

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



**Bebauungsplan Nr. G 17
"Erweiterung Firma Lohse"**

**BEGRÜNDUNG
(Teil I)**

Vorentwurf

19.06.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

Teil I:

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	4
4.2	Abstand zum Wald	4
4.3	Belange des Immissionsschutzes	5
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.8	Kampfmittel	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Einfahrtsbereiche	10
5.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	10
5.6	Private Grünflächen	10
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.10	Erhaltung von Einzelbäumen	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	13
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Planverfasser	13

Teil I:**1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Der in der Ortschaft Großwolderfeld ansässige Fachbetrieb für Metallbau, Firma Lohse, ist an die Gemeinde Westoverledingen mit dem Wunsch herangetreten, für den bestehenden Betrieb planungsrechtlich Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ aufgestellt.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Lohse sind an dem Betriebsstandort Rajenstraße 116 erschöpft. Die Firma möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben und sich zukünftig erweitern können. Konkret geht es dabei vor allem um eine räumliche Entspannung auf dem Betriebsgrundstück und eine Entlastung bei der Anlieferung. Aktuell soll hierzu eine neue Halle an die bereits bestehenden, zusammenhängenden Hallen angebaut werden. Darüber hinaus soll ein weiterer Teil für gegebenenfalls zukünftige Erweiterungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Eine bauliche Entwicklung, südlich der bestehenden Gebäude an der Rajenstraße 116, ist derzeit nicht möglich, da diese Flächen als Außenbereich gem. § 35 BauGB (Baugesetzbuch) eingestuft werden. Aus diesem Grund ist zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Gemeinde Westoverledingen möchte durch den vorliegenden Bebauungsplan dem Erweiterungswunsch entsprechen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, einen ortsansässigen, expansionswilligen Betrieb und somit Arbeitsplätze im Bestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang zu schaffen. Das Plangebiet bietet sich für diesen Zweck an, da der Standort bereits durch die bestehende gewerbliche Bebauung vorgeprägt ist. Zudem zeichnet sich das Plangebiet durch seine verkehrsgünstige Lage an der Rajenstraße aus.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen in der Gemeinde Westoverledingen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ umfasst ein etwa 1,68 ha großes Gebiet am östlichen Rand der Gemeinde Westoverledingen in der Ortschaft Großwolderfeld. Nördlich wird das Plangebiet von der Rajenstraße begrenzt, im Westen und Osten bilden die benachbarten Grundstücke die Grenze des Geltungsbereiches. Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch die direkt anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet weist bereits bebaute Strukturen auf. Im Norden befinden sich sowohl das Büro- bzw. Verwaltungsgebäude der Firma Lohse sowie ein Wohngebäude mit einem kleinen Garten, welches aufgrund von familiärer Zugehörigkeit ebenfalls dem Fachbetrieb zugeordnet werden kann. An das angesprochene Büro- bzw. Verwaltungsgebäude wurden in der Vergangenheit, bis zum heutigen Stand, vier zusammenliegende Hallen in südliche Richtung angebaut. Das Bürogebäude selbst wurde im Jahr 2014 um- bzw. neugebaut. Die Bereiche, die direkt an die vorhandenen Hallen anschließen, sind überwiegend durch versiegelte Flächen gekennzeichnet, auf der diverse Materialien untergebracht sind, welche für die Verarbeitung bzw. Herstellung des Fachbetriebes benötigt werden. Der restliche, südliche Teil des Plangebietes ist durch unbebaute Bereiche geprägt, welche bis vor kurzem der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet werden konnten.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige bauliche Strukturen, die überwiegend dem Wohnen dienen und durch dörflich, aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet sind. Die Gebäude sind dabei vorrangig an der Rajenstraße sowie dem parallel dazu befindlichen Westrhauderfehnkanal angeordnet, welche in östliche und westliche Richtung verlaufen. Vereinzelt befinden sich auch einige landwirtschaftlich genutzte Gebäude darunter. Südwestlich des Plangebietes findet sich ein kleines Waldstück mit standortfremden Feldgehölz, das in der Hauptsache durch dünne Fichten gekennzeichnet ist, sowie der Oberledingerschloot wieder. Die Flächen, die sich in nördliche und südliche Richtung vom Planungsgebiet erstrecken, sind durch einen offenen Landschaftsraum mit verschiedenen Grünstrukturen und durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der vorliegende Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, 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-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden keine konkreten Aussagen für das Plangebiet getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich sollen die ländlichen Regionen mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 2 ff). Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden sollen, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 3).

