

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**3. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. Ih 3
"Blinkstraße/ Tjücher Weg"**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	5
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Straßen- und Schienenverkehr)	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes	7
4.4	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)	7
4.5	Belang Kampfmittel	8
5.0	INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 3	8
6.0	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	8
6.1.2	Mischgebiet	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet	9
6.2.2	Mischgebiet	9
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
6.4	Verkehrsflächen	10
6.4.1	Straßenverkehrsflächen	10
6.5	Grünflächen	10
6.5.1	Private Grünflächen	10
6.5.2	Öffentliche Grünflächen	11
6.6	Bäume	11
6.7	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	11
6.8	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
9.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	14
9.1	Rechtsgrundlagen	14
9.2	Planverfasser	15

ANLAGE:

I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten Zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih3 „Blinkstraße/Tjücherweg“ in der Ortschaft Ihrhove der Gemeinde Westoverledingen, 28.09.2022

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. Ih 3 „Blinkstraße/ Tjücher Weg“ aus dem Jahre 1964 für die Ortschaft Ihrhove am südwestlichen Ortstrand im Bereich nördlich und südlich der „Blinkstraße“, dem „Tjücher Weg“ und der Bebauung entlang der Bahnstrecke auf einer Fläche von ca. 4,2 ha zu ändern.

Die Gemeinde ist derzeit grundsätzlich bestrebt ist die Bebauungspläne im Gemeindegebiet einheitlich zu beregeln und ggf. anzupassen. Grundlage dafür ist die von der Gemeinde erstellte „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ (Stand Januar 2022), welche auch dieser Änderung zu Grunde liegt. Ziel der beabsichtigten Planänderung sind der sorgsame Umgang mit Grund und Boden in Form der Ermöglichung der Nachverdichtung beispielsweise durch Vergrößerung der Bauteppiche.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 umfasst eine etwa 4,2 ha große Fläche in südwestlicher Lage der Ortschaft Ihrhove im Bereich nördlich und südlich der „Blinkstraße“, dem „Tjücher Weg“ im Osten und der Bahnstrecke im Westen. Der Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Ih 3. Nördlich schließt der Geltungsbereich mit der angrenzenden Bebauung der „Blinkstraße“ und „An der Blinky“ ab. Im Westen bildet die Bebauung an der Bahnanlage die Geltungsbereichsgrenze. Östlich grenzt das Plangebiet an den „den Tjücher Weg“, der im Süden an der Bahnstrecke anschließt.

2.3 Städtebauliche Situation

Bezüglich der Nutzung des Gebietes ist dieses aus städtebaulicher Sicht in unterschiedliche Teile zu teilen. Im südlichen Bereich bis hin zur Bebauung an der „Blinkstraße“ befinden sich vor allem Einfamilien- und Doppelhäuser, ebenso an der Straße „An der Blinky“. Die Bereiche um die „Blinkstraße“ und an der „Großenwolder Straße“ sind neben Wohnbebauung vor allem auch durch eine gemischte Nutzung von Dienstleistungen, Geschäften und Restaurants geprägt. Darüber hinaus befinden sich im nordwestlichen Bereich der Blinkstraße zwei Grünflächen mit Denkmälern, welche ortsbildprägend sind.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. Ih 3, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw.

hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Wohn- und Mischgebietes und der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Im RROP 2006 wird die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Insofern ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgebietes im Grundzentrum Ihrhove mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung geändert. Da ein Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die vorliegende Änderung als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt gilt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung liegt derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 mit zwei ergänzenden Änderungen für kleine Teilbereiche vor.

Dieser legt abgesehen von einem Fußwege- und Straßennetz mit öffentlichen Parkflächen, Grünstrukturen, Baugrenzen- und Baulinien, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung fest. Gekennzeichnet sind über dies auch die Sichtdreiecke, Anpflanzungen und erschließungstechnische Vorgaben.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 3 "Blinkstraße/ Tjücher Weg" mit seiner 2. Änderung geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche im Bereich der festgesetzten Mischgebiete und dem allgemeinen Wohngebiet beläuft sich auf insgesamt 12.850 m^2 . Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m^2 , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Zwar setzt die zu Grunde zu legende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 aus dem Jahr 1978 zwar z. T. linienhafte Anpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fest, eine Ausgleichsverpflichtung hierfür resultiert dabei in Abstimmung zwischen der Gemeinde Westoverledingen und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer aber nicht. So wurden diese Flächen seinerzeit auch nicht als anrechenbare Ausgleichsmaßnahmen eingestellt.

