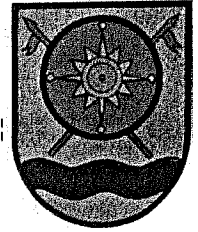


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

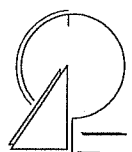
Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. IH 24

"Östlich Großwolder Straße /
südlich der Tjücher Gaste"

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	2
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne	3
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)	3
3.5	Belange von Natur und Landschaft	3
3.6	Belange des Immissionsschutzes	4
3.6.1	Verkehrslärm	4
3.6.2	Gewerbelärm	5
3.6.3	Sport- und Freizeitlärm	6
3.7	Belange der Landwirtschaft	6
3.8	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.9	Belange des Denkmalschutzes	7
3.10	Altablagerungen	8
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m ² Grundstücksfläche	9
4.5	Verkehrsfläche	10
4.6	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	13
6.1	Rechtsgrundlagen	13
6.2	Verfahrensübersicht	13
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	13
6.2.2	Beteiligung der Bürger	13
6.2.3	Öffentliche Auslegung	13
6.3	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, entsprechend der anhaltenden Baulandnachfrage neues Wohnbauland in der Ortschaft Ihrhove zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße /südlich der Tjücher Gaste" auf.

Die Ortschaft Ihrhove hat sich aufgrund ihrer Funktion als Grundzentrum in der Gemeinde Westoverledingen als attraktiver Wohnstandort herausgebildet. Zur Stärkung der Wohnstandortfunktion sind im Rahmen der Bauleitplanung weitere Siedlungsflächen bereitzustellen, die der zentralörtlichen Aufgabe des Ortes Rechnung tragen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule etc.) in ihrem Bestand sicherstellen. Im aktuellen, kürzlich festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der bislang unbebaute, kommunal verfügbare Bereich östlich der Großwolder Straße und südlich Tjücher Gaste bereits als Wohnbaufläche (W) zur Weiterentwicklung der Ortschaft Ihrhove dargestellt. Entsprechend dieser Zielsetzung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße /südlich der Tjücher Gaste" und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erschließung von ca. 22 Baugrundstücken geschaffen.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. IH 24 ist es, ein qualitätsvolles Wohngebiet zu entwickeln, das sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Abrundung des südlichen Ortsbereiches von Ihrhove beiträgt. Dieses geschieht durch eine an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer kleinteiligen, regionaltypischen Einzelhausbebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine abweichende Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelängen auf 18,00 m festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet (WA) wird gegenüber den anschließenden Sportflächen durch die Festsetzung eines durchgängigen Pflanzstreifens abgegrenzt. Die Erschließung des Siedlungsgebietes erfolgt unter Einbeziehung der vorhandenen Straßenzüge Großwolder Straße und Tjücher Gaste durch die Anlage eines von der Tjücher Gaste ausgehenden Erschließungsstiches.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Ihrhove und umfasst eine ca. 1,8 ha große Fläche östlich der Großwolder Straße (K 23). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" unterliegen derzeit noch der landwirtschaftlichen Nutzung. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben. Im Westen wird der Planungsraum durch die Verkehrsstrasse der Großwolder Straße (K 23) begrenzt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist bezüglich seiner Struktur durch die Ortsrandlage im südlichen Teil des Grundzentrums Ihrhove geprägt. Nördlich des Plangebietes schließen Wohnbaustrukturen in Form einer regionaltypischen, offenen Bauweise an. Westlich des Planungsraumes befindet sich der Standort eines Gewerbebetriebes. Östlich des Plangebietes bis zur Bundesstraße (B 70) liegt das Sportzentrum Ihrhoves mit Sport- und Reithallen sowie umfangreichen Sportplätzen. In südlicher Richtung schließen weitgehend unbebaute Flächen an. Entlang der Großwolder Straße (K 23) ist eine aufgelockerte Straßenrandbebauung vorhanden. Westlich der Großwolder Straße schließen gewerbliche Baustrukturen an.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße /südlich der Tjücher Gaste" einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung und Arrondierung bereits bestehender Siedlungsräume Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die durch die Bebauungsplanaufstellung Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" erfolgende städtebauliche Weiterentwicklung des Grundzentrums Ihrhove steht im Einklang mit den raumordnerischen Leitzielen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Ein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" sind die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) zu berücksichtigen.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, der mit Satzungsbeschluss von September 2004 vorliegt, wird die Fläche im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die verbindliche Bauleitplanung wird gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne

Für den Planungsraum liegt derzeit noch kein gültiger Bebauungsplan vor. Für den nördlich anschließenden Bereich gelten die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. IH 6, die die Festsetzung reiner Wohngebiete (WR) in offener, zweigeschossiger Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorsehen. Daran östlich anschließend erstreckt sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. IH 11, der die Ausweisung von Grünflächen für Sportnutzungen (Sport-, Reit- und Tennisplätze) beinhaltet. Im Bereich östlich der Hessestraße ist ein Kinderspielplatz festgesetzt. Für die Ortsbereiche westlich der Großwolder Straße gelten die Bebauungspläne Nr. IH 4, IH 4a und IH 4b mit der Festsetzung von Mischgebieten (MI) in offener, zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Westlich daran anschließend sind ausgedehnte Gewerbeflächen als Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) vorgesehen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 werden die Inhalte der angrenzenden Bebauungspläne zur maßvollen Eingliederung des Planvorhaben in den Siedlungskontext entsprechend berücksichtigt.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie vorgesehen sind, auf einer Entfernung von maximal 400,00 m erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschossfläche im Einzugsbereich des Spielplatzes betragen. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. IH 24 sind ca. 4.967 m² Geschossfläche zulässig, wodurch eine 99 m² große Fläche benötigt wird.

Im Bebauungsplan Nr. IH 24 wird auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet, da im Bereich der nördlich anschließenden Sportfläche östlich der Hessestraße (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 11) bereits eine gut erreichbare und ausreichend dimensionierte Spielplatzfläche zur Verfügung steht. Die Entfernung zwischen dem Spielplatz und den einzelnen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes beträgt unter 400,00 m, so dass die Erreichbarkeit des Spielplatzes sichergestellt wird.

3.5 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 (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit

der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) geschehen. Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. IH 24.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 24 befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Ihrhove in einem Raum, der in schalltechnischer Hinsicht durch verschiedene Lärmbeeinflussungen geprägt ist. Unmittelbar westlich des Planungsraumes verläuft die Verkehrsstrasse der Großwolder Straße, die in ihrer Funktion als Kreisstraße (K 23) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und folglich mit Verkehrslärmemissionen verbunden ist. Westlich der Großwolder Straße schließen gewerbliche Nutzungen an, die zu einer Vorbelastung des Planungsraumes durch Gewerbelärm führen. Unmittelbar östlich des Planungsraumes erstreckt sich großräumig das Sportzentrum von Ihrhove mit den Sportstätten und Freianlagen (Reit-, Fußball und Tennisplätzen) des Sportvereines SV Concordia Ihrhove, so dass ein mögliches Konfliktpotenzial hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) besteht.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Gesamtsituation ist für das vorliegende Planvorhaben durch das Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur, Papenburg ein Lärmgutachten erarbeitet worden. Unter fachplanerischer Berücksichtigung der für die jeweiligen Nutzungsart anzuwendenden Normen und Richtlinien kommt der Lärmgutachter in seinem Bericht bezogen auf die einzelnen Lärmquellen auf folgend aufgeführtes Ergebnis. Unter Beachtung der im Lärmgutachten empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 24 eine konfliktfreie und wohnverträgliche Gebietsentwicklung sichergestellt werden, die den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für Wohnnutzungen Rechnung trägt.

