



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

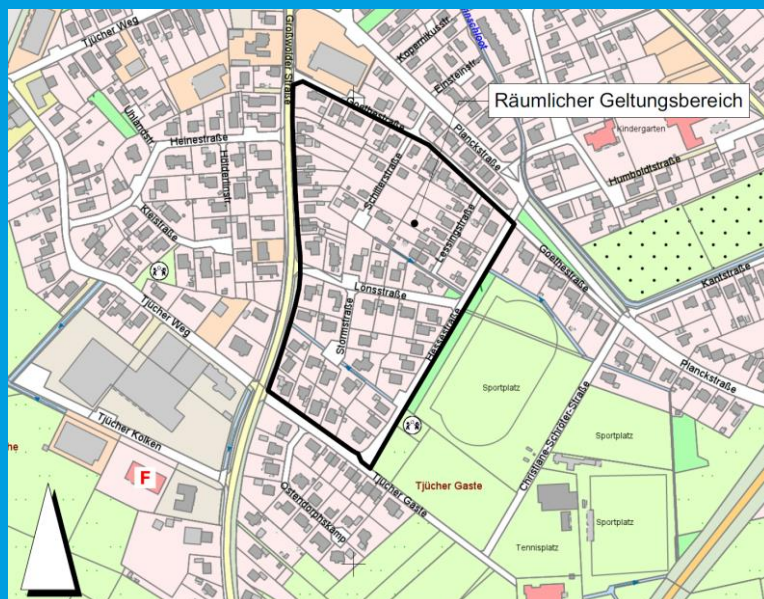
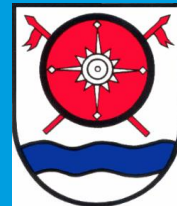
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN IH 6 „GROßWOLDER STRAßE“, 2. ÄNDERUNG

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Westoverledingen



PROJ.NR. 11751 | 17.10.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.4.	Verfahren	6
3.	Bestandssituation	7
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung.....	10
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	Planungsziele	11
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1.	Art der baulichen Nutzung	12
7.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	12
7.1.2.	Mischgebiet.....	12
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1.	Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse.....	13
7.2.2.	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	13
7.3.	Bauweise	13
7.4.	Baugrenzen	14
7.5.	Garagen und Nebenanlagen	14
7.6.	Verkehrsflächen.....	14
7.7.	Schallschutz	14
7.8.	Grünflächen.....	15
7.9.	Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken	15
8.	Örtliche Bauvorschriften	16
8.1.	Dachform und Dachneigung.....	16

8.2.	Außenwände	16
8.3.	Einfriedungen und Bepflanzungen.....	16
8.4.	Ordnungswidrigkeiten	16
9.	Nachrichtliche Übernahmen	17
10.	Oberflächenentwässerung	17
11.	Erschließung	17
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	17
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	17
11.2.1.	Leitungen.....	17
11.2.2.	Abfallwirtschaft	17
11.2.3.	Löschwasserversorgung	18
12.	Hinweise	18
13.	Flächenbilanz	18
14.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
14.1.	Bestand.....	19
14.2.	Auswirkungen	20
14.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	20
14.4.	Eingriffsregelung.....	20
15.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	21
15.1.	Rechtliche Grundlagen	21
15.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	21
15.3.	Vorprüfung der Verträglichkeit.....	21
16.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	22
16.1.	Rechtliche Grundlagen	22
16.2.	Prüfungsrelevante Arten	23
16.3.	Beurteilung.....	23

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Westoverledingen strebt an, die Festsetzungen der Bebauungspläne im Gemeindegebiet zu vereinheitlichen und nötigenfalls zu aktualisieren.

Vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans Ih 6 einschließlich seiner 2. Änderung überprüft. Es wurde ein entsprechender Anpassungsbedarf festgestellt. Daher soll der Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich geändert werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Ih6 „Großwolder Straße“, 2. Änderung beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),

o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortschaft Ihrhove zwischen der K 23 „Großwolder Straße“ im Westen und der „Hessestraße“ im Osten sowie der „Goethestraße“ im Norden und der „Tjücher Gaste“ im Süden. Es ist rund 6,2 ha groß und umfasst eine Vielzahl von Flurstücken in der Flur 11 der Gemarkung Ihrhove.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 21.300 m². Damit liegt sie höher als 20.000 m², aber unter 70.000 m². Insofern ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls). Die nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll klären, ob mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären. Die Gemeinde hat diese Vorprüfung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Nördlich benachbart befindet sich der Standort eines Gewerbebetriebs. In südwestlicher Nachbarschaft im Bereich der Gemeinestraße „Tjücher Kolken“ sind weitere Gewerbebetriebe sowie die Freiwillig Feuerwehr Ihrhove ansässig. Südöstlich benachbart, jenseits der „Hessestraße“ liegt die Sportanlage des SV Concordia Ihrhove v. 1945 e. V.

