GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“

gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Satzung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 KARTENMATERIAL 2
2.1 Räumlicher Änderungsbereich 2
2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur 2

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 3
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 4

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 4
4.1.1 Belange von Natur und Landschaft 4
4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange 6
4.2 Belange des Immissionsschutzes 7
4.2.1 Schallschutz 7
4.3 Belange der Wasserwirtschaft 8
4.4 Belange des Denkmalschutzes 8
4.5 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen 9
4.6 Belange des Abfallrechtes 9
4.7 Kampfmittel 10
4.8 Belange des Schienenverkehrs 10

5.0 INHALT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IH9 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 11
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 11
5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen 12
5.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen 12
5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 13
5.7 Grünflächen 13
5.7.1 Private Grünflächen 13
5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses 13
5.8.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft 13
5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen 13
5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 13
5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Erhalt von Einzelbäumen 15

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO) 15

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 16

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE 17
8.1 Rechtsgrundlagen 17
8.2 Planverfasser 18
8.3 Satzungsbeschluss 18

Anlage 1: I+B Akustik GmbH: Schalltechnisches Gutachten. Oldenburg, 18.03.2024.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den vorhandenen Siedlungsraum im Ortskern Ihrhove zwischen der Bahnhofsstraße (K23) im Norden und der Großwolder Straße im Osten für eine optimierte Ausnutzung der vorhandenen Flächen umzustrukturieren. Zu diesem Zweck wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Die Gemeinde ist derzeit grundsätzlich bestrebt, die Bebauungspläne im Gemeindegebiet einheitlich zuberegeln 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 Änderung ist es eine angemessene Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen. Durch eine Optimierung der baulichen Möglichkeiten soll eine Eigenentwicklung der Ortschaft erreicht und dem Grundsatz zum sorgsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt werden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine etwa 2,4 ha große Fläche in zentraler Lage in der Ortschaft Ihrhove zwischen der Bahnhofsstraße (K23) im Norden und der Großwolder Straße im Osten. Im Südwesten wird das Plangebiet von Mischbebauung begrenzt. Das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld sind von einer ortskerntypischen Mischung aus Wohnbebauung, Öffentlichen- und Verwaltungseinrichtungen, Gastgewerbe und Gewerbebetrieben geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Rathaus der Gemeinde und umliegende Stellplätze. Im Rest des Plangebietes befinden sich ein Bestattungsunternehmen, ein Umweltberatungsunternehmen, die Geschäftsstelle Ihrhove der Ostfriesischen Volksbank, ein Hotel, eine Tischlerei, sowie ein Ärztehaus. Darüber hinaus wird es von dem teilverrohrten „Rennschloot“ von Ost nach West gequert. Im Südwesten befindet sich zudem derzeit eine Freifläche. Im weiteren Umfeld befinden sich größtenteils Wohnnutzungen. Weiter im Westen verläuft die Bahnstrecke Rheine-Norddeich Mole (Emslandbahn) mit dem Haltepunkt Ihrhove, der voraussichtlich 2024 in Betrieb genommen werden soll.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften die bestehenden Festsetzungen angepasst. Hierzu werden neben den gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebieten (MI1 bis MI3), die Gemeinbedarfsflächen für „Öffentliche Verwaltung“ angepasst. Ein Teil dieser Flächen ist für überdachte Stellplätze vorgesehen. Die Höhenentwicklung im Ortskern Ihrhove soll über die Festsetzung von maximal II und III zulässigen Vollgeschossen und maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) von GH ≤ 16,00 m und GH ≤ 13,5 m geregelt werden. Um den Rennschloot planungsrechtlich abzusichern wird dieser als Wasserfläche bzw. als unterirdische Hauptabwasserleitung festgesetzt. Der notwendige Gewässerräumstreifen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“, sowie als eine mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Westoverledingen zu belastenden Fläche festgesetzt. Weitere Festsetzungen sichern den Erhalt bestehender Einzelbäume im Plangebiet, regeln u.a. die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Maßnahmen zum Schallschutz.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend als Gemeinbedarfsfläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung geändert. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a

(2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die vorliegende Änderung als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt gilt.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verbesserte Ausnutzung der im Geltungsbereich liegenden Fläche und eine verträgliche Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgebietes erzielt. Des Weiteren werden eine angemessene Höhenentwicklung sowie die Wahrung eines harmonischen Ortsbildes durch die angegliederte Satzung über Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 & 6 NBauO sichergestellt. Zudem soll die Konversion von ungenutzten Flächen die Verfügbarkeit von Stellplätzen im Ortskern verbessern. Dadurch soll die örtliche Eigenentwicklung des Ortskernes von Ihrhove langfristig gesichert und der notwendige Gestaltungsspielraum gegeben werden, um eine positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum sicherzustellen.