3.6.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich der prognostizierten Verkehrslärmentwicklungen der Kreisstraße (K 23) für das Jahr 2015 kommt das Lärmgutachten zu dem Ergebnis, dass es im westlichen Teilbereich des Planungsraumes zu Überschreitungen der für Wohnen zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (55 dB(A)/tags und 45 dB(A)/nachts) kommt. Zur Realisierung der geplanten Wohnnutzungen sind daher entsprechende Lärmschutzvorkehrungen zu treffen. Aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation mit der vorhandenen Straßenrandbebauung in den angrenzenden Bereichen entlang der Großwolder Straße (K 23) soll aus städtebaulichen Gründen den passiven Lärmschutzmaßnahmen Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände/-wälle) gegeben werden. Im Lärmgutachten werden dementsprechend ausschließlich passiven Lärmschutzvorkehrungen zur Koordination der Konfliktsituation empfohlen, die im Bebauungsplan übernommen werden.

Nach Angaben des Gutachtens weist der straßenseitige Planungsraum in einem Abstand von 18,00 m zur Straßenmitte zur Tageszeit (6.00 – 22.00) eine Belastung von mehr als 60 dB (A) auf, wodurch der Orientierungswert von 55 dB (A) deutlich überschritten wird. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzung, dass die Hausseiten hier keine Fenster von Wohnräumen aufweisen dürfen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Diese Maßnahme lässt sich im Hinblick auf die Sonnenorientierung der Gebäude in Richtung Westen nur schwer realisieren. Zudem befindet sich der betreffende Planbereich innerhalb der Anbauverbotszone nach dem niedersächsischen Fernstraßengesetz (FStrG) entlang der Kreisstraße (K 23) und ist somit ohnehin von einer Bebauung ausgenommen.

In einem Abstand von 18,00 m bis 40,00 m zur Straßenmitte der K 23 ist im Planungsraum eine Verkehrslärmbelastung von bis 55 – 60 dB (A) gegeben. Zum Schutz der Wohnnutzungen in diesem Bereich sind die Fenster an den lärmzugewandten Hausseiten mit Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 (Schalldämm-Maß von $RW = 32$ dB) auszustatten. Da dieser Schallschutz bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebene Mindestverglasung erfüllt wird, bedarf es im Bebauungsplan keiner gesonderten Festsetzung dieser Maßnahme.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche dürfen Terrassen, Balkone und Grünanlagen in einem Abstand von 18,00 m bis 40,00 m zur Straßenmitte der K 23 nicht an der lärmzugewandten Hausseite angeordnet werden oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80 m hohe Wand) vor den Verkehrslärmeinwirkungen abgeschirmt werden. Diese Maßnahme wird im Bebauungsplan Nr. 24 entsprechend aufgenommen (vgl. Kap. 4.6).

Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00) weist der Planungsraum in einem Abstand von 23,00 zur Straßenmitte der K 23 eine wohnunverträgliche Verkehrslärmbelastung von 50 dB (A) auf. Hier ist keine Wohnbebauung vorgesehen. In einem Abstand von 23,00 m bis 45,00 m zur Straßenmitte der K 23 werden Lärmwerte bis zu 49 dB (A) erreicht, wodurch zum Schutz der Nachtruhe Lärmschutzvorkehrungen notwendig sind. Der Lärmgutachter empfiehlt zur Problemlösung, die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden. Im Bebauungsplan werden die Maßnahmen entsprechend festgesetzt. (vgl. Kap. 4.6).

3.6.2 Gewerbelärm

Westlich des Plangebietes befinden sich in direkter Nachbarschaft die Standorte von zwei Gewerbebetrieben, die mit ihren Emissionen zu einer Lärmvorbelastung des Planungsraumes führen. Da infolge der Betriebsaufgabe des einen Unternehmens derzeit keine lärmrelevanten Aktivitäten stattfinden, werden zur Beurteilung der möglichen Gewerbelärmsituation flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) zugrunde gelegt. Unter Beachtung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm (55 dB(A)/tags und 40 dB(A)/nachts) werden im westlichen Teil des Plangebietes die Schutzanforderungen für Wohnnutzungen nicht eingehalten. Folglich sind auch hinsichtlich des Gewerbelärms passive Lärmschutzmaßnahmen im Planungsraum für die Tages- und Nachtzeit erforderlich.