Die Gebäude im Plangebiet sind fast ausschließlich in regional- und ortstypischer Weise als freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern errichtet.

Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist der genannte Baustil ortsbildprägend. Die gewerblich genutzten Gebäude und das Feuerwehrhaus weisen generell größere Kubaturen und eine funktional ausgerichtete Gestaltung auf.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

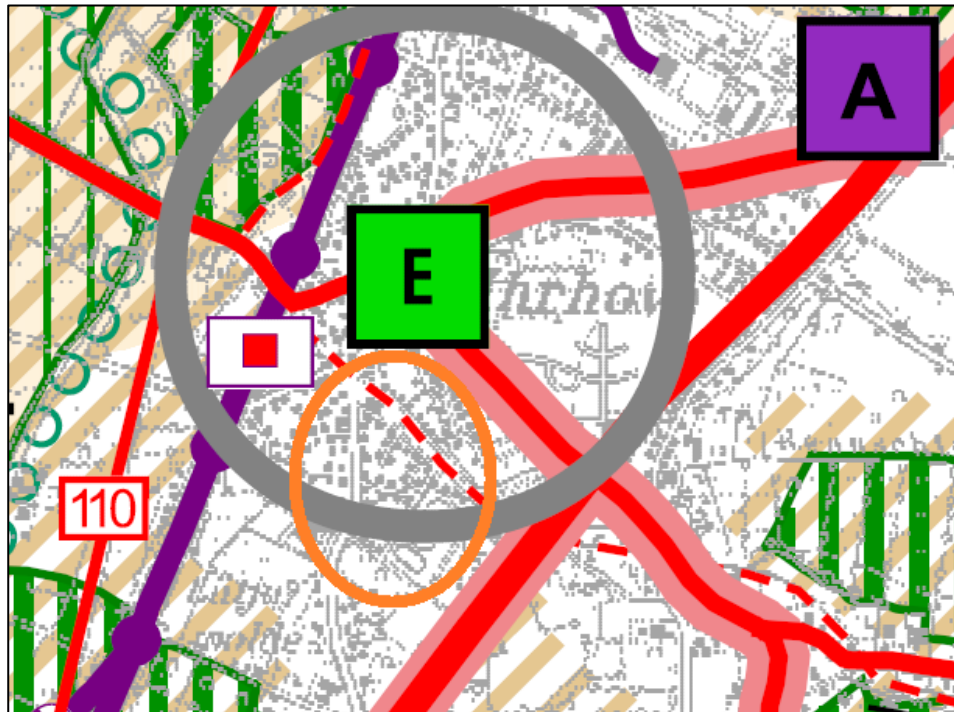
Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen legt die Stadt Leer als Mittelzentrum fest (schwarzer Kreisring). Die Bahnstrecke westlich von Ihrhove ist als Vorranggebiet für eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt (violette Linie), die B 70 am östlichen Ortsrand von Ihrhove (hier „Leerer Straße“) als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie). Westlich der Bahnstrecke verläuft ein Vorranggebiet für eine Leitungsstrasse (schwarze Linie). Das Muhder Sieltief ist bis zu seiner Mündung in die Ems als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt ebenso die Leda und die Ems (grüne Linien). Die Ems ist zugleich als Vorranggebiet für Schifffahrt dargestellt (blaue Linie) und innerhalb des Stadtgebietes von Leer ein Vorranggebiet für einen Binnenhafen (blau unterlegtes Ankersymbol).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist), ohne Maßstab



Das **regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer legt die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum (graue Umkreisung) und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (grün unterlegtes E) fest. Die K 23 „Deichstraße“/„Bahnhofstraße“ und die K 24 „Ihrener Straße“ sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt, die B 70 „Leerer Straße“ hat überregionale Bedeutung (rote Linien unterschiedlicher Stärke). Über die „Bahnhofstraße“ und „Ihrener Straße“ sowie die B 70 „Leerer Straße“ verläuft regional bedeutender Busverkehr (hellrote Umrandung). Die Bahntrasse ist als elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke dargestellt (violette Knotenlinie). Der Bahnhof Ihrhove wird als erforderlicher Bahnhof für den Nahverkehr oder übrige Verkehre dargestellt (rotes Quadrat auf weißem Grund). Westlich der Bahnlinie verläuft eine 110 kV-Elektrofernleitung (rote Linie mit Markierung 110). Der Bereich der Gewerbegebiete Ihrhove-Nord und Folmhusen ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt (violett unterlegtes A). Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft innerhalb der Ortslage über die „Blinkstraße“/„Planckstraße“ der Ostfriesland-Wanderweg als regional bedeutsamer Fahrradwanderweg (unterbrochene rote Linie).