Da durch die Neuordnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften keine Außenbereichsfläche überplant wird und das Plangebiet den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, also eine maximal zulässige Grundfläche $\leq$ 2 ha umfasst, kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

2.0 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine etwa 2,4 ha große Fläche in zentraler Lage in der Ortschaft Ihrhove zwischen der Bahnhofsstraße (K23) im Norden und der Großwolder Straße im Osten. Der Änderungsbereich entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 und umfasst die Flurstücke 114/6,113/7,113/4, 594/113, 113/5, 112/10, 112/11, 112/16, 112/15, 112/13, 112/12, 330/58, 330/71, 167/9, 167/8, 290/9, 290/7, 169/5, 165/3, 167/7, 169/1, 170/40; allesamt Teil der Flur 4 der Gemarkung Ihrhove. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften liegt im Zentrum des Hauptortes Ihrhove in der Gemeinde Westoverledingen zwischen der Bahnhofsstraße (K23) im Norden und der Großwolder Straße im Osten. Im Südwesten wird das Plangebiet von Mischbebauung begrenzt. Das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld sind von einer ortskerntypischen Mischung aus Wohnbebauung, Öffentlichen- und Verwaltungseinrichtungen, Gastgewerbe und Gewerbebetrieben geprägt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Rathaus der Gemeinde und umliegende Stellplätze. Im Rest des Plangebietes befindet sich ein Bestattungsunternehmen, ein Umweltberatungsunternehmen, die Geschäftsstelle Ihrhove der Ostfriesischen Volksbank, ein Hotel, eine Tischlerei, sowie ein Ärztehaus. Darüber hinaus wird es von dem teilverrohrten „Rennschloot“ von Ost nach West gequert. Im Südwesten befindet sich zudem derzeit eine Freifläche. Im weiteren Umfeld befinden sich größtenteils Wohnnutzungen. Weiter im Westen verläuft die Bahnstrecke Rheine-

Norddeich Mole (Emslandbahn) mit dem Haltepunkt Ihrhove, der voraussichtlich 2024 in Betrieb genommen werden soll.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen.

Hierin wird 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des bestehenden Ortskerns 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 als Gemeinbedarfsfläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird in Teilbereichen die Art der baulichen Nutzung geändert. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele. Grundsätzlich gilt jedoch, dass die vorliegende Änderung als aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt gilt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften liegen derzeit die rechtsverbindliche 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften vor. In diesem werden vornehmlich Flächen für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung und Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), Mischgebiete sowie Flächen und Maßnahmen zur Entwässerung festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten, dem Maß der baulichen Nutzung und den Erhalt von Bäumen getroffen. Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 „Ortsmitte“ werden die bestehenden Festsetzungen aufgehoben und neu festgesetzt.

In unmittelbarer Umgebung zum Bebauungsplan befinden sich im Uhrzeigersinn folgende rechtsgültige Bebauungspläne:

Im Osten befindet sich der Bebauungsplan Ih12, in dem ein Mischgebiet, sowie Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Südöstlich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih1 „Am Rennschloot“ an, in dem vornehmlich ebenfalls Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen festgesetzt werden. Im Süden befindet sich die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih7 „Planckstraße“, in dem ähnliche Festsetzungen getroffen werden. Unmittelbar westlich grenzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih3 an, in dem im Wesentlichen ähnliche Festsetzungen getroffen werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des §13a BauGB erfüllt sind. Nach diesem beschleunigten Verfahren können insbesondere zukünftig förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 hat eine Größe von insgesamt 2,45 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. In den festgesetzten Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 definiert. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,8 angenommen. Insgesamt ergibt sich eine versiegelbare Fläche von ca. 1,9 ha. Damit kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt.