Die vorliegende Planung zur Sicherung und behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Fachbetriebes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume. Folglich ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ 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. In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2006 wird der südliche Bereich des Plangebietes als Vorsorgegebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie für die Landwirtschaft, auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die nördlich angrenzende Rajenstraße (K 49) wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Grundsätzlich heißt es im RROP, dass der überwiegend aus Klein- und Mittelbetrieben bestehenden gewerblichen Wirtschaft durch die Bereitstellung ausreichender Fläche an verkehrsgünstigen Standorten Möglichkeiten zur Sicherung und Ausweitung der Produktion zu geben sind. Hierdurch sind vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und zusätzliche zu entwickeln (vgl. RROP, 2006, S. 42).

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, für die Sicherung und zur behutsamen planerischen Erweiterung eines bestehenden Fachbetriebes, an einem bereits vorgeprägten Standort, wird den oben beschriebenen Zielen entsprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ steht somit gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet vollständig innerhalb von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, in diesem Fall einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Trinkwasserschutzgebiet ist dabei weitestgehend deckungsgleich mit dem im Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellten Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches wird zusätzlich ein Rohstoffsicherungsgebiet für Torf dargestellt. Bei dieser Darstellung handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme aus früheren Planungsinstrumenten der Raumordnung oder Landesplanung. Im aktuellen RROP sowie in der LROP-VO hingegen taucht die Darstellung eines Rohstoffsicherungsgebietes für Torf innerhalb dieses Bereiches nicht mehr auf. Aus diesem Grund wird der Belang eines Rohstoffsicherungsgebietes für Torf im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung nicht weiter beachtet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird die Rajenstraße (K 49) als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine unterirdisch Wasserleitung (DN 200) abgebildet. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Erweiterung des Fachbetriebes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ gem. § 8 (3) BauGB die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Hierin wird die landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie ein kleiner Teilbereich als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ soll dieser Bereich erstmals durch einen verbindlichen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

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).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ den Planunterlagen beigelegt.

4.2 Abstand zum Wald

Im südwestlichen Bereich, unmittelbar an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzend, befindet sich das eingangs bereits angesprochene kleine Waldstück, welches hauptsächlich durch dünne Fichten gekennzeichnet ist.

Im Umfeld von Wäldern besteht zwar die Gefahr, dass es zu Baumwurf kommt, allerdings hat das Niedersächsische Obergericht Lüneburg (17.07.1980 – 6 A 164/77) diese Gefahren als hinzunehmendes Risiko angesehen. Zur Gefahrenabwehr wird dennoch ein Abstand von 30 m zum Wald (eine Baumlänge) empfohlen. Eine gesetzliche Grundlage für konkret einzuhaltende Abstände zu Waldrändern gibt es in Niedersachsen jedoch nicht. Die Vermeidung einer Baumwurfgefahr fällt in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 05.02.1998 -14 ZE 98.87). Gemäß der aktuellen Rechtsprechung hat der Waldeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereiches von jeglicher Bebauung (Verwaltungsgericht München, Urteil vom 26.09.2017 – M 1 K 17.2753). Im hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ wird zudem bereits ein 10,00 m breiter Bereich als nicht-überbaubare Fläche ab der Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Weiterführend ist neben diesem Bereich, ab der Grenze des Bebauungsplanes, zusätzlich noch etwas Abstand zum nächstgelegenen Baum bzw. zum Randbereich des Waldes. Daher wird mit den getroffenen Festsetzungen, an der schmalsten Stelle zum Randbereich des Waldes, ein ca. 15,00 m großer Abstand der Baugrenze eingehalten, was einen ausreichend großen Abstand darstellt.