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist), ohne Maßstab

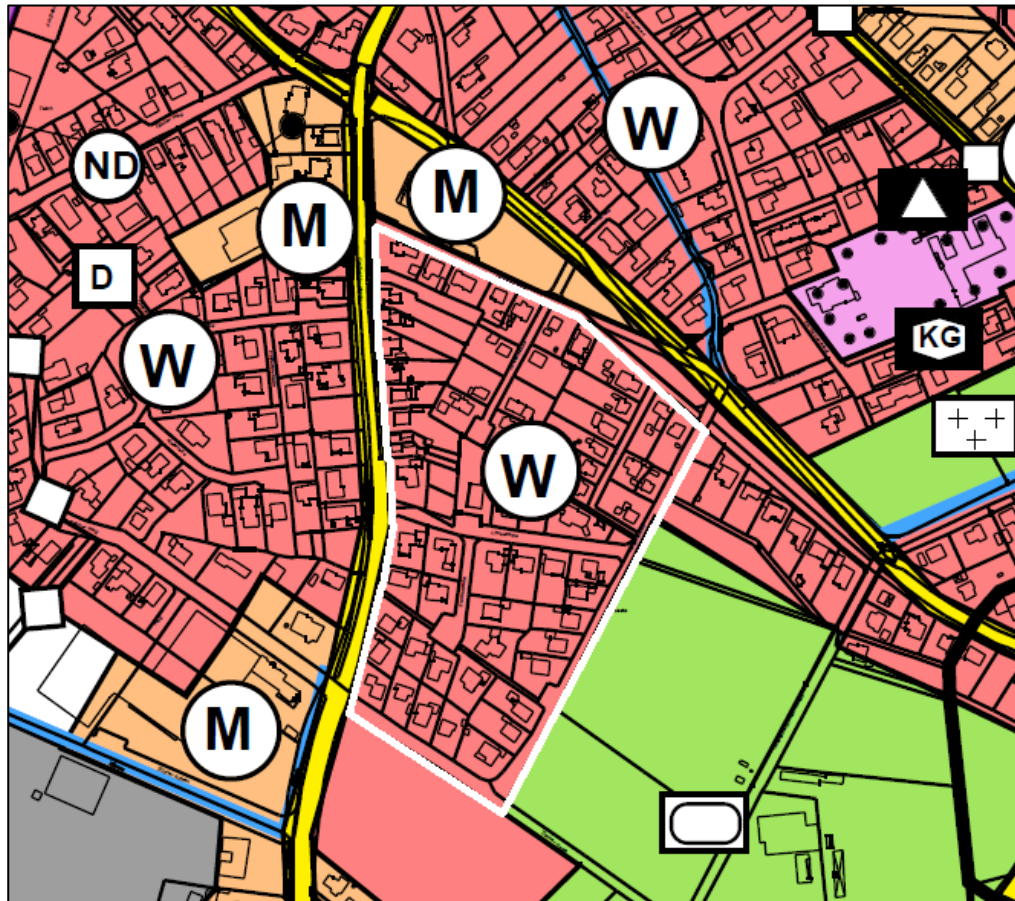


4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche (W) dar. Dies gilt auch für den überwiegenden Teil seiner näheren Umgebung. Nördlich und südwestlich grenzen gemischte Bauflächen (M) an. Die K 23 „Großwolder Straße“/„Blinkstraße“ und die „Planckstraße“ sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Südlich der Gemeindestraße „Tjücher Kolken“ erstreckt sich auf einer Breite von rund 140 m bis zu Bahnlinie ein Gewerbegebiet (graue Fläche). Südöstlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt, östlich des Plangebiets der Friedhof. Die Gemeinbedarfsfläche östlich des Plangebiets ist Standort einer Schule und eines Kindergartens (KG).

Die vorliegende Planung lässt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht vollständig entwickeln. Die notwendige Anpassung wird gemäß der gewählten Verfahrensart auf dem Wege einer Berichtigung vorgenommen (12. Berichtigung).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebiets (weiß), ohne Maßstab



4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** für den Landkreis Leer misst den Biototypen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung überwiegend sehr geringe Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, der einer Lärmbelastung von $> 50 \text{ dB L}_{\text{DEN}}$ von der Bahnlinie ausgesetzt ist. Die Straßen sind mit einer Kennzeichnung für biotopzerschneidende Wirkung versehen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden das Plangebiet und seine nähere Umgebung überwiegend mit geringer Bedeutung bewertet. Die vorhandene Lärmbelastung $> 50 \text{ dB L}_{\text{den}}$ vom Straßenverkehr sowie die Straßen selbst, die Bahnlinie und die Elektrofreileitung werden als wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen gewertet.

