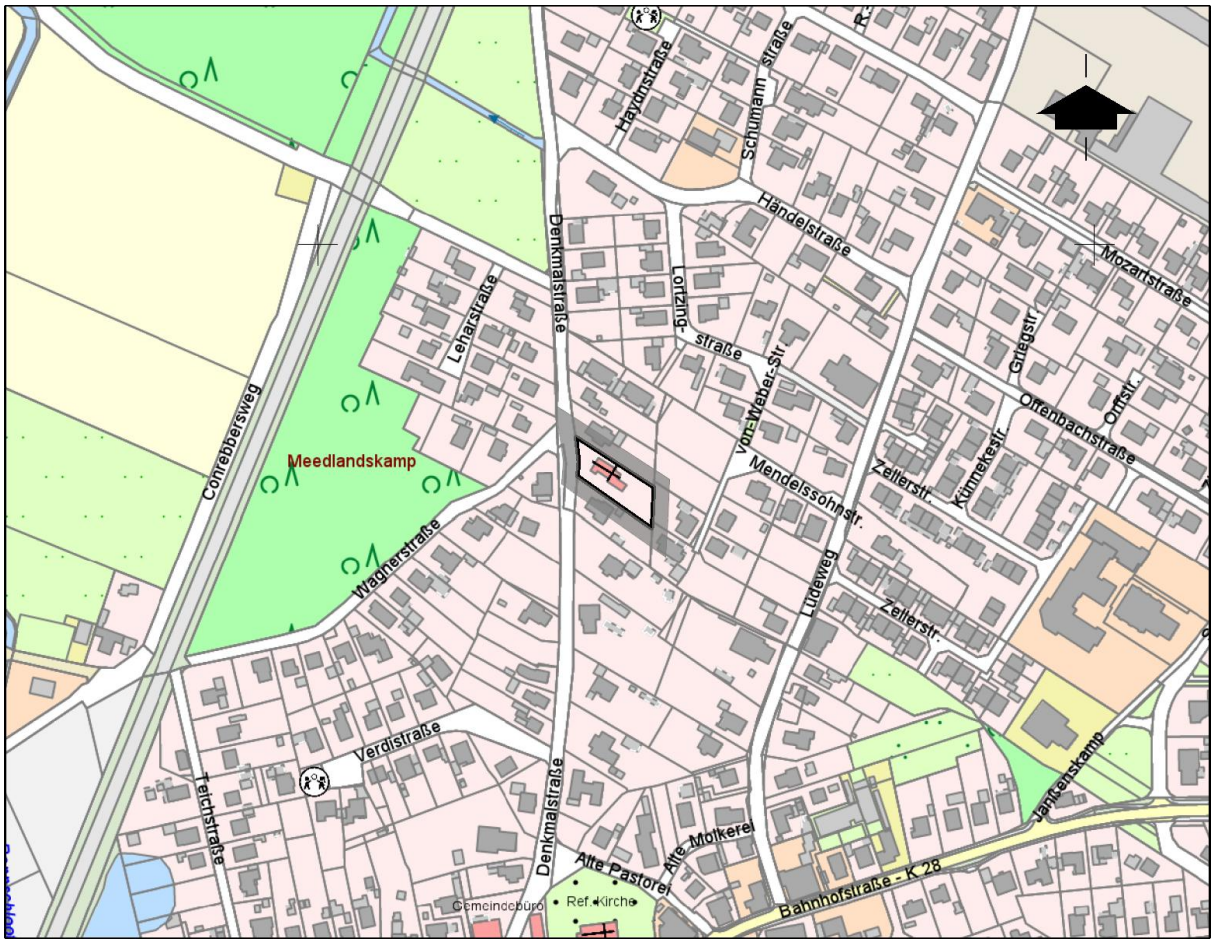
Gemeinde Westoverledingen

Ortsteil Ihrhove

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 19.08.2021 **Satzungsbeschluss**

planungsbüro buhr
stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zur
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13, Gemeinde Westoverledingen

