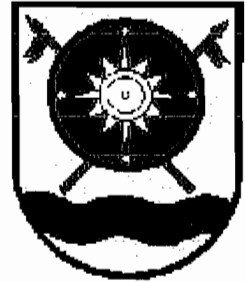


**GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN**

- Landkreis Leer -



**BEBAUUNGSPLAN IH9
2. ÄNDERUNG
„ORTSMITTE“
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	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
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	Flächen für Gemeinbedarf	5
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	5
5.6	Grünflächen	6
5.6.1	Grünordnungsmaßnahmen	6
6	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
6.1	Verkehrerschließung	6
6.2	Gas- und Stromversorgung	6
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	7
9	NACHRICHTLICHE HINWEISE	7
10	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	8
10.1	Rechtsgrundlagen	8
10.2	Verfahrensübersicht	8
10.2.1	Aufstellungsbeschluss	8
10.2.2	Öffentliche Auslegung	8
10.2.3	Satzungsbeschluss	8
10.3	Planverfasser	8

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. IH 9 für den Bereich der Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove zu ändern und die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1993 aufgestellt und hat zwischenzeitlich eine Änderung erfahren. Anlass der Planung ist es nun, den südlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, die frühere Postdienststelle, in eine Mischgebietsfläche umzuwandeln, um eine weitere Nutzung des Gebäudes sicherzustellen. Weiterhin wird die überbaubare Fläche der Gemeinbedarfsfläche nach Westen und Süden hin erweitert, damit eine eventuelle bauliche Erweiterung ermöglicht werden kann. Der Dorfplatz sowie die Stellplätze sollen erhalten bleiben.

Südwestlich des Gewässers „Renschloot“ wird die Mischgebietsfläche des Flurstücks 167/8 erweitert, um eine Optimierung der baulichen Nutzung zu schaffen.

Die Reinigungsfirma auf dem Flurstück 114/6 ist nicht mehr vorhanden. Somit entfällt die Kennzeichnung für gefahrverdächtige Betriebsflächen. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren abgebrochen. In diesem Bereich wurden öffentliche Parkplätze erstellt.

Um bei künftigen Bauplanungen ein großes Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden die örtlichen Bauvorschriften ersatzlos gestrichen.

Neben den o. g. Änderungsbereich beinhaltet der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung die gesamte Fläche des Ursprungsplanes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung der o. g. Vorhaben geschaffen, es erfolgt zudem eine Zusammenfassung der bisherigen Planungsinhalte des Ursprungsplans mit der 1. 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 9 – 2. Änderung - wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 9 – 2. Änderung - befindet sich im Zentrum der Ortschaft Ihrhove und umfasst eine ca. 2,5 ha große Fläche südlich der Bahnhofstraße (K23) und westlich der Großwolder Straße (K24). Im Südwesten schließt das Bebauungsplangebiet lh3 an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit bis auf wenige Teilflächen bereits bebaut. Nordöstlich des Gewässers II. Ordnung „Renschloot“ befinden sich überwiegend Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Rathaus und Feuerwehr). Lediglich auf dem Flurstück 112/11 wird eine Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die Flächen südwestlich des „Renschlootes“ sind Mischgebietsflächen

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.

3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet nordöstlich des Gewässers II. Ordnung „Rennschloot“ als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das Flurstück 112/11 sowie die Flächen südwestlich des „Rennschlootes“ sind gemischte Bauflächen. Der Stand der vorbereitenden Bauleitplanung entspricht somit bereits dem Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih9.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. Ih9 wurde im Jahr 1993 rechtskräftig. Seit 1994 ist die 1. vereinfachte Änderung wirksam. Hier wurde bereits für einzelne Flurstücke die örtliche Bauvorschrift in Teilen gestrichen. Mit der ersatzlosen Streichung der örtlichen Bauvorschriften in der 2. Änderung sind diese Inhalte übernommen worden.

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. IH9 - 2. 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 bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. IH 9 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aktualisierung und Vereinfachung der Planzeichnung sowie zur Vermeidung planungsrechtlicher Unsicherheiten der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung aufgenommen. Der tatsächliche Änderungsbereich für eine erweiterte bauliche Nutzung bezieht sich auf die jetzigen Freiflächen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sowie auf eine Teilfläche des Flurstückes 167/6 im Mischgebiet.

Die gesamte Gemeinbedarfsfläche beträgt 9.393 m². Die Gesamtgröße des Flurstückes 167/8 beträgt 2.292 m²

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

Lediglich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit einer Größe von 0,13 ha wird verlegt. Als externe Kompensationsfläche wird in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 eine Teilfläche von 0,13 ha zur Verfügung gestellt. Diese Fläche sollte naturnah gestaltet werden und weitestgehend sich selbst überlassen bleiben.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für die Mischgebietsausweisung (MI) südwestlich des „Rennschlootes“ wird übernommen.

Die Ausweisung des Flurstückes 112/11, der ehemaligen Post, wird von Gemeinbedarfsfläche in Mischgebietsfläche geändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschoßflächenzahl von 0,8 für das Mischgebiet (MI) wird übernommen. Dies gilt auch für das Flurstück 112/11. Die Zahl der Vollgeschosse bleibt bei II.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Des Weiteren bleibt für die gesamte überbaubaren Mischgebietsfläche des Bebauungsplanes Ih9 die offene Bauweise (o) bestehen.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Nordöstlich des „Rennschlootes“ wird bis auf das Flurstück 112/11 eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier befinden sich unter anderem die Ortsfeuerwehr und das Rathaus. So besteht die Möglichkeit der individuellen Gestaltung und Erweiterung für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit einer Größe von 0,13 ha wird verlegt. Als externe Kompensationsfläche wird in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 eine Teilfläche von 0,13 ha zur Verfügung gestellt.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Entlang des Plangebietes führt als nördliche Begrenzung die Bahnhofstraße (K23) und als östliche Begrenzung die Großwolder Straße.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der innenliegenden Mischgebietsflächen werden herausgenommen. Die Erschließung wird privatrechtlich geregelt.

5.6 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche westlich der Gemeinbedarfsfläche wird herausgenommen und der Gemeinbedarfsfläche zugeführt.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gewässers II. Ordnung Nr. 49 „Rennschloot“ wird nach Vorgabe der Muhder Sielacht ein 5 m breiter Räumstreifen als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um bei Bedarf auch den Einsatz von Maschinen zur Aufreinigung zu ermöglichen.

5.6.1 Grünordnungsmaßnahmen

Die textliche Festsetzung §4 wird ersatzlos gestrichen, da er in dem Plangebiet kaum zum Tragen kommt. Die Sicherung des vorhandenen Baumbestandes wird durch die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen sichergestellt.

6 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

Die nördliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße (K23) und die östliche Erschließung über die Großwolder Straße.

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 soll über die Oberflächenwasserkanalisation abgeführt werden.

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. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
2. Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.

Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.

3. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße 61.045 m², anteilig werden 1.300 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih9 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation von unvermeidbaren zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft (Entwicklung von artenreichen, extensiven Grünland) umgesetzt.

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.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih9 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 „Ortsmitte“ in der Ortschaft Ihrhove im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.


10.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.08.2012 bis 24.09.2012 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 15.08.2012 durch die Tagespresse.

10.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplan Ih9 "Ortsmitte" einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 16.04.2013



Der Bürgermeister

10.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 "Ortsmitte" in der Gemarkung Ihrhove erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.