Zielvorgaben werden für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht getroffen. Dementsprechend wurden keine Vorgaben für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1996 verzeichnet für das Plangebiet keine für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes bedeutsame Bereiche oder Elemente.

Im Bereich „Tjücher Weg“/K 23 „Großwolder Straße“ ist der Standort eines Naturdenkmals angegeben (ND 118), das heute jedoch nicht mehr besteht. Der unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verlaufende Rennschloot soll als naturnahes Fließgewässer entwickelt werden.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Ih6 „Großwolder Straße“ wurde 1977 rechtswirksam und setzte nördlich der „Lönsstraße“ allgemeine Wohngebiete (WA) und südlich davon reine Wohngebiete (WR) fest.

Im Zuge der 1. Änderung 1978 wurden die Baugrenzen angepasst, um eine bessere bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen. Durch die Verlegung der Hochspannungsleitung konnten die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen Plangebiet erweitert werden. Zudem wurden die Festsetzungen zu den Entwässerungsgräben und Sichtdreiecken modifiziert.

5. Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete Fortentwicklung des Ortsteils ermöglicht werden, die die vorhandene bauliche Struktur berücksichtigt. Diese besteht in den Wohngebieten v. a. aus eingeschossigen Wohnhäusern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen allerdings 2 Vollgeschosse zu. Zudem sind entlang der K 23 „Großwolder Straße“, die eine örtliche Hauptverkehrsstraße ist, Wohngebiete festgesetzt. Beides entspricht nicht den heutigen Vorstellungen der Gemeinde für ein Baugebiet mit einer Lage und Prägung wie im vorliegenden Fall. Unter den gegebenen Umständen besteht für Bauanträge für Gebäude mit 2 Vollgeschossen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung. Die Wohngebiete entlang der K 23 „Großwolder Straße“ lassen als solche nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu, obwohl der Standort hierfür geeignet wäre.

Ferner soll unter Berücksichtigung des typischen bzw. gewünschten Ortsbildes die Gestaltung der Gebäude näher geregelt werden. Der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan enthält jedoch hierzu keine Vorgaben.

Insofern besteht ein öffentliches Interesse an einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans. Es besteht kein Grund, die Planung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hat die Gemeinde eine Richtlinie entwickelt, die vom Rat beschlossen wurde und damit für die Bauleitplanung bindend ist.¹ Diese Richtlinie sieht für das Plangebiet eine eingeschossige Bebauung vor. Eine bloße Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse würde aber die

¹ Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren

städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu sehr begrenzen. Daher soll eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung in der Fläche ermöglicht werden, da es innerhalb des Plangebiets große Gartenbereiche gibt, die unbebaut sind. Dieses Vorgehen widerspricht nicht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da das aktuelle Baurecht bereits eine umfangreiche Bebauung zulässt, nur eben nicht mit Hauptgebäuden.

Bei der K 23 „Großwolder Straße“ handelt es sich im betreffenden Abschnitt um eine örtliche Hauptverkehrsstraße im Ortsteil Ihrhove. Dies ist auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt (vgl. Kap. 4.2). Eine stärker gemischte Nutzungsstruktur mit einer höheren baulichen Nutzbarkeit als in Wohngebieten ist im Bereich, der durch diese Straße erschlossen wird, angemessen und erwünscht. Es ist daher für die erste Baureihe an der Straße vorgesehen, die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern, insbesondere im Hinblick auf Gewerbe.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch Erlass von örtlichen Bauvorschriften gesichert. Auch hier haben die kommunalen Gremien Vorgaben entwickelt, die eine einheitliche und verlässliche Handhabung dieses Belangs im Gemeindegebiet ermöglichen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Art der baulichen Nutzung mit Ausnahme des Mischgebiets an der K 23 „Großwolder Straße“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Lage und vorgesehener Funktion des Plangebiets im Ortsteil und im Gemeindegebiet. Zudem wird die vorhandene Prägung aufgegriffen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gewährleistet. Die im südlichen Teil des Plangebiets bisher festgesetzten reinen Wohngebiete werden nicht beibehalten, da sie durch die stark beschränkten Nutzungsmöglichkeiten diese Weiterentwicklung zu sehr einschränken würden.