Aktueller Zustand
Derzeit wird der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 von gemischter Bebauung geprägt. Es handelt sich um eine ortskerntypische Mischung aus Wohnbebauung, öffentlichen Einrichtungen und Verwaltungseinrichtungen, Gastgewerbe und Gewerbebetrieben.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften liegen derzeit die rechtsverbindliche 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften vor.

Für das in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 festgesetzte Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dieses wird ergänzt von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“. Ferner erfolgte die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“, einer Wasserfläche und acht zu erhaltenden Einzelbäumen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte dann für einen Teilbereich des bereits in der 3. Änderung festgesetzten Mischgebietes eine Konkretisierung. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes setzte in diesem Bereich zwei der acht zu erhaltenden Einzelbäume fest, von denen jedoch nur einer in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH9 übernommen wurde. Eine Vitalitätsprüfung des noch übrig gebliebenen Baumes ergab, dass dieser nicht erhaltenswert ist, weshalb dieser nicht festgesetzt wird. Es wird an dieser Stelle jedoch auf die in der Gemeinde Westoverledingen geltende Baumschutzsatzung verwiesen. Folglich handelt es sich noch um sechs zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachliche Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 werden die bisher als Mischgebiet festgesetzten Flächen anteilig zur Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. Die übrigen Mischgebietsflächen werden in die 5. Änderung übernommen, wie auch die Wasserfläche und die angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“.

Infolge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 wird sich die versiegelbare Grundfläche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan (3. Änderung und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9) nicht erhöhen.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird eine maximale Versiegelung von 80% angenommen, was einer GRZ von 0,8 entspricht. Für die in der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Mischgebiete wurde hingegen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einer anzunehmenden Versiegelung für die Fläche für den Gemeinbedarf von 4.730 m² und für die Mischgebiete von 10.760 m² bzw. 14.345 m² unter Berücksichtigung einer Überschreitung gem. § 19 (4) NBauO. Folglich sind gemäß des zugrunde liegenden Ursprungsbebauungsplans insgesamt maximal rd. 19.075 m² Fläche versiegelbar.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen ist für die Flächen für den Gemeinbedarf von einer zulässigen versiegelbaren Fläche von 8.440 m² auszugehen. Für die Mischgebiete wird bei einer GRZ von 0,6 eine zulässige versiegelbare Fläche von 7.980 m² ermittelt. Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung gem. § 19 (4) NBauO bis 0,8 ergibt sich eine Versiegelung von 10.635 m². Für den gesamten Geltungsbereich entspricht dies – wie auch in der Ursprungsplanung - einer versiegelbaren Fläche von rd. 19.075 m²

Gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih9 „Ortsmitte“ werden insgesamt acht Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Im Zuge der 4. Änderung, die einen Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst, wurde von ursprünglich zwei zum Erhalt festgesetzten Bäumen lediglich einer weiterhin festgesetzt. Im Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung befinden sich demnach sieben gemäß den Ursprungsplänen zu erhaltende Bäume. Eine Vitalitätsprüfung des noch aus der 4. Änderung übrig gebliebenen Baumes ergab, dass dieser nicht erhaltenswert ist, weshalb dieser zukünftig nicht festgesetzt wird. Die Gemeinde Westoverledingen verfügt jedoch über eine Baumschutzsatzung, die entsprechend Beachtung findet. Mit der aktuellen 5. Änderung werden somit sechs Einzelbäume im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grundlage einer Befreiung sind gleichartig und gleichwertig vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

4.1.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih9 wurden aufgrund der Vorprägungen im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann darum lediglich von Annahmen auf Grundlage des bereits planungsrechtlich zulässigen Bestandes ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte. Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Ein Vorhandensein von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse ist nicht bekannt, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zusätzlich ist es möglich, dass der Geltungsbereich als Jagdhabitat dient. Die Nutzung als Jagdhabitat besitzt allerdings keine artenschutzrechtliche Relevanz, sofern kein essenzieller Lebensraum verloren geht.