Im Planbereich in einem Abstand von 8,00 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde zur Tageszeit (6.00 – 22.00) eine Gewerbelärmbelastung von mehr als 60 dB (A) ermittelt, wodurch der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB (A) deutlich überschritten wird. Hier dürfen die Hausseiten laut Aussagen des Lärmgutachters keine

Fenster von Wohnräumen aufweisen. Aufgrund der Lage innerhalb der Anbauverbotszone nach dem Niedersächsischen Fernstraßengesetz (FStrG) ist dieser Immissionsbereich ohnehin von einer Bebauung ausgenommen.

In einem Abstand von 23,00 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze weist der Raum zur Tageszeit (6.00 – 22.00) eine Gewerbelärmbelastung von 55 – 60 dB (A) auf. Hier sind zum Schutz der Wohnnutzungen an den lärmzugewandten Fenstern Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Des Weiteren sind die der Lärmquelle zugewandten Außenwohnbereiche zu schützen.

Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00) ist der Planungsraum in einem Abstand von 29,00 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Lärmwerten über 45 dB (A) belastet. Zur Problembewältigung wird im Lärmgutachten empfohlen, die Fenster von Schlafräumen an den schallzugewandten Hausseiten mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. In den übrigen Bereichen ist nach Aussage des Lärmgutachtens nachts eine uneingeschränkte Wohnnutzung möglich.

Da sich die gewerbelärmbedingten Belastungsbereiche weitgehend mit den verkehrslärmbeeinflussten Räumen überlagern, werden die für den Gewerbelärm empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen bereits durch die oben aufgeführten passiven Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz gegenüber dem Verkehrslärm erfüllt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

3.6.3 Sport- und Freizeitlärm

Bezüglich des Sport- und Freizeitlärms der an das Plangebiet östlich angrenzenden Sportstätten werden durch das Lärmgutachten unter Beachtung der Richtwerte der Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV) keine wohnunverträglichen Schallbeeinträchtigungen ermittelt. Durch den auf den Sportplätzen vorherrschenden Spiel- und Trainingsbetrieb werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohnen vollständig eingehalten, so dass diesbezüglich kein Konfliktpotenzial zu erwarten ist.

3.7 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ordnungsgemäß zu beachten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes durch das Planvorhaben in ihrer Entwicklungsfähigkeit betroffen sind und ob potenzielle Konfliktlagen bezüglich Geruchsbeeinträchtigungen vorliegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 wurde die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in den angrenzenden Bereichen untersucht. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, die mit ihren Geruchsemissionen zu Einschränkungen des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Bebauungsplan Nr. IH 24 führen könnten. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt.

3.8 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend den wasserwirtschaftlicher Bestimmungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung zum Bebauungsplan Nr. IH 24 sieht vor, dass im Plangebiet von versiegelten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht bereits auf den unbebauten Freiflächen versickert, in eine noch anzulegende Regenwasserkanalisation innerhalb der geplanten Erschließungsstraße einzuleiten, die an den Regenwasserkanal in der Straße Tjücher Gaste anschließen wird. Von dort wird das Regenwasser über die Straßenseitengräben entlang der Großwolder Straße (K 23) und der Straße Tjücher Kolken zum Hauptvorfluter Tjücher Zugschloot abgeleitet.

Auf Grundlage von hydraulischen Berechnungen sowie von Untersuchungen des lokalen Entwässerungssystems durch das Ingenieurbüro Kremer-Klärgesellschaft, Hesel wurde im Rahmen einer Ortsbegehung mit Vertretern des Amtes für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer, der Muhder Sielacht und der Gemeinde festgestellt, dass gesonderte Vorkehrungen zur Regenrückhaltung im Planungsraum angesichts der geringen Flächengröße nicht erforderlich sind. Der Boden im Plangebiet ist versickerungsfähig und die lokalen Entwässerungsgräben verfügen über entsprechende Aufnahmekapazitäten. Der Vorfluter Tjücher Zugschloot weist zudem die erforderliche Leistungsfähigkeit zur direkten Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 24 auf, sodass auf die Installation zusätzlicher Regenrückhaltevorkehrungen verzichtet werden kann. Die für die Einleitung der Niederschläge notwendige wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer am 24.11.2005 erteilt.