Im Unterschied zum rechtswirksamen Bebauungsplan, der für die allgemeinen Wohngebiete keine Modifikationen vorsieht, werden mit der vorliegenden Änderung Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese passen nicht in die vorhandene bzw. gewünschte Prägung des Gebiets. An anderen Stellen im Gemeindegebiet bestehen hierfür ausreichend Nutzungsmöglichkeiten.

7.1.2. Mischgebiet

In Entsprechung zum städtebaulichen Konzept wird das Mischgebiet entlang der K 23 „Großwolder Straße“ auf der Breite der ersten Baureihe festgesetzt. Dies stimmt nicht überall mit den Flurstücksgrenzen überein. Nördlich der „Lönsstraße“ befinden sich mehrere sehr tiefe Grundstücke. Deren rückwärtige Teile sind für die Funktion des Mischgebiets nicht notwendig und werden daher als Nachverdichtungsflächen für die allgemeinen Wohngebiete bereitgestellt.

Um ein breites Spektrum von Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen, wird das Mischgebiet generell nicht modifiziert. Konflikte mit umliegenden Nutzungen entstehen hierdurch nicht, da die Nachbarschaft von Mischgebiete und allgemeinen Wohngebieten erfahrungsgemäß nicht problematisch ist. Die einzige Modifikation besteht im Ausschluss von Vergnügungsstätten. Diese werden im Plangebiet und seiner Nachbarschaft nicht als zur städtebaulichen Prägung passend beurteilt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Um das o. g. Ziel der angemessenen Nachverdichtung in der Fläche erreichbar zu machen, wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 voll ausgeschöpft. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist gewährleistet.

Für das Mischgebiet wird die GRZ von 0,4 ebenfalls festgesetzt, damit sich die Bebauung nach wie vor in die kleinteilige Struktur einfügt.

In Entsprechung zu den o. g. Planungszielen wird für die allgemeinen Wohngebiete ausschließlich ein Vollgeschoss zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Mischgebiets werden hier weiterhin 2 Vollgeschosse zugelassen, um so ausreichend Raum für die zulässige gemischte Nutzung zu schaffen.

7.2.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzten First- und Traufhöhen entsprechen dem allgemeingültigen Rahmen, den die Gemeinde Westoverledingen für Wohnbebauung in typischen Einfamilienhausgebieten bestimmt hat. Dies trägt zu einem einheitlichen Ortsbild bei und ist eine verlässliche Grundlage für die Planung von entsprechenden Bauvorhaben. Das Mischgebiet erhält unter Würdigung seiner Zweckbestimmung eine großzügigere Traufhöhe.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) wird festgesetzt, um eine hinreichend einheitliche Auffüllung der Grundstücke zu gewährleisten. Dies dient der Sicherung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und der Vermeidung von Schäden an Gebäuden.

7.3. Bauweise

Es wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die zulässige Maximallänge der Gebäude automatisch auf 50 m begrenzt. Bedingt durch die Strukturierung des Plangebiets durch die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Entstehung von überdimensionierten Gebäudekubaturen damit ausgeschlossen.

7.4. Baugrenzen

Entsprechend den oben erläuterten Zwecken und Zielen der Planung werden die Baugrenzen so großzügig wie möglich festgesetzt. Restriktionen ergeben sich aus den notwendigen Abständen zu Verkehrsflächen und Grabenparzellen.

Das Mischgebiet erhält in sich abgeschlossene überbaubare Grundstücksflächen, um eine hinreichende bauliche Abgrenzung zu den benachbarten Wohngebieten zu schaffen bzw. zu erhalten.

7.5. Garagen und Nebenanlagen

Die Nahbereiche an den öffentlichen Verkehrswegen prägen das Ortsbild wesentlich mit und sind von Bedeutung für die Einsehbarkeit der Verkehrswege. Zu nah heranrückende Bebauung durch Garagen, Carports und Nebengebäude wäre dem Ortsbild abträglich und sichtbehindernd. Daher wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke entsprechend eingeschränkt.

Entlang der nachrichtlich übernommenen Entwässerungsgräben werden keinerlei bauliche Nebennutzungen zugelassen, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht zu beeinträchtigen.

7.6. Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen haben sich bewährt und bleiben daher bis auf geringe Anpassungen an den tatsächlichen Bestand unverändert.

7.7. Schallschutz

Von der K 23 „Großwolder Straße“ wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Plangebiet ein, die im Rahmen der Konfliktbewältigung bzw. -vermeidung zu berücksichtigen sind. Daher hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.² Auf Grundlage dessen wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die Maßnahmen vorgeben, mit denen der baugebietstypische Schutzanspruch verwirklicht werden kann. Diese Festsetzungen dienen ihrerseits als Grundlage für die Planung von Bauvorhaben und gelten bei Neuerrichtung sowie wesentlichen Änderungen von Gebäuden.