INHALTSVERZEICHNIS Seite

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung 3

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung 3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
4. Vorgaben der Raumordnung 4
5. Bestandssituation 5

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung 6

1. Art der baulichen Nutzung 6
2. Maß der baulichen Nutzung 6
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen 8
4. Öffentliche Verkehrsflächen 8
5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) 8

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung 10

1. Öffentliche Belange 10
   1.1 Verkehrliche und technische Erschließung 10
   1.2 Umweltbelange 11
   1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortes 14
   1.4 Belange der Kirche 14
   1.5 Belange des Denkmalschutzes 15
2. Private Belange 15
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials 15
4. Flächenbilanz 16

Verfahrensvermerke 17

Anlagen 18

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Begründung zur
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13, Gemeinde Westoverledingen

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Vor dem Hintergrund der aufgegebenen kirchlichen Nutzung[1] auf dem Grundstück „Denkmalstraße“ 22 (Gemarkung Ihrhove, Flur 1, Flurstück 92/2), beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbebauung zu begründen. Bislang ist das Grundstück als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die bestehende und die auch in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Westoverledingen ein stetiger Bedarf, weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen hohen Nachfrage, insbesondere nach zentrumsnahen Wohnbaugrundstücken und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person, ist die Bereitstellung von Wohnbauland auf dem nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigten Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 als städtebaulich sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Die Plangebietsfläche ist voll über die Denkmalstraße erschlossen. Die vorgesehene Umnutzung des Grundstücks „Denkmalstraße“ 22 dient der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat am 30.09.2020 den Beschluss zur Durchführung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 umfasst das gesamte, rd. 0,13 ha große Grundstück „Denkmalstraße“ 22 (Gemarkung Ihrhove, Flur 1, Flurstück 92/2). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

[1] Die katholische Franziskuskirche in Ihrhove wurde für Heimatvertriebene 1958/59 errichtet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar (vgl. Anlage 1).

Die in der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist aufgrund der aufgegebenen Kirchennutzung und angesichts der umgebenden Wohnbebauung, die als Wohnbauflächen (W) dargestellt sind, nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: In der *Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden*. Weiter wird unter Punkt 0.4 ausgeführt, dass *die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden* soll. Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2006 (RROP):

Das RROP konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Für den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 stellt das RROP Siedlungsflächen ohne weitere Inhalte dar. Die Ortschaft Ihrhove ist als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen (Kap. D 1.5 Ziffer 01):

- Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.
- Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren.

Die mit den Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 initiierte Wiedernutzbarmachung einer bebauten Fläche im Innenbereich ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant und steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel. III. 1.2 Umweltbelange). Demnach handelt es sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, auf der sich ein ehemaliges Kirchengebäude befindet.

Die aktuelle Bestandssituation im Plangebiet wurde durch eine Ortsbegehung im Januar 2021 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert. Das ehemalige Kirchengebäude mit Zuwegung wird nicht mehr genutzt. Alle Freiflächen werden als Scherrasen gepflegt. Zur Straße hin wird das Grundstück durch eine Schnitthecke begrenzt. Angrenzend sind nur Wohngebäude mit repräsentativen Ziergärten vorhanden. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Grabenmulde vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet über die „Denkmalstraße“.

In etwa 580 m Entfernung ist eine Bushaltestelle an der „Bahnhofstraße“ zu erreichen, so dass eine fußläufige Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 bzw. der im Plangebiet vorgesehenen Entwicklung von Wohnnutzung, werden die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht den Gebietseigenschaften der umgebenden Wohnbebauung.

Für die Entwicklung des ehemaligen Kirchengrundstücks im Plangebiet zum allgemeinen Wohngebiet spricht neben dem in der Gemeinde Westoverledingen vorhandenen dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken und der umgebenden Wohnnutzung auch die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes in Zentrumsnähe und die gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Ortszentrum mit allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs).