Zum Erhalt des vorhandenen Entwässerungssystems werden die vorhandenen Gräben durch den Bebauungsplan Nr. IH 24 in ihrem Bestand berücksichtigt. Im südlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 24 verläuft ein Entwässerungsgraben III. Ordnung. Zur Sicherung der Aufreinigungsmöglichkeiten wird im südlichen Grenzbereich ein 3,00 m breiter Gewässerunterhaltungsstreifen festgesetzt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird durch den Bebauungsplan Nr. IH 24 entsprechend Rechnung getragen.

3.9 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) 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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.

2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet."

3.10 Altablagerungen

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

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 wird innerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt entsprechend dem kommunalen Planungsziel, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauland für die private Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und die städtebauliche Weiterentwicklung des Grundzentrums in ortsverträglichem Maße zu steuern.

Zur planerischen Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO), da diese Nutzungen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel, der Schaffung von Wohnbauland stehen. Die Ortsrandlage des Plangebietes lässt keine Nutzungen zu, die sich z. B. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die geplanten Wohnnutzungen auswirken könnten. So würden von Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes negative Lärmbeeinflussungen durch ihre Verkehrsbewegungen ausgehen. Die Werbe- und Beleuchtungsanlagen von Tankstellen können durch ihre Lichtemissionen das Ortsbild stark beeinträchtigen. Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig, weil sie durch ihren großen Flächenbedarf das Planungsziel blockieren würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage und der vorherrschenden Siedlungsdichte in den nördlich angrenzenden Ortsbereichen wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit den ortsüblichen Gebäudehöhen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen bezüglich der Höhenentwicklung zu

vermeiden, werden im Plangebiet folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt $\leq 4,00$ m, die der Firsthöhe $\leq 9,50$ m. Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Tjücher Gaste). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur städtebaulichen Koordination einer maßvollen Abrundung des südlichen Ortsbereiches von Ihrhove wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen bis zu 18,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich regionaltypische Einfamilienhäuser errichtet werden und überdimensionierte Mehrfamilienhausanlagen mit ihren Verdichtungseffekten ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. IH 24 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße und der Tjücher Gaste in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes überwiegend außerhalb der Ortsdurchfahrt wird die straßenseitige Baugrenze entlang der Großwolder Straße gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße (K 23) festgesetzt. Zu dem im östlichen Randbereich festgesetzten Pflanzstreifen sowie zu dem im südlichen Planbereich vorgesehenen Gewässerräumstreifen beträgt der Abstand der Baugrenze jeweils 3,00 m.

Um entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Großwolder Straße, der Tjücher Gaste und der Planstraße eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Das gleiche gilt für den im südlichen Planungsraum festgesetzten Gewässerräumstreifen zur Sicherung der Zugänglichkeit der Flächen für die Gewässeraufreinigung.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche

Zur Sicherung des vorherrschenden Siedlungscharakters und aufgrund der Ortsrandlage des Planungsraumes ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen notwendig. Alternativ zur Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden besteht zur Steuerung der Bebauungsdichte die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen. Demgemäß wird im Plangebiet eine Wohneinheit je angefangener 700 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden und keine ortsuntypischen Mehrfamilienhaustypen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges führen.

4.5 Verkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt über einen von der Tjücher Gaste ausgehenden Erschließungsstich mit abschließender Wendeanlage, der im Bebauungsplan Nr. IH 24 als öffentliche Verkehrsflächen (Planstraße) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Die öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich in ihrer Gesamtbreite von 7,00 m ausgewiesen, wobei keine Aussagen über den Straßenausbau und die Gestaltung getroffen werden. Die Anlage und Unterhaltung der notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb dieser Flächen sowie die Anlage der entsprechenden Müllsammelplätze ist problemlos möglich. Die Wendeanlage wird mit einem Radius von 9,00 m festgesetzt, um die Erschließung des Plangebietes für mehrachsige Versorgungsfahrzeuge (Feuerwehr oder der Müllabfuhr) sicherzustellen.