Folglich werden keine Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherung und Erschwernisse bei der Waldbewirtschaftung durch die Bauleitplanung vorbereitet. Angesichts dessen

wird der zur Verkehrssicherung empfohlene Waldabstand von einer Baumlänge im Plangebiet unterschritten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Aufgrund des Fachbetriebes für Metallbau sowie den damit verbundenen Immissionen, die während der normalen Arbeitsabläufe oder bei der An- und Ablieferung auftreten, können sich Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung ergeben. Dies betrifft zum einen angrenzende Wohngebäude entlang der Rajenstraße sowie das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohngebäude, das durch familiäre Zugehörigkeit dem Fachbetrieb zugeordnet werden kann. Wenngleich die geplante Hallenerweiterung den Bereich betrifft, der am weitesten von der Wohnnutzungen entfernt ist und der Fachbetrieb an diesem Standort bereits einige Jahre besteht, ist eine Prüfung im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse unerlässlich. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz zu erhalten, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, ein Schallgutachten eines akkreditierten Gutachters in Auftrag gegeben und dessen Ergebnisse bis zum Entwurf in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Zuge des Neubaus des Bürogebäudes im nördlichen Bereich, direkt an der Rajenstraße, wurde am 14.03.2014 eine wasserbehördliche Plangenehmigung, durch die Kremer-Klärgesellschaft (P.-Nr.: 4655/343), zur Verfüllung und Verrohrung eines rund 50,00 m langen Teilbereiches eines Gewässers III. Ordnung gestellt und am 16.05.2014 durch den Landkreis Leer genehmigt (Zeichen: III/68-Bu-8/1-65/14-PG-252/2014). Der verfüllte und verrohrte Entwässerungsgraben, der sich im Westen des Plangebietes befindet, leitet das anfallende Oberflächenwasser aus einem Teil der hinterliegenden Flächen in den vorhandenen Straßenseitengraben der Rajenstraße und über diesen in den vorhandenen Hauptvorfluter Flachsmeerschloot, ein Gewässer II. Ordnung der Sielacht Stickhausen, der parallel zur Birkenstraße verläuft, ab.

Da sich im Hinblick auf den Versiegelungsgrad, vor allem im südlichen Bereich, wo zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten durch den Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ vorbereitet werden sollen, deutliche Veränderungen ergeben, sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Zur diesbezüglichen Beurteilung und um weitergehende, detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung zu erhalten, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, ein Oberflächenentwässerungskonzept eines akkreditierten Ingenieurbüros in Auftrag gegeben und dessen Ergebnisse bis zum Entwurf in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ innerhalb der Schutzzone III B (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des Wasserschutzgebietes Collinghorst. Hier gelten die Vorschriften des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

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 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, Altstandorte)

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 liegen 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) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt. Ferner hat die historische Recherche, die durch die Gemeinde Westoverledingen durchgeführt wurde, ergeben, dass auf dem Grundstück schon in der weitreichenden Vergangenheit ein Schlossereibetrieb vorhanden war und seit diesem Zeitpunkt alle Erweiterungen oder Umbauarbeiten mit Genehmigungen vorliegen bzw. dokumentiert sind. Folglich können für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

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 die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.

4.7 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen 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 tiefes Erdhochmoor.

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 Abfällen (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.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem eingangs formulierten kommunalen Planungsziel, der Schaffung rechtlicher Voraussetzungen für die konkrete und zukünftige bauliche Weiterentwicklung und Sicherung eines Fachbetriebes und der städtebaulichen Nutzungssituation Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Steuerung einer geordneten Gebietsentwicklung im Sinne des Planungszieles und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, bedarf es der weiteren Regelung der in den Gewerbegebieten (GE) zulässigen Nutzungen.

Deshalb sind innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Zusätzlich sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 & 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der oben genannten Zielsetzung der Schaffung eines reinen Flächenangebotes für Gewerbe. In Anbetracht der dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Lage des Plangebietes und der wenigen Siedlungsstrukturen im Umfeld, ist der Standort für die genannten Nutzungen grundsätzlich weniger geeignet, sodass der Nutzungsausschluss städtebaulich gerechtfertigt ist.