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung werden im Plangebiet die gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und tragen zu einem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung bei. Damit ergänzen diese Festsetzungen die in Kapitel II. 5. aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

Die GRZ wird bestandsorientiert auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen der Gemeinde Westoverledingen bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt auf der Grundlage § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO eine Firsthöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend wird, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO auf 4,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gemeinde Westoverledingen möchte der weit verbreiteten Unsitte der Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegentreten. Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und vermeidet durch die Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

Zur Wahrung des kleinteiligen Gebietscharakters wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt. Zur Erreichung des Ziels einer ortstypischen städtebaulichen Dichte, wird die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken einerseits nachbar- und bestandsschützend, andererseits werden so klare Vorgaben für zukünftige Nachverdichtungen festgelegt. Um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu gewährleisten, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Für das Grundstück im Plangebiet, ist eine Wohnung pro 600 m² Grundstücksfläche zulässig. Um eine ortsübliche Bebauungsdichte zu gewährleisten wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bereits im Rechtsplan ausreichend durch Baugrenzen bestimmt; diese Festsetzungen werden übernommen. Zur „Denkmalstraße“ ist ein Abstand der Baugrenze von 5 m festgesetzt.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des straßennahen Raums auf den privaten Grundstücksflächen und zur Minimierung von Gefahrenstellen infolge unübersichtlicher Situationen durch Bauten im straßennahen Raum, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) und gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die endausgebaute „Denkmalstraße“ erschlossen.

Der ruhende Verkehr der geplanten Wohngebietsflächen ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Die für den gesamten Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 festgesetzte Gestaltungssatzung gibt für die geplante Wohngebietsfläche einen baugestalterischen Rahmen vor. Dieser soll eine Architektur und Gebäudegestaltung gewährleisten, die unter Verwendung der heutigen Formensprache und trotz unterschiedlicher Bauträger bzw. Bauherren ein einheitliches, ortstypisches Erscheinungsbild ermöglicht. Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO erlassen.

Dachform und Dachneigung

1. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 15°. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

Fassadengestaltung

2. Für Fassaden von Hauptgebäuden sind nur Verblendmauerwerk in roten, rotbunten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von grauem, beigem, weißem oder anthrazitfarbenem Verblendmauerwerk ist unzulässig. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil von 1/3 werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

Einfriedungen

3. Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder als Zäune mit einer Höhe von bis zu maximal 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen sind Sichtschutzzäune im nicht überbaubaren Bereich und als Einfriedung unzulässig.

<u>Pflanzenliste für Schnitthecken</u>

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eibe	(Taxus baccata)

Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig. Unzulässig sind hier im Sinne von § 9 (2) NBauO Zierkies- und Ziersplittflächen ab einer Größe von insgesamt 5 m².

Ordnungswidrigkeitenbelehrung

5. Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

1.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung
Das Plangebiet ist bereits über die endausgebaute „Denkmalstraße“ erschlossen.

Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist über die in der „Denkmalstraße“ liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen voll erschlossen.

Wasserversorgung:
Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Westoverledingen angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Overledingen (WVO).

Löschwasserversorgung:
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:
Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Abfallbeseitigung:
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:
Das Plangebiet ist an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Westoverledingen.

Oberflächenentwässerung:
Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Westoverledingen. Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige Versiegelung im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 gegenüber dem Rechtsplan unverändert beibehalten wird, sind Anpassungen des genehmigten Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich.

Telekommunikation:
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

1.2 Umweltbelange

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Westoverledingen, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der Umnutzung eines nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigten, bereits bebauten Kirchengrundstückes und der bedarfsgerechten Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbaugrundstücken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die Umnutzung des ehemaligen Kirchengrundstückes (Fläche für den Gemeinbedarf) zu einem Wohnbaugrundstück (Allgemeines Wohngebiet) innerhalb des beplanten Innenbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Planung vermeidet bzw. verzögert durch die Umnutzung eines Kirchengrundstücks die Notwendigkeit der Neuausweisung von Wohngebieten und damit die Schonung von großflächigeren Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die Planung berücksichtigt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung- und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bei:

- Durch Umnutzung eines nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigten Grundstücks zu Wohnbauzwecken von zentrumsnah gelegenen Flächen im beplanten Innenbereich, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Als Beitrag zum „Sich Einfügen" der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 angepasst (u.a. Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten, Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße, Festsetzung von First- und Traufhöhen).