Das Erschließungssystem für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 dahingehend modifiziert, dass der Anbindungspunkt nicht mehr in Höhe der Tjücher Gaste Nr. 5, sondern im Bereich der Tjücher Gaste Nr. 3 liegen wird. Diese Veränderung erfolgt mit der verkehrsplanerischen Überlegung, den Anknüpfungspunkt möglichst nahe an die Großwolder Straße (K 23) zu legen, um die vorhandene Bewohnerschaft an der Tjücher Gaste und der Hessestraße vor dem zusätzlichen Anliegerverkehr zu entlasten. Auch zur Realisierung des Entwässerungssystems weist der Anknüpfungspunkt der geplanten Erschließungsstraße „Ostendorphskamp“ im Bereich der Tjücher Gaste Nr. 5 hinsichtlich der hydraulischen Verhältnisse günstigere Bedingungen auf, so dass im Weiteren diese Erschließungsvariante verfolgt wird.

4.6 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von der westlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen sowie infolge der Gewerbelärmwirkungen der westlich gelegenen Gewerbestrukturen sind in Teilbereichen des Planungsraumes Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Wohnnutzungen festzusetzen. Dieses erfolgt unter Berücksichtigung der empfohlenen Lärmsschutzmaßnahmen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. IH 24 (vgl. Kap. 3.6 „Belange des Immissionsschutzes“). Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 geregelt.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen gegenüber den nächtlichen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in einem Abstand von 45,00 m zur Straßenmitte der K 23 die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

Infolge der gewerbe- und verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind neben den Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden auch Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im besonders gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 18,00 m bis zu 40,00 m zur Straßenmitte der K 23 die Außenwohnbereiche (Terras-

sen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes und zur Schaffung einer visuellen Abgrenzung zu den anschließenden Sportnutzungen wird im östlichen Randbereich des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt, die mit Baum-Strauch-Hecken anzulegen ist. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 und im Gründordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 24 aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Gewässerräumstreifen nach Maßgabe des Gründordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 24 gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 24 sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,52 ha große Fläche der Flurstücke 80, 81 und 82 (Gesamtgröße 7,0 ha) sowie auf der 0,1 ha großen Fläche der Flurstücke 101/1 und 101/2 (Gesamtgröße 2,0 ha) in der Gemarkung Großwolde, Flur 11 vorgenommen. Die einzelnen Ersatzflächen sind verbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße /südlich der Tjücher Gaste".

5.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Tjücher Gaste mit Anschluss an die Großwolder Straße (K 23). Die interne Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird über die Festsetzung einer von der Tjücher Gaste ausgehenden Verkehrsfläche (Planstraße) sichergestellt. Die an der Tjücher Gaste gelegenen Baugrundstücke werden direkt über die Gemeindestraße erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt teilweise durch Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den unversiegelten Grundstücksflächen sowie durch direkte Ableitung in den Hauptvorfluter Tjücher Zugschloot.

- **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 gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sichergestellt. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgt vor der Ausführungsplanung.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch in alter Fassung),
- 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),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 17.03.2004 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße /südlich der Tjücher Gaste" gefasst.

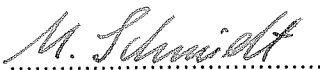
6.2.2 Beteiligung der Bürger

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 16.02.2005. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 05.02.2005 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 07. bis 16.02.2005.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.09.2005 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 26.09. bis 04.10.2005.

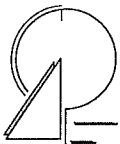
Westoverledingen, 08.12.2005

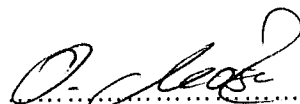


Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße /südlich der Tjücher Gaste" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*


Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)