Im genannten Schallgutachten wurden auch die Schallimmissionen vorhandener Gewerbebetriebe sowie der südöstlich benachbarten Sportanlage untersucht und bewertet.

Im Hinblick auf gewerblich bedingte Schallimmissionen wird festgestellt, dass die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Büros usw.) als wenig störend anzusehen sind. Die Standorte dieser Nutzungen sind als Mischgebiete ausgewiesen und unterliegen in Teilbereichen einer Wohnnutzung. Daher gelten die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht als immissionsrelevant für das Plangebiet im Sinne der TA-Lärm als anzuwendender Beurteilungsgrundlage. Neue Gewerbebetriebe, die im

² Büro für Lärmschutz A. Jacobs (2021): Lärmschutzgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Ih6 in der Gemeinde Westoverledingen. – Papenburg, 08.06.2021

Plangebiet zugelassen werden, müssen dem an ihrem Standort geltenden Schutzanspruch Rechnung tragen.

Die Beurteilung der Sportanlage erfolgte anhand der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auf Grundlage der üblichen Nutzung. Hierbei stellte sich heraus, dass die innerhalb des Plangebiets geltenden Richtwerte einschließlich der Spitzenpegel eingehalten werden. Insofern bestehen hinsichtlich des Schallschutzes und der angemessenen Wohnruhe im Plangebiet keine Konflikte.

7.8. Grünflächen

Die Festsetzung von 2 Flächen Verkehrsgrün wird beibehalten, da diese mit ihrem Vegetationsbestand auflockernd und anreichernd auf das Siedlungsbild wirken.

7.9. Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken

Baumbestände auf Baugrundstücken tragen zu einem attraktiven Ortsbild und zur Wohnqualität wesentlich bei. Auch und gerade bei Maßnahmen der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich soll daher das innerörtliche Grün nicht vernachlässigt werden. Daher wird das Anpflanzen von Bäumen in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße verbindlich vorgegeben. Da die Erscheinung der Bäume das Ortsbild wesentlich prägt, werden nur landschaftsgerechte Gehölzarten für die festgesetzten Anpflanzungen zugelassen. Diese sind nachfolgend aufgeführt.

Kleinkronige Bäume

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Großkronige Bäume

Sandbirke (*Betula pendula*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Silberweide (*Salix alba*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, den typischen und gewünschten Charakter des Ortsbildes durch regional- und lokaltypische Gestaltungsmerkmale zu erhalten und die neu hinzukommende Bebauung hieran hinreichend anzupassen. Es wird damit ein Rahmen gesetzt, der den eben genannten Zweck erfüllt, aber den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum belässt.

8.1. Dachform und Dachneigung

Durch Form und Neigung der Dächer wird die sog. Dachlandschafts als Teil des Ortsbildes wesentlich geprägt. In der Gemeinde und Region sind symmetrische, geneigte Dächer (v. a. Satteldächer) ortstypisch. Dementsprechend werden hierfür Bauvorschriften festgesetzt. Die Beregelung entlang der K 23 „Großwolder Straße“ (Mischgebiete) wird ausführlicher gefasst, um hier den zulässigen Nutzungen einerseits und der exponierten Lage an einer Hauptverkehrsstraße andererseits Rechnung zu tragen.

Untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen treten hinter dem Hauptdach bzw. Hauptgebäude funktional und optisch zurück, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Die Gestaltungsvorgaben kommen daher für sie nicht zu Anwendung.

8.2. Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände ist ein prägnantes Element der Gebäudegestaltung. Heutzutage ist eine große Vielfalt an Materialien hierfür verfügbar, von denen aber einige deutlich zu auffällig sind, als dass sie in eine ländlich geprägte Siedlung passen könnten (z. B. grelle Farben). Daher werden Materialien und Farben im Rahmen der Orts- und Regionaltypik vorgegeben.

Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen gilt die oben erläuterte Ausnahme ebenfalls im Hinblick auf die Außenwände.

8.3. Einfriedungen und Bepflanzungen

Der öffentlich einsehbare Straßenraum kann nicht nur durch zu nah heranrückende Bebauung (vgl. Kap. 7.5), sondern auch durch Einfriedungen und Bepflanzungen zu sehr eingeeengt werden, was sich negativ auf das Ortsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auswirken würde. Daher wird hier ein entsprechender Rahmen gesetzt, der die gewünschte städtebauliche Entwicklung sicherstellt.

