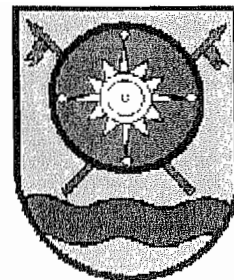


**GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN**

- Landkreis Leer -



**BEBAUUNGSPLAN IH7
3. ÄNDERUNG
„PLANCKSTRASSE“
IN DER ORTSCHAFT IHRHOVE
gem. § 13a BauGB
BEGRÜNDUNG**

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	3
3.3	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
4	ÖFFENTLICHE BELANGE	
4.1	Belange des Denkmalschutzes	4
4.2	Altablagerungen	4
4.3	Belange von Natur und Landschaft	4
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	5
5.5	Grünflächen	5
5.5.1	Private Grünflächen	5
6	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	5
6.1	Verkehrerschließung	5
6.2	Gas- und Stromversorgung	5
6.3	Schmutz- und Abwasserentsorgung	6
6.4	Wasserversorgung	6
6.5	Abfallbeseitigung	6
6.6	Oberflächenentwässerung	6
6.7	Fernmeldetechnische Versorgung	6
6.8	Sonderabfälle	6
7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
9	NACHRICHTLICHE HINWEISE	6
10	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	7
10.1	Rechtsgrundlagen	7
10.2	Verfahrensübersicht	7
10.2.1	Aufstellungsbeschluss	7
10.2.2	Öffentliche Auslegung	7
10.2.3	Satzungsbeschluss	7
10.3	Planverfasser	7

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. IH 7 für einen Bereich innerhalb der Siedlungsstrukturen des Hauptortes Ihrhove zu ändern und die 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1972 aufgestellt und hat zwischenzeitlich insgesamt zwei Änderungen erfahren. Anlass der Planung ist es nun, die unbebaute Mischgebietsfläche südlich der Planckstrasse in allgemeine Wohnbauflächen umzuwandeln, um den Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden.

Neben den o. g. Änderungsbereich beinhaltet der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung die gesamte Fläche des Ursprungsplanes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung des o. g. Vorhabens geschaffen, es erfolgt zudem eine Zusammenfassung der bisherigen Planungsinhalte des Ursprungsplans mit der 1. und 2. Änderung sowie eine Aktualisierung der Plangrundlage. Demnach werden innerhalb der Flächen außerhalb der Änderungsbereiche die bisher gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen. In Teilbereichen erfolgt eine geringfügige Anpassung an die Realnutzung.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IH 7 – 3. Änderung - wurde unter Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Landesbehörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Bezirksdirektion Aurich, Katasteramt Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 7 – 3. Änderung - befindet sich in der Ortschaft Ihrhove und umfasst eine ca. 48 ha große Fläche östlich der Großwolderstraße. Sie wird im Nordwesten vom Rennschloot, Gewässer 2. Ordnung, und im Süden von der Goethestraße begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit auf zwei südlich gelegene Flächen zwischen der Planckstraße und der Göthestraße bereits bebaut. Nördlich der Planckstraße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Innerhalb der Mischgebietsfläche, östlich angrenzend der Großwolder Straße (K23) und südlich der Planckstraße, befindet sich ein Einzelhandelsmarkt.

3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Die Gemeinde Westoverledingen wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (Novellierung 2008) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer vom 03.07.2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge ist die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Die beschreibende Darstellung sagt zudem aus, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren ist. Diesem Entwicklungsziel wird durch die Verdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur innerhalb des zentralen Ortes Ihrhove entsprochen.

3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet nördlich der Planckstraße als Wohnbaufläche (W) und südlich der Planckstraße als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Umwandlung von Mischgebietsflächen in Wohngebietsflächen an dieser Stelle nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. Ih7 wurde im Jahr 1972 rechtskräftig. Seit 1984 gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih7. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih7 wurde im Jahr 2003 gefasst. Das Verfahren bis zur Rechtskräftigkeit wurde jedoch nicht abgeschlossen.

Die Inhalte dieser Planungen werden, soweit sie die Änderungsbereiche nicht betreffen, in der 3. Änderung übernommen.

4 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Es 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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.

4.2 Altablagerungen

Sollten 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)

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH7 - 3. Änderung – wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Auf Grund der bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. IH 7 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aktualisierung und Vereinfachung der Planzeichnung sowie zur Vermeidung planungsrechtlicher Unsicherheiten der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. und 2. Änderung aufgenommen. Der tatsächliche Änderungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die jetzigen Freiflächen südlich der Planckstraße (s. Kap. 5.0) mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 2.367 m^2 , die sich wie folgt ergibt:

Änderungsbereich	Flächengröße	GRZ	Zulässige Grundfläche
WA- Fläche Südlich der Planckstraße	5.917 m ²	0,4	2.367 m ²

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für die Mischgebietsausweisung (MI) für die Flurstücke 2/10, 15/47 sowie 3/2, Flur 11, Gemarkung Ihrhove südlich der Planckstraße wird übernommen.

Die Ausweisung der sonstigen Mischgebietsflächen südlich der Planckstraße werden in dieser Planänderung in allgemeine Wohnbauflächen (WA) geändert.

Die bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen nördlich der Planckstraße bleiben bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschosflächenzahl von 0,8 für das Mischgebiet (MI) wird übernommen. Im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschosflächenzahl auf 0,7 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt II für das Mischgebiet (MI) sowie für das allgemeine Wohngebiet (WA).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Des weiteren bleibt für die gesamte überbaubare Fläche des Bebauungsplanes Ih7 die offene Bauweise (o) bestehen. Für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Planckstraße sind zudem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt von Westen über die Großwolder Straße (K23).

Die innere Erschließung sowie die Anbindung angrenzender Wohngebiete und der süd-östlich gelegenen Sportplatzflächen und –einrichtungen sind bereits vorhanden und werden übernommen.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Private Grünflächen

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung „Renschloot“ wird ein 6 m breiter Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um bei Bedarf auch den Einsatz von Maschinen zur Aufreinigung und Instandsetzung zu ermöglichen.

6 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Großwolder Straße (K23).

6.2 Gas- und Stromversorgung

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

6.3 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

6.6 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Oberflächenwasserkanalisation in den Rennschloot abgeführt.

6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

6.8 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 49 „Rennschloot“ der Muhder Sielacht, sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

9 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

10 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

10.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungs-Verordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

10.2 Verfahrensübersicht

10.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2011 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih7 "Planckstraße" gem. § 13 a BauGB gefasst.

10.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Planzeichnung mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.01.2012 bis 27.02.2012 öffentlich ausgelegen.

10.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.03.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplan Ih7 "Planckstraße" einschl. Begründung als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den

11.09.12



Der Bürgermeister (Eberhard Lüpkes)

10.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih7 "Planckstraße" in der Gemarkung Ihrhove erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.