Gleichzeitig lässt die 2. Änderung im Bereich des Flurstücks 275/11 eine Bebauung durch Nebenanlagen im hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zu. Im Rahmen der 3. Änderung wird dieses Flurstück nunmehr vollständig als private Grünfläche festgesetzt. Zudem werden im Gegensatz zum Ursprungsplan markante Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist für je angefangene 200 m^2 eines Grundstückes mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm , oder für je angefangene 400 m^2 eines Grundstückes mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Hierfür sind nachfolgend aufgeführte Gehölzarten zu verwenden:

Großkronige Bäume:

Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Silberweide, Hainbuche

Kleinkronige Bäume:

Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, Salweide

Gehölzqualitäten:

Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm ;

Heister, 2x verpflanzt, Höhe $125 \text{ cm} - 150 \text{ cm}$

Unter Zugrundelegung des o. g. Sachverhaltes verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen in dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

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

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Straßen- und Schienenverkehr)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen. Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten¹ bei der I+B Akustik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Es bleibt laut Gutachten festzustellen, dass die Orientierungswerte für WA und MI auf dem gesamten Plangebiet weitestgehend nicht eingehalten werden können. Aufgrund der erheblichen Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in den Textlichen Festsetzungen Einzug finden.

¹ I+B AKUSTIK GMBH: SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. IH3 „BLINKSTRASSE/TJÜCHERWEG“ IN DER ORTSCHAFT IHRHOVE DER GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN, 28.09.2022

Liegt eine Belastung durch unterschiedliche Lärmarten (z. B. durch Straßen- / Schienenverkehr) vor, ist die kumulative Wirkung auf das Untersuchungsgebiet rechnerisch zu berücksichtigen.

Insgesamt bestehen gegenüber dem angestrebten Bauleitplanverfahren aus immissionsschutzrechtlicher Sicht laut Gutachter keine Bedenken, sofern die in dem Gutachten genannten schalltechnischen Empfehlungen berücksichtigt werden.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des 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 (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.“

4.4 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes sowie Altlasten (Altablagerungen)

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). 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 damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet.

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut.

Dennoch gilt auch in diesen Bereichen der allgemeine Grundsatz, dass unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen ist, sofern bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten sollten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

4.5 Belang Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

Belange der Deutschen Bahn AG

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.

5.0 INHALT DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 3

Im Folgendem werden ausschließlich die Änderungsinhalte der 3. Änderung gegenüber dem Ursprungsplan mit seiner 2. Änderung begründet. Eine Grundsätzliche Ausweisung des Gebietes wird nicht diskutiert.

Anmerkung:

Innerhalb der ursprünglichen Planzeichnung befinden sich mehrere Festsetzungen, die nach heutigem Standard nicht mehr in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

6.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im südlichen Änderungsbereich bis an die gedachte Verlängerung der Straße „In't Tjüch“ wird ein Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan mit seinen Änderungen nur in kleineren Bereichen geändert, in denen sich die Nutzungsstruktur bereits als Allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. Somit erfolgt lediglich eine Festsetzung des Bestandes.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sich diese nicht in die vorhandene Struktur des Gebietes einfügen und zu städtebaulichen Spannungen führen würden.

6.1.2 Mischgebiet

Für die ausstehenden Flächen südlich der „Blinkstraße“ sowie den nördlich davon liegenden Bereich wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Hierbei sind zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß der ursprünglichen Festsetzung in Verbindung mit dem vorhandenen Bestand eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht.

Die GRZ von 0,4 und die Geschossigkeit von I lehnen sind an den Bestand innerhalb des Gebietes in Verbindung mit der „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ an. Nachbarschaftliche Spannungen sind durch diese Festsetzungen nicht zu erwarten.

Um die Entwicklungsabsichten eines möglichst einheitlichen Nebeneinander von ortstypischen Einfamilienhäusern weiter zu fördern sollen Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

6.2.2 Mischgebiet

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer II-Geschossigkeit für das Mischgebiet setzt sich aus den ursprünglichen Festsetzungen, dem vorhandenen Bestand und den Vorgaben der „Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren“ zusammen. Zusätzlich wurde darauf geachtet, dass es nicht zu nachbarschaftlichen Spannungen kommt.