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen. Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 lediglich eine Umnutzung von beplanten und bebauten Innenbereichsflächen statt. Für den Artenschutz wichtige Strukturen sind durch die Umnutzung nicht betroffen. In der Folge sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 lediglich eine Umnutzung von beplanten und bebauten Innenbereichsflächen statt. In der Folge sind keine bodenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Vor dem Hintergrund der langjährigen baulichen und gärtnerischen Nutzung im Plangebiet, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver[2] ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft: Talsandniederungen
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Mittlerer Gley-Podsol (G-P3)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 17 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchräume für schutzwürdige Böden: nein
- Kohlenstoffreiche Böden: nein
- Altablagerungen/Rüstungsaltlasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nein

[2] Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/. Zugriff vom 29.01.2021

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit Jahrzehnten bestehenden baulichen Nutzung (Kirchengebäude) und der durchgeführten historischen Recherche, ergibt sich derzeit kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Im Falle bereits bestehender Bebauung sind Auffüllungen im Rahmen der früheren Bebauung und der vorherigen Nutzung aber nicht gänzlich auszuschließen. Eine zweifelsfreie Aussage zum Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher erst nach dem geplanten Abriss des Kirchengebäudes durch Beprobung des anfallenden Bauschutts bzw. Baustellenabfalls und des anstehenden Bodens erfolgen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass nach Abriss des derzeitigen Gebäudebestandes im Plangebiet eine analytische Untersuchung des anfallenden Bauschutts und des anstehenden Bodens erfolgen wird. Die Ergebnisse werden der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer vorgelegt, um das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor einer Neubebauung im Plangebiet nachweisen zu können.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 nicht.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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).

Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung.

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

Immissionen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen: Die Bahnlinie Leer-Papenburg verläuft rd. 200 m Luftlinie entfernt vom Plangebiet. Aufgrund der Entfernung, aber auch der schallabschirmenden Wirkung dazwischenliegender Bebauung ist nicht mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu rechnen. Andere wesentliche Lärmquellen sind nicht in der Umgebung des Plangebiets vorhanden. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortes

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 1.264 m² für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen. Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Eigenentwicklung der Gemeinde Westoverledingen gefördert (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

1.4 Belange der Kirche

Die Aufgabe der ehemals im Plangebiet vorhandenen kirchlichen Nutzung beeinträchtigt nicht die kirchlichen Belange

1.5 Belange des Denkmalschutzes

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer weist im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 keine Baudenkmale befinden, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Gemeinde Westoverledingen geführt werden. Das im Plangebiet vorhandene ehemalige Kirchengebäude war die katholische Franziskuskirche in Ihrhove; sie wurde für Heimatvertriebene 1958/59 errichtet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer weist darüber hinaus darauf hin, dass die Überprüfung der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung der „Diaspora-Kirche“ im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Denkmalpflege, Regionalreferat B5 - Oldenburg liegt. Im Ergebnis der daraufhin durchgeführten Beteiligung stellt das Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat B5 – Oldenburg fest, dass es sich bei der kleinen Kirche von 1959 um kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt. Auch wenn das Gebäude eine ortsgeschichtliche Bedeutung hat, so ist die geschichtliche Bedeutung des Gebäudes als Zeugnis des Kirchenbaus im Vergleich zu bereits als Denkmal ausgewiesenen Kirchengebäuden der Zeit nachrangig. Ein öffentliches Erhaltungsinteresse konnte daher nicht festgestellt werden.

