

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

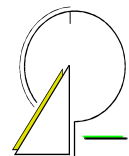


Landkreis Leer

**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. IH 9
„Ortmitte“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.4	Belange des Immissionsschutzes	6
4.4.1	Verkehrslärm	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altlasten (Altablagerungen)	7
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.8	Kampfmittel	8
5.0	INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 9	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Erhaltung von Einzelbäumen	10
5.5	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Aufstellungsbeschluss	12
7.3	Satzungsbeschluss	13
7.4	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den vorhandenen Siedlungsraum südlich der „Bahnhofstraße“ (K 23) in dem Ortsteil „Ihrhove“ an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1993 aufgestellt, die derzeit noch rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ wurde im Jahr 2015 beschlossen. Städtebauliches Ziel der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung ist es, ein qualitativvolles Mischgebiet zu entwickeln, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt und zur maßvollen städtebaulichen Abrundung des Gemeindegebietes beiträgt. Mit dem Planungsziel wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Im Rahmen der 4. Änderung werden folglich die örtlichen Bauvorschriften, ein Einzelbaum sowie die Traufhöhe (TH) im Gegensatz zur 3. Änderung planungsrechtlich nicht mit aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften stimmen nicht mehr mit den zeitgemäßen Entwicklungsvorstellungen des Plangebietes überein und werden folglich nicht übernommen. Alle weiteren Festsetzungen werden in Anlehnung an die 3. Änderung getroffen.

Das städtebauliche Umfeld der geplanten Entwicklungsfläche von ca. 0,17 ha ist bereits durch eine gemischte Nutzungsweise vorgeprägt.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der 3. Änderung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit einer offenen Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird des Weiteren die Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen bestimmt.

Zudem wurden die Belange des Immissionsschutzes durch eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ZECH berücksichtigt (vgl. Kap. 4.3). Dieses Gutachten wurde bereits für die 3. Änderung erarbeitet und die Ergebnisse für die vorliegende Bauleitplanung übernommen.

Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 1.740 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB zu bewerten. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ befindet sich in dem Ortsteil Ihrhove, südlich der „Bahnhofstraße“ sowie östlich der „Blinkstraße“ und umfasst eine ca. 1.740 m² große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ besteht aus dem Flurstück 290/6. Das Plangebiet selbst ist derzeit noch unbebaut.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Bereich des Ortsteils „Ihrhove“ durch wohnbauliche- und gemischte Nutzungen charakterisiert.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. 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. Weiterführend werden für den Bereich des Plangebietes keine gesonderten Darstellungen getroffen.

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. Den Darstellungen zufolge wird für das Plangebiet, im Ortsteil Ihrhove, als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Dieses bedeutet eine Hervorhebung einzelner Ortsteile innerhalb der Gemeinden, wobei aber die Gemeinden insgesamt eine Bedeutung für die Erholungsnutzung aufweisen.

Mit der behutsamen Erweiterung der Siedlungsentwicklung wird der Funktionsstärkung des Grundzentrums Westoverledingen Rechnung getragen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2010, wird für das Plangebiet bereits als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ weicht somit nicht von der dargestellten gemischten Baufläche (M) des Flächennutzungsplanes ab. Folglich ist keine Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB von Nöten.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit die seit 2015 rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ vor. Der Ursprungsplan wurde hierzu im Jahr 1993 aufgestellt.

Im Rahmen der 3. Änderung wird der Geltungsbereich als Fläche als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB festgesetzt. Daneben wurden örtlichen Bauvorschriften und zu erhaltende Einzelbäume bestimmt.

Diese Festsetzungen entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden daher im Rahmen der 4. Änderung angepasst.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 1.740 m²) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Die zulässige Grundfläche mit ca. 1.740 m² ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB ebenfalls keine Anwendung findet.

4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser

Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Die möglicherweise notwendige Beseitigung einzelner Gehölze, sollte ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsgebietes sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Die eventuell notwendige Beseitigung der Einzelbäume darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

Trotz dessen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind als Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt. Hierbei ist eine mögliche gedrosselte Einleitung denkbar. Die genauen Planungsabsichten sind hierbei mit der Muhder Sielacht, als Eigentümerin der weiteren

Vorflut („Rennschloot“), abzustimmen. Im Zuge der Ausführungsplanung erfolgt weiterführend die konkrete Dimensionierung bzw. Trassierung des im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu verlagernden Entwässerungsgrabens. Die hieraus entstehenden Auswirkungen sowie die künftige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers samt der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

4.4.1 Verkehrslärm

Bereits im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ wurde zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation ein Lärmgutachten durch das Ingenieurbüro ZECH, Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen erstellt¹. Hierin wurde zur Regelung der Geräuschimmissionen auf Grundlage der DIN 45691 eine Geräuschzoneneinteilung erarbeitet.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Berichtes in der vorliegenden Bebauungsplanänderung Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Das Plangebiet befindet sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung im Bereich der Lärmpegelbereiche III bis IV (gem. DIN 4109-1, Fassung: 2016-07, Tab. 7). Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1 die nachstehend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ werden die vorgenannten Lärmpegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.5). Den Belangen des Immissionsschutzes wird hierdurch Rechnung getragen.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die

¹ ZECH (ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT MBH): SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL10549.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. IH 9 der Gemeinde Westoverledingen, Lingen, 23. Januar 2015.

Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.6 Altlasten (Altablagerungen)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet.

Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp Gley-Podsol ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Die historische Recherche hat ergeben, dass das Grundstück vor dem Jahr 1880 eine Grünlandfläche darstellte. In der Zeit von 1880 bis zum Jahr 2010 war das Plangebiet mit einem Wohngebäude bebaut. Danach wurde die Räumung des Grundstücks vollzogen. Folglich können für das Plangebietes weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastung jeglicher Art festgestellt werden.

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

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des

Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

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

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

4.8 Kampfmittel

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

5.0 INHALT DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 9

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in dem Ortsteil „Ihrhove“ geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes (MI) ist eine Wohnnutzung für Gebäude entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe bis 20,00 m ab Straßenbegrenzungslinie mit den zur Bahnhofstraße zugewandten Räumen im Erdgeschoss nicht zulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in den Mischgebieten (MI) zulässigen Nutzungsarten. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Zudem sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 2). Diese 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.

Diese Festsetzungen wurden zudem in Anlehnung an die 3. Änderung getroffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die 3. Änderung (2015) wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 planungsrechtlich festgesetzt. Darüber hinaus wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO mit einem Höchstmaß von 1,2 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der 3. Änderung und der umliegenden Bauhöhe wird eine dreigeschossige Bebauung (III) festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb des Geltungsbereiches Gebäudehöhen (GH \leq 13,50 m), festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) zählt die obere Gebäudekante der Dacheindeckung.

Der untere Bezugspunkt ist dabei die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise (o) ebenso aus der 3. Änderung übernommen und planungsrechtlich bestimmt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch eine Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass der Festsetzung im Rahmen der 3. Änderung gefolgt wird. Somit wird eine Baugrenze in einem Abstand von 3,00 m entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sowie eine weitere Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Baum zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat zu ersetzen (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

5.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß der Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2014 ist bei der Neuaufstellung sowie der Überarbeitung von Bebauungsplänen der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung des Baumbestandes zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Zur Berücksichtigung dieser Satzung wird im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ der betreffende Baum in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Entgegen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 2015 werden nicht alle Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches übernommen. Dies resultiert daraus, dass der nördlich befindliche Einzelbaum innerhalb des Flurstücks nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden ist. Am 05.06.2018 wurde durch das Planungsamt der Gemeinde der Beseitigung des Einzelbaums zugestimmt. Daher ist ein Hochstamm zu kompensieren. Die Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des beseitigten Baumes. Dabei ist die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen zu beachten.

Der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Baum zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat zu ersetzen (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

5.5 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Zur Koordinierung der Belange des Schallschutzes werden auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen verbindlich festgesetzt (vgl. Kap. 4.3).

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) gem. DIN 4109-1, Tab. 8, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

- $R_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich IV:

- $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
- $R'_{w,res} = 35$ dB für Büroräume u. ä.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und -2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden (s. textl. Festsetzung Nr. 7).

Zur Nachtzeit liegt innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) des Plangebietes ein Beurteilungspegel von ≥ 45 dB(A) vor. Ein ungestörter Schlaf ist daher bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und IV) gem. DIN 4109-1 ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden muss auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden. Die aufgeführten Mindestanforderungen müssen auch nach Einbau der schallgedämmten Lüftungssysteme eingehalten werden. Die Schlafräume sind dabei so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Bei Einzelnachweis ist eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen möglich (s. textl. Festsetzungen Nr. 8).

Infolge der verkehrslärmbedingten Überschreitung der zulässigen Immissionswerte zur Tageszeit sind zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Aufgrund dessen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme ist eine Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 9).

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende „Bahnhofstraße“ (K 23).

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird im Südosten, in ca. 200 m Entfernung, mit der Haltestelle „Irhove OVB“ und der dort verkehrenden Buslinie 622 erschlossen. Weiter nordöstlich befindet sich in ca. 500 m der Busbahnhof „Irhove Abzw. Lüdeweg, Westoverledingen“ mit den Linien 600, 601 und 622.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

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

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen 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** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.02.2018 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortsmitte“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 02.07.2018 bis zum 02.08.2018 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

7.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortmitte“ sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

7.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 „Ortmitte“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*