Um die Entwicklungsabsichten eines möglichst einheitlichen Nebeneinander von ortstypischen Einfamilienhäusern und der möglichen festgesetzten Nutzungsmischung des Mischgebietes weiter zu fördern sollen Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

Obere Bezugspunkte für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im

Endausbauzustand sein darf. Als unterer Bezugspunkt gilt Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB). Durch diese Begrenzung der Gebäudelängen wird der Entstehung überlanger Gebäude im Plangebiet vorgebeugt und damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits Reihenhäuser befinden, soll diese Gebäudetypologie nicht ausgeschlossen werden. Je Reihnhaus gilt dabei eine Längenbegrenzung von 10,00 m.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 3 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den kleineren Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abstände von 5 m werden zu den Haupteerschließungsstraßen.

Um entlang der Straßen eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb des Geltungsbereiches auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan nebst seinen rechtskräftigen Änderungen als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern. Die Straßenbereiten und Wendeanlagengrößen werden gemäß dem vorhandenen Bestand (Flurstücksgrenzen) unverändert übernommen.

6.5 Grünflächen

6.5.1 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden an zwei Stellen private Grünflächen übernommen und als solche festgesetzt. Dies betrifft im südlichen Bereich eine Grünanlage nebst kleinen Privatgewässer und im nördlichen Bereich eine durch die 3. Änderung des Planes festgesetzte Grünfläche mit vorhandenen Grünstrukturen als Abstand zwischen öffentlicher Grünfläche und Mischgebiet.

6.5.2 Öffentliche Grünflächen

Im Ursprungsbebauungsplan nebst seinen rechtskräftigen Änderungen sind zwei Grünflächen rund um bestehende Denkmale festgesetzt worden. Diese werden als öffentliche Grünflächen übernommen. Die Zweckbestimmung ergibt sich aus den angesprochenen Denkmälern innerhalb der Flächen, wie auch im östlichen Bereich durch die bestehende Parkplatzanlage, die dort integriert ist und als Grünfläche festgesetzt werden soll und nicht als Stellplatzfläche.

6.6 Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere größere Bestandsbäume. Diese wurde im Vorwege in einer Bestandsvermessung aufgenommen und auf Ihre Vitalität hin untersucht. Die erhaltenswerten Bäume wurden in die Planzeichnung zum Erhalt hin übernommen und sind gemäß Festsetzungen zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume.

6.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden an vier Stellen aus dem Ursprungsplan nebst seinen Änderungen bestehende Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze übernommen, da diese weiterhin gesichert werden sollen.

6.8 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Ergänzend zu den in Kapitel 4.2 aufgeführten Grundlagen wurden Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen.

Die Berechnungen des Gutachtens haben ergeben, dass im Nachtzeitraum im westlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs Beurteilungspegel > 60 dB(A) auftreten. Gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG /8/ ist bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts von einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung auszugehen. Der nächtliche Wert wird, nachts zum Teil deutlich überschritten. Hierbei handelt es sich um eine historisch gewachsene bzw. noch bevorstehende Situation aufgrund des in Zukunft, erwartungsgemäß, höheren Verkehrsaufkommens auf den benachbarten Straßen- und Schienenverkehrswegen. In diesen Bereich ist zukünftig im Zuge von Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen an bestehender Bebauung mit sehr hohen Anforderungen an den (passiven) Schallschutz zu rechnen.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechende Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan als Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Hierbei wird zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Büroräume und Außenwohnbereichen unterschieden und detaillierte Festsetzungen vorgenommen.

Für die Planung, Bemessung und Ausführung zukünftiger Gebäude ergeben sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz aus der DIN 4109-1/11/. Des Weiteren werden auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die konkreten Anforderungen

an die bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ mit einer Genauigkeit von 1-dB-Schritten berechnet.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Das Plangebiet sowie die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsraumes zu ermöglichen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird zusätzlich zu den Festsetzungen ihre Gestaltung auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 identisch.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 identisch.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben oder Wintergärten.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), braunen (Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025) oder anthrazit-braunen (Nr. 7016 oder 7021) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten bis rotbraunen (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004,

8007, 8012 oder 8015) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

5. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend 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. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Ölweide (*Elaeagnus x ebbingei*).

6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gebietsquerende „Blinkstraße“, angrenzenden Straßen „Tjücher Weg“ und „Großwolder Straße“ sowie kleinere Bestandsstraßen innerhalb des Plangebietes.

• **ÖPNV**

Im Ortskern von Ihrhove, ca. 500 m südlich des Plangebietes, liegt die Haltestelle „Ihrener Str./Bahnhofstr.“, die von mehreren Linien angefahren wird und Verbindungen zwischen Papenburg und Leer herstellt.

• **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Hümmling.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße/ Tjücher Weg“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 

**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*