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Nutzbarmachung von nicht mehr benötigten kirchlichen Flächen zu Wohnbauzwecken gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13 fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Westoverledingen und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl im beplanten und bebauten Innenbereich herauszuheben. Die kirchlichen Belange werden nicht beeinträchtigt.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 13 hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.264 m²
Summe	**1.264 m²**

Hinweis
Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

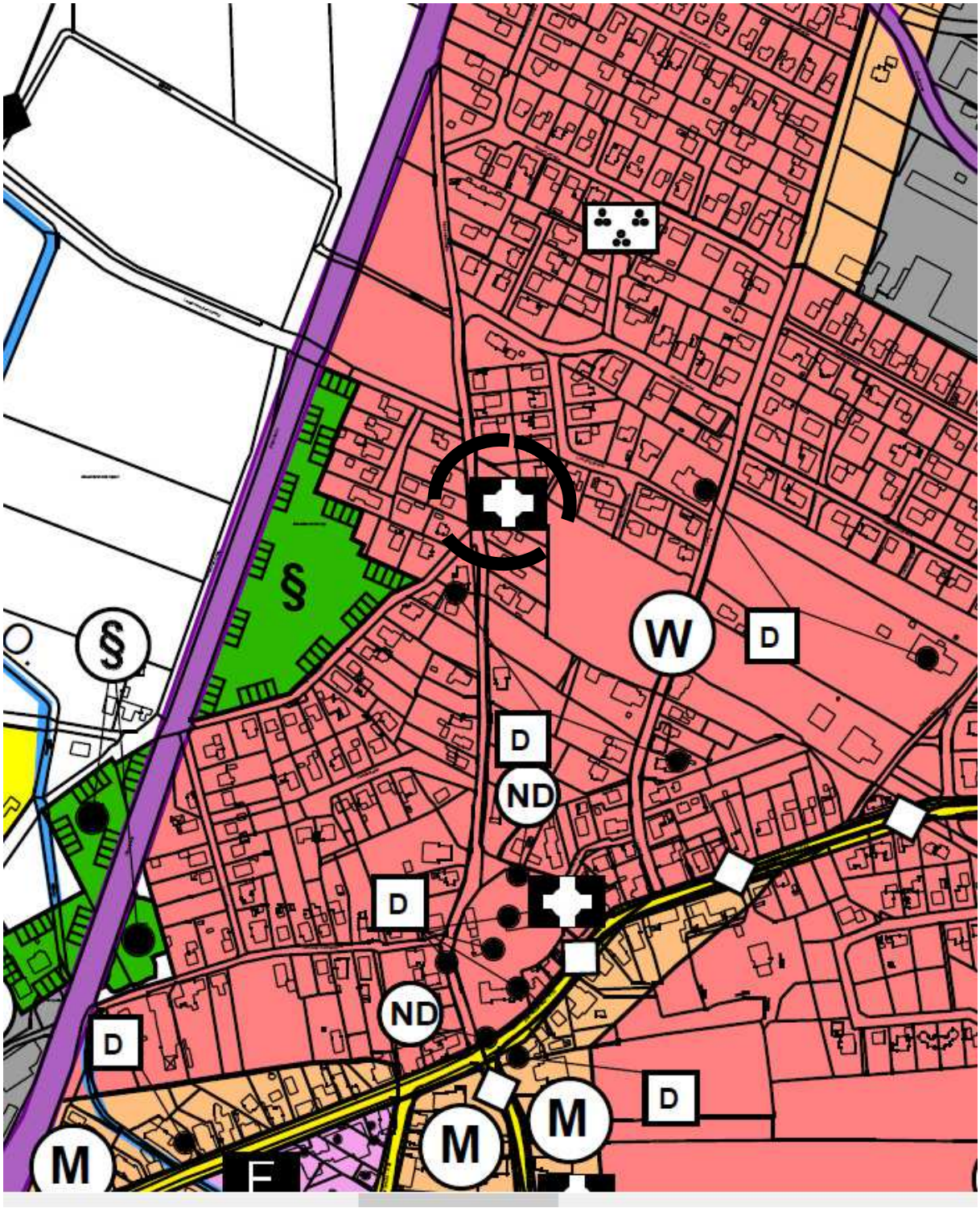
Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

planungsbüro buhr

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Westoverledingen, den

.....
Bürgermeister

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 13, Gemeinde Westoverledingen (ohne Maßstab)