8.4. Ordnungswidrigkeiten

Um den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit im Hinblick auf die örtlichen Bauvorschriftenklarzustellen, werden entsprechende Erläuterungen angegeben. Zudem wird auf § 80 Abs. 3 BauNVO verwiesen, der die Rechtsgrundlage für eine entsprechende Handhabung der Gemeinde bietet.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Westoverledingen verfügt über eine Baumschutzsatzung. Diese erfasst schutzwürdige Bäume in Abhängigkeit von Art und Größe im gesamten Gemeindegebiet. Da gegenwärtig und künftig vorhandene Bäume in den Schutzstatus „hineinwachsen“ können, wird auf die Baumschutzsatzung hingewiesen.

10. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand gesichert.

Die bisher wirksamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf der 1978 gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977). Die hierin enthaltenen Bestimmungen geben keine Obergrenzen für die zulässige Gesamtversiegelung vor. Auf rechtlicher Ebene erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung damit keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Insofern ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Entscheidungen über Änderungen oder Erweiterungen der Anlagen zur Oberflächenentwässerung müssen auf Grundlage von fachplanerischen Überlegungen getroffen werden.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch mehrere Gemeindestraßen vollständig erschlossen. Die westlich angrenzende K 23 „Großwolder Straße“ stellt nach Süden die kürzeste Verbindung zur B 70 „Leerer Straße“/„Großwolder Straße“ her, die nach Norden in Richtung Leer und nach Süden in Richtung Papenburg führt.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Leer die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen

(Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11.2.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans hat hierauf keinen Einfluss. Insofern ist keine Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Anlagen notwendig.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 11).

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	43.713 m ²
Mischgebiet	9.430 m ²
Verkehrsflächen (davon mit besonderer Zweckbestimmung)	8.427 m ² (290 m ²)
Öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün)	301 m ²
Wasserflächen	575 m ²
GESAMT	62.445 m²

14. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

14.1. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest und liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Ihrhove der Gemeinde Westoverledingen. Der Planungsraum ist durch Wohnnutzung mit regional- und ortstypischen freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern gekennzeichnet.

Die Fläche befindet sich zwischen der K 23 „Großwolder Straße“ im Westen und dem Sportplatz im Osten. Nördlich begrenzt die „Goethestraße“ und südlich die „Tjücher Gaste“ das Plangebiet.

Die Luftqualität wird durch den KFZ-Verkehr im Planungsraum beeinträchtigt. Die klimatischen Verhältnisse mit verhältnismäßig starken Winden bewirken eine schnelle Verwirbelung und Vermischung der Luftmassen. Lärmbelastungen liegen ebenfalls geringfügig durch den vorhandenen Verkehr vor.

Im Plangebiet liegt der Bodentyp mittlerer Podsol vor, der sich durch Dünen und Flugsande in Talsandniederungen und Urstromtälern gebildet hat.³

Es liegen keine Altlasten⁴ oder sulfatsauren Böden⁵ im Plangebiet vor.

Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 11 dm u. GOF. Die Grundwasserneubildung variiert zwischen Stufe 2 mit >50 – 100 mm pro Jahr und Stufe 6 mit >250 – 300 mm pro Jahr.⁶

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten ist hoch.⁷ Die Grundwasserentnahmebedingungen sind sehr gut.⁸ Das Plangebiet liegt jedoch in keinem Trinkwasserschutz- oder Gewinnungsgebiet.⁹

Biotope:

Neben Verkehrsflächen und Wohngebäuden prägen Gartenbereiche das Plangebiet. Es handelt sich um neuzeitliche Ziergärten mit wenigen Großgehölzen. Der Großteil der Gärten ist mit Rasenfläche und Ziergehölzen (davon viele nicht heimische Arten) bewachsen.

³ NIBIS© Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁴ NIBIS© Kartenserver (2014): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ NIBIS© Kartenserver (2014): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁶ NIBIS© Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ NIBIS© Kartenserver (2000): Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS© Kartenserver (1982): Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. - Hannover

14.2. Auswirkungen

Im Bebauungsplan wird insgesamt eine Grundfläche von 21.257 m² festgesetzt.

Die Erweiterung der Baufenster erlaubt eine Überplanung von neuzeitlichen Ziergartenflächen. Diese sind aufgrund der Ausprägung nicht von besonderem Wert für die Tierwelt, daher bestehen keine erheblichen Auswirkungen. Arten des Siedlungsraumes können bei einer geringen Nachverdichtung auf die verbleibenden Gartenbereiche ausweichen. Falls es zum Verlust von Gehölzen kommt, ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu beachten.

Durch zusätzliche Gebäude und Versiegelungen werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung wird vermindert. Insgesamt sind diese Beeinträchtigungen aufgrund des geringen Umfangs nicht als erheblich einzustufen.