Erhebliche Störungen auf vorkommende Tierarten sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da sich in der räumlichen Umgebung bereits bestehende Siedlungsstrukturen befinden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Störwirkungen nicht signifikant verändern werden, zumal der Ursprungsplan hier bereits großflächig eine Bebauung zulässt. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wäre grundsätzlich auf der bislang unbebauten Fläche als auch im Zuge von Gehölzfällungen möglich. Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten daher 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 sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die betroffene Art sind dann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde artspezifisch geeignete Nistkästen bzw. Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen sollen an geeigneten Bäumen angebracht und erhalten werden. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Sofern ein Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte unterschritten wird, sind technische Lösungen gem. FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu berücksichtigen. Zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzstrukturen, und um eine „schleichende“ Zerstörung potenziell vorhandener Quartiere zu verhindern, sind während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Die DIN 18920 beschreibt im Einzelnen Möglichkeiten, die Bäume davor zu schützen, dass in ihrem Wurzelbereich:

- das Erdreich abgetragen oder aufgefüllt wird.
- Baumaterialien gelagert, Maschinen, Fahrzeuge, Container oder Kräne abgestellt oder Baustelleneinrichtungen errichtet werden.
- bodenfeindliche Materialien wie zum Beispiel Streusalz, Kraftstoff, Zement und Heißbitumen gelagert oder aufgebracht werden.
- Fahrzeuge fahren und dabei die Wurzeln schwer verletzen.
- Wurzeln ausgerissen oder zerquetscht werden.
- Stamm oder Äste angefahren, angestoßen oder abgebrochen werden.
- die Rinde verletzt wird.
- die Blattmasse stark verringert wird.

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Schallschutz

Da bei der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften vornehmlich eine Anpassung der festgesetzten Baugrenzen, Ge-

schossigkeit und eine weitere Beregelung der Grünfestsetzungen erfolgt, ist davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Planung keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte gegenüber der Bestandssituation zur Folge haben wird.

Die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ist ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnhofsstraße (K23) begrenzt, die eine Hauptverbindungsstraße in Richtung der ca. 1,5 km östlich gelegenen Bundesstraße 70 (Neermoor-Wesel) ist. Darüber hinaus gehen von der im Westen verlaufenden Bahnlinie ebenfalls Immissionen aus. Aufgrund der ausgehenden Immissionen können sich Konflikte mit umliegenden Nutzungen ergeben.

Ein schalltechnisches Prognose-Gutachten vom 18.03.2024 für den Geltungsbereich des Plangebietes der I+B Akustik GmbH ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Im Prognose-Gutachten wird die immissionsschutzrechtliche Umsetzbarkeit des geplanten Bauleitplanverfahrens zur Überplanung bereits bebauter Flächen in der Ortschaft Ihrhove geprüft. Die Berechnung der Geräuschbelastung durch den öffentlichen Straßen- und Schienenverkehr ergibt im straßennahen Bereich innerhalb des Geltungsbereichs Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1.

Auf Grundlage der ermittelten Beurteilungspegel wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Abschließend wurden die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 deklariert sowie Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Entsprechende textliche Festsetzungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Westoverledingen liegt das Ziel zu Grunde, einen Rahmen für eine maßvolle Verdichtung des Plangebiets zu schaffen. Das Gebiet ist überwiegend bebaut und versiegelt. Daher ist von der beabsichtigten Planung keine wesentliche Erhöhung des bestehenden Versieglungsgrades zu erwarten. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser weiterhin durch das bestehende Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Darüber hinaus verläuft durch das Plangebiet mit dem teilverrohrten „Rennschloot“ ein Gewässer II. Ordnung. Um dessen adäquate Bewirtschaftung sicherzustellen wird der Gewässerräumstreifen in der vorliegenden Bauleitplanung gesichert.

Im Rahmen von Mitteilungen oder Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung ist die Oberflächenentwässerung nachzuweisen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Laut dem Denkmalatlas des Landes Niedersachsen befinden sich in der Umgebung, nicht jedoch im Plangebiet selbst, einige

Gebäude, welche als geschützte Einzeldenkmale ausgewiesen sind. Diese Schutzansprüche sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Darüber hinaus wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des 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 als verantwortliche Stellen 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 vier 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.“

4.5 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) wird das Plangebiet überwiegend als mittlerer Podsolboden ausgewiesen, der eine geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist und fast vollständig versiegelt ist.

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).