Darüber hinaus wird das eingangs angesprochene Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereiches, welches aufgrund von familiärer Zugehörigkeit ebenfalls dem Fachbetrieb zugeordnet werden kann, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine Erweiterungsmöglichkeit der südlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der östlich gelegenen Wohnnutzungen an einem regionalplanerisch für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten vorgesehenem Standort planungsrechtlich vorbereitet.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung sowie zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es ebenfalls weiteren Regelungen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) die ansonsten zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) wie Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) hier nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ferner sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“. Die genannten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter innerhalb des Gebietes. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsrandlage ist der Standort zudem eher ungeeignet für die in § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen, die darüber hinaus mit unverträglichen Störwirkungen (Lärm, Licht, Geruch etc.) für die vorhandenen und geplanten Nutzungen verbunden wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO bestimmt. Aufgrund der bereits vorherrschenden baulichen Strukturen des bestehenden Fachbetriebes und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt. Aufgrund der Vorprägung durch die bestehenden Gebäude wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten (GE) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Für das Mischgebiet wird in Anlehnung an die Strukturen entlang der Rajenstraße die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Ferner wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bestimmt. Aufgrund der ländlichen Lage und der vorherrschenden, umliegenden Siedlungsdichte wird auch hier, aus städtebaulichen Gründen, auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in den Mischgebieten (MI) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit der Definition der Bauhöhen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) wird maximal ein Vollgeschoss und innerhalb des Gewerbegebietes (GE1) maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ferner werden zur Vermeidung von struktur-

untypischen Höhenentwicklungen weitere Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten getroffen. So wird für das südlich liegende Gewerbegebiet (GE2) eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügen sich die zukünftigen Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein. Für das Gewerbegebiet (GE1), welches sich unmittelbar an der Rajenstraße befindet, wird entsprechend der bestehenden Gebäude eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 6,75$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen wird innerhalb des Mischgebietes (MI) eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen den Bauherren in diesem Bereich die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lassen doch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen. Zudem gilt, dass die Sockelhöhe (SH) der Gebäude innerhalb des Mischgebietes (MI) maximal 0,50 m betragen darf. Überhohe Sockelgeschosse sind in der Umgebung untypisch und könnten zu nachbarschaftlich konfliktreichen Geländeauffüllungen führen.

Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Rajenstraße). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) dient die obere Gebäudekante. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich wird, innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den örtlich vorherrschenden Strukturen entlang der Rajenstraße orientiert. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird, zur Schaffung von bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeiten für eine gewerbetypische Gebäudestruktur, eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Demnach sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die einzelnen Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Entlang der Rajenstraße verläuft die Baugrenze überwiegend an den Bestandsgebäuden, während im restlichen, nördlichen Bereich die 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG maßgebend für den Verlauf der Baugrenze ist. Der Abstand zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zu den unterschiedlichen Baugebieten beträgt 3,00 m. Im westlichen und im südwestlichen Bereich des Plangebietes, dort wo die kleine Waldfläche unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt, wird ein Abstand von 10,00 m festgesetzt. Im Nordosten orientieren sich die Baugrenzen an der Zuwegung zur Rajenstraße bzw. an der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Im Süden sowie im

Südosten halten die Baugrenzen einen einheitlichen Abstand von 6,00 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes und zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein. Im Südosten ist dies unter anderem dem vorhandenen Graben sowie den einzelnen Gehölzstrukturen in diesem Bereich geschuldet.

Zusätzlich sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Stelleplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Schaffung einer einheitlichen Straßenraumsituation im Plangebiet sowie der bereits angesprochenen Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG und betrifft nicht die vorhandenen Stellplätze des Fachbetriebes.

5.4 Einfahrtsbereiche

Die bestehenden Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken, ausgehend von der Rajenstraße, werden in ihrem Bestand gesichert und als Einfahrtbereiche gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden innerhalb des Plangebietes, im Bereich der Rajenstraße, an einigen Stellen Festsetzungen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB getroffen.

5.6 Private Grünflächen

Die Grünstrukturen, in der Hauptsache der im südöstlichen Teil parallel zum Plangebietes verlaufende Graben sowie einige Gehölze, werden dort, wo sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ liegen, als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus werden die Bereiche überlagernd als Flächen für die Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südlichen Teil des Plangebietes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, um zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden und um den Kompensationsaufwand, der im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung erforderlich ist, zu verringern. Als eine grünordnerische Maßnahme ist die Entwicklung und die dauerhafte Unterhaltung einer extensiven Grünlandfläche entsprechend dem Inhalt des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ vorgesehen.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur verträglichen Einbindung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO in den umliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der 3,00 m breite Anpflanzstreifen ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ mit Gehölzpflanzungen aus heimischen, standortgerechten

Sträuchern anzulegen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die bereits angesprochenen Bäume, die sich innerhalb des Grabens im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden, sollen dauerhaft erhalten bleiben. Daher werden die privaten Grünflächen überlagernd als Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung in ihrem Bestand zu erhalten. Die innerhalb dieser festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen (oