sich im Geltungsbereich der 1. Änderung befindlichen und eingemessenen Bäume erfüllen den Bestand des in § 3 beschriebenen sachlichen Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

Die erfassten Bäume wurden im Rahmen der Planung durch die Gemeinde auf Ihre Vitalität hin überprüft. Die vitalen erhaltenswerten Bäume – zwei Bäume im südlichen Plangebiet - werden daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b zeichnerisch zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vitalen oder zum Teil auf Dauer nicht haltbaren Bäume aufgrund von Krankheiten, Schäden oder ungeeigneten Standorten, werden in Ihrem Bestand und Umgang weiter durch die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen berücksichtigt und bei Verlust eine der Baumschutzsatzung entsprechende Kompensation zu leisten.

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.

Im Plangebiet der 1. Änderung befinden sich in den vorhandenen Gartenflächen Gehölzstrukturen wie Hecken aus heimischen und nicht heimischen Arten aber auch, insbesondere im südlichen Geltungsbereich, großkronige Einzelbäume und Baumgruppen. Aufgrund ungeeigneter Standorteigenschaften im Geltungsbereich der vorliegenden Planung sowie im direkten Umfeld sind Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht zu erwarten.

Das Vorkommen heimischer Tierarten ist im Plangebiet möglich. Es ist zwischen den Arten des allgemeinen Artenschutzes und denen des besonderen Artenschutzes zu unterscheiden.

Die Arten des allgemeinen Artenschutzes – wie z.B. Igel - unterliegen den Vorgaben des § 39 BNatSchG. Im Plangebiet sind als Arten des besonderen Artenschutzes besonders heimische Brutvögel zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Vogelarten der Siedlungsgebiete sowie gehölbewohnende Arten, die im und im nahen Umfeld des Plangebietes Lebensräume finden können, anzunehmen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist im Bereich der Gehölzstrukturen sowie der Gebäude nicht auszuschließen.

Zum Schutz des Baumbestands werden die vitalen Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Für den übrigen Baumbestand greift die entsprechend des beschriebenen sachlichen Geltungsbereichs die Satzung über den Schutz des Baumes der Gemeinde Westoverledingen. Bei Verlust werden möglicherweise entsprechend der Baumschutzsatzung Kompensationen notwendig.

Generell sind Fällungen bzw. Rodungen nicht in der Zeit zwischen dem 1. März bis zum 30. September eines jeweiligen Jahres durchzuführen. Vor Fällungen sind die Bäume durch einen fachkundigen Experten auf das Vorkommen von Fledermäusen – Höhlen, Spalten und Kästen – zu untersuchen. Ebenfalls ist vor Abrissarbeiten von Gebäuden das Vorkommen von Fledermäusen auszuschließen.

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

Die allgemeingültigen Regelungen zum Artenschutz sind einzuhalten.

9 FLÄCHENBILANZ

Festsetzung	Fläche in m²
Mischgebiet (MI)	8.384 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf: Polizei	1.252 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf: Kirchliche Einrichtungen	2.688 m ²
Straßenverkehrsflächen	4.994 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	17.318 m²

10 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO). Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalsystem.

Oberflächenentwässerung

In der Vergangenheit gab es keine Probleme in Bezug auf die Oberflächenentwässerung. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über offene Entwässerungsgräben abgeführt bzw. einer Untergrundverrieselung zugeführt.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Leer gewährleistet.

11 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Verkehrsbelange

Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Ihrener Straße (K 24) sowie von der Bahnhofstraße (K23) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden. Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur K 23 sowie zur K 24 hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen sind die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten und dauerhaft zu garantieren.

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der 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 Abs. 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.

In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.09.2022, Nds. GVBl. S.578) §§ 2, 6, 13 und 14, hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer - Untere Abfallbehörde - zu

benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover (Tel.: 0511/106-3000).

Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die Satzung über den Schutz des Baumes in der Gemeinde Westoverledingen in der aktuellen Fassung.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Vor Abriss- oder

Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind diese auf höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

Westoverledingen, den

.....

.....