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 im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Auch gibt es gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Anhaltspunkte für im Plangebiet zu erwartende Altablagerungen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung, Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für Wegebauten, Unterbauten, Auffüllungen oder sonstige Zwecke zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), ggf. in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Das Flurstück 114/6, Flur 4, Gemarkung Ihrhove (Bahnhofstraße 20) ist im Altlastenkataster des Landkreises Leer als Altstandort geführt. Hier gab es nach den Informationen des Katasters ein Reinigungsunternehmen.
Die Reinigung befand sich auf den Flurstücken 114/6 teilw. und 113/7 teilw.. 2006 erfolgte eine Ortsbesichtigung durch die Fa. Envitec Graalmann GmbH, Westoverledingen und der Verwaltung der Gemeinde Westoverledingen. Fa. Envitec kam zu dem Ergebnis, dass keine Rückstände vor Ort vorhanden sind.
Bei Bodeneingriffen auf der gekennzeichneten Fläche ist eine historische Erkundung und darauf aufbauende wirkungspfadbezogene orientierende Untersuchungen durch einen fachlich versierten Gutachter durchzuführen.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen ist der Verdacht auf Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auszuschließen. Informationen in Bezug auf Kampfmittel können beim Kampfmittelbeseitigungsdienst generiert werden. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

4.8 Belange des Schienenverkehrs

Das Plangebiet liegt mittelbar östlich der Bahnstrecke Rheine-Norddeich Mole (Emslandbahn). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG oder dem Verkehrsbetreiber aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.

5.0 INHALT DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IH9

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den bereits bestehenden Siedlungsbereich im Ortskern Ihrhove einer optimierten Flächennutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck werden im Geltungsbereich drei Mischgebiete (MI1 bis MI3) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entsprechen den bestehenden Nutzungen und Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan. Jedoch wurde die Flächenaufteilung entsprechend der neuen Nutzungsvorstellungen der Gemeinde angepasst.

Zur Steuerung einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung bedarf es der Regelung der zulässigen Nutzungsarten. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3) sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO unzulässig. Darüber hinaus sind innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenannten Nutzungen hätten negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Ihrhove zu gewährleisten.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3) über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO von maximal 0,6 geregelt. Dies entspricht dem in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzten und für Mischgebiete üblichen Wert.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) darf maximal dreigeschossig (III) gebaut werden, womit die Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan reduziert und entlang der Bahnhofsstraße vereinheitlicht werden. Für die Mischgebiete (MI3) wird die Festsetzung auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse (II) entlang der Großwolder Straße ebenfalls reduziert. Diese Reduktion der maximal zulässigen Vollgeschosse soll zu einer geordneten und harmonischen Höhenentwicklung im Ortskern Ihrhoves beitragen.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung einer baulich harmonischen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3) folgende Festsetzungen getroffen:

Für das festgesetzte Mischgebiet (MI1) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von GH $\leq$ 16,00 m festgesetzt.

Für das festgesetzte Mischgebiet (MI2) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von GH $\leq$ 13,50 m festgesetzt.

Für die festgesetzten Mischgebiete (MI3) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von GH $\leq$ 10,50 m, Traufhöhe (TH) von TH $\leq$ 9,00 m und eine maximal zulässige Sockelhöhe (SH) von SH $\leq$ 0,5 m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:

Als unterer Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Gebäudekante. Oberer Bezugspunkt der Sockelhöhe (SH) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand.

Bei Flachdächern gilt die Gebäudehöhe (GH) als oberer Bezugspunkt für die Attika. Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Gebäudehöhe (GH) als oberes Höchstmaß.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften wird, innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 und

MI2), eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel oder als Doppelhäuser zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt.

Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI3) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zur ortsbildverträglichen Beregelung der Gebäudelängen entlang der Großwolder Straße sind in der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus. Für Doppel- und Reihenhäuser, gilt je Gebäudeeinheit 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).

Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Diese Festsetzungen entsprechen der umliegenden Siedlungsstruktur und berücksichtigen gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Nachverdichtung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt, welche mit einem Abstand von 3,00 m zur Großwolder Straße und 5,00 m zur Bahnhofsstraße festgesetzt. Zur südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Baugrenze offen gehalten, um hin zur angrenzenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih3 einen durchgängigen Bauteppich zu schaffen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden hin zum teilverrohrten Schloot und zur Gemeinbedarfsfläche angemessene Abstände in der überbaubaren Fläche gehalten.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen, sind darüber hinaus auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3) gem. § 23 (5) BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

5.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der nördliche und zentrale Bereich des Plangebietes ist für öffentliche Nutzungen vorgesehen. Im Bereich um das Rathaus wird eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB Flächen festgesetzt. Auch die geplanten öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche verwirklicht. Diese Regelungen entsprechen den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und sichern die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich ab.

5.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Entlang des als Wasserfläche festgesetzten Teil des im Plangebiet verlaufenden Gewässers II. Ordnung, dem „Rennschloot“, werden gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB 5,00 m breite Flächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ festgesetzt und überlagern die dort festgesetzten privaten Grünflächen. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten, um die Unterhaltung sicherzustellen. Dies entspricht den Vorgaben aus der Satzung der zuständigen Wasseracht.

5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der teilverrohrte Rennschloot wird zur planungsrechtlichen Sicherung als unterirdische Hauptabwasserleitung“ gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

5.7 Grünflächen

5.7.1 Private Grünflächen

Entlang der festgesetzten Wasserfläche wird der angrenzende Gewässerräumstreifen als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und so planungsrechtlich gesichert.

5.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5.8.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Der offene Teil des im Plangebiet verlaufenden Rennschloots wird zur planungsrechtlichen Sicherung als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 a) BauGB festgesetzt.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für den Bereich um den verrohrten Teil des „Rennschloots“, der als unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB planungsrechtlich gesichert ist, ist darüber hinaus eine planungsrechtliche Absicherung notwendig, um dessen ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die Flächen bis zu 4 m links und rechts des Leitungsachsverlaufes werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Westoverledingen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB versehen:

Innerhalb der Fläche ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Bereich muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Bestand, Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Verrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.

5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der auf das Plangebiet von der Bahnhofsstraße (K23) und der weiter westlich verlaufenden Bahnlinie einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden auf der Grundlage der vorliegenden Schallprognose in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI1 bis MI3), Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den empfohlenen Festsetzungen aus dem schalltechnisches Prognose-Gutachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges durchzuführen.

Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A) < L ≤ 72 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB (A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) ≥ Lr,Tag > 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln Lr,Tag > 65 dB(A) sind so zu planen, dass sie zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume:
- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von *Lr*Nacht > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ *Lr*,Nacht >45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /12/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Erhalt von Einzelbäumen

Die erhaltenswerten, im Plan gekennzeichneten, Einzelbäume werden als solche festgesetzt und sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Sofern ein Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte, unterschritten wird, sind technische Lösungen gem. FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) zu berücksichtigen. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1 UND 6 NBAUO)

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 der Ortschaft. 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 den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Flächen ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Gebäude verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 9 identisch und bezieht sich dabei inhaltlich auf die Mischgebiete 1 bis 3 (MI1, MI2 und MI3).

2. Innerhalb der Mischgebiete (MI3) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von ≥ 15° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben oder Wintergärten.

3. Bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb der Mischgebiete (MI1 bis MI2), 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 Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise innerhalb der Mischgebiete (MI2 & MI3), 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 Farbregisters 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 Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben. Diese örtliche Bauvorschrift gilt im Mischgebiet (MI2) bei einer dreigeschossigen Bauweise.

5. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m ausgehend von der Geltungsbereichsgrenze, 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 Geltungsbereichsgrenze 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. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt.

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

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Das Plangebiet wird von der Großwolderstraße im Osten und der Bahnhofsstraße im Norden erschlossen.

- **ÖPNV**
  Direkt südöstlich des Plangebietes an der Großwolder Straße befindet sich die Haltestelle Ihrhove OVB, an der die Buslinie 622 (Leer ZOB - Papenburg) verkehrt.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Wasserversorgung**
  Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorgungsverband Overledingen gesichert.

- **Abfallbeseitigung**
  Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation. Die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

- **Deutsche Bahn AG**
  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen. Lärm- und Erschütterungsimmissionen sind auch bei einem sich ändernden Betriebsprogramm zu dulden.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),

- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften 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: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih9 „Ortsmitte“ gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2024 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, …… .....
Bürgermeister