14.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen, die von der K23 ausgehen, sind bei Neubauten und Umbauten an Gebäuden in gekennzeichneten Bereichen Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise der Einbau von schallgedämpfte Lüftungssystemen und die Ausrichtung von schutzbedürftigen Wohnräumen und Außenwohnbereichen umzusetzen. Die festgesetzten Maßnahmen führen zu einer Gewährleistung der Wohnruhe im Plangebiet und somit einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

Die Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September) im Herbst / Winter durchzuführen, um Beeinträchtigungen der Tiere während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden.

Hinweise zum Bodenschutz

- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen sind vor Auftrag des Oberbodens durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wiederherzustellen, sodass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Während der Bauarbeiten sind die Schadstoffeinträge und Bodenverunreinigungen durch die ordnungsgemäße Wartung der Baumaschinen zu vermeiden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915) sowie fachgerechter Umgang und Verwertung des Bodenausschubs (DIN 19731).

14.4. Eingriffsregelung

Die 1. Planänderung des Bebauungsplanes Ih6 wurde im Jahr 1978 durchgeführt. Die zu dem Zeitpunkt geltende BauNVO bezog die Nebenanlagen nicht in die Berechnung der GRZ mit ein. Somit ist im Bestand eine uneingeschränkte Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt flächendeckend eine GRZ von 0,4 fest. Die zulässige Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen bewirkt eine Begrenzung der versiegelbaren Fläche auf maximal 60 % der gesamten Wohn- und Mischgebietsfläche.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planänderung somit nicht erhöht. Daher besteht kein Kompensationsbedarf für die Planung.

15. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

15.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

15.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

- In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:
- EU-Vogelschutzgebiet V 06 „Rheiderland“, kürzeste Entfernung ca. 5,5 km
- FFH-Gebiet 013 „Ems“, kürzeste Entfernung ca. 9,1 km
- EU-Vogelschutzgebiet V „Emstal von Lathen bis Papenburg“, kürzeste Entfernung ca. 9,1 km
- FFH-Gebiet 002 „Unterems und Außenems“, kürzeste Entfernung ca. 5,0 km
- EU-Vogelschutzgebiet V 10 „Emsmarsch von Leer bis Emden“, kürzeste Entfernung ca. 5,25 km

15.3. Vorprüfung der Verträglichkeit

Es finden keine direkten Eingriffe in die aufgeführten Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird oder unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik

anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹⁰

Das Plangebiet befindet sich mitten in einer Ortslage und ist im Bestand fast vollständig bebaut. Aufgrund der Lage und intensiven Nutzung durch den Menschen bestehen keine Beeinträchtigungen von wertbestimmenden Arten der nächstgelegenen Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet stellt für Gastvögel keine Bedeutung dar.

Insgesamt besteht eine Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der umliegenden Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die

¹⁰ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

16.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen bekannt ist bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten. Das können allgemein vor allem Fledermaus- und Vogelarten sein.

Niststandorte von offenlandbewohnenden Vogelarten sind aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

Arten des Siedlungsbereiches können in den Hausgärten vorkommen und diese als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der verhältnismäßig flächendeckenden Bebauung ist mit Arten zu rechnen, die relativ störungsunempfindlich sind.

Die Nutzung der Gebäude von Höhlungen oder Spalten an Bäumen im Bereich der Hausgärten von heimischen Fledermausarten ist nicht ausgeschlossen. Fledermausarten, die Quartiere in Gebäuden bzw. im Siedlungsraum nutzen würden sind die Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Fransenfledermaus.

16.3. Beurteilung

In den Bereichen, die durch die Planung für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, befinden sich sehr wenige Großgehölze. Falls ein Baum gefällt werden muss, der potentiell geeignete Strukturen (Höhlen, Spalten) aufweist, die als Quartier für

Höhlenbrüter oder Fledermäuse in Frage kommen, ist vorab eine Kontrolle von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Bei Einhaltung

Für die Fledermäuse und Höhlenbrüter ist eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) sowie eine mögliche Verletzung/Tötung der Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) bei der Baumrodung nicht zu erwarten, wenn die Fäll- bzw. Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar durchgeführt werden und vorher eine fachliche Kontrolle der relevanten Strukturen erfolgt.

Die Auslösung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population ist bei der Planung ebenfalls nicht zu erkennen, da im Plangebiet höchstens mit einem Vorkommen der Arten zu rechnen ist, die aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Nutzung eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber Wirkfaktoren der Planung (akustischen, optischen Störwirkungen) aufweisen.

Unter Einhaltung der geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Kap. 14.3 stehen die Belange des Artenschutzes der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 17.10.2022

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Westoverledingen\11751 BP 6 Großwolder Straße\05_B-
Plan\03_Satzung\Begründung\2022_10_18_11751_begr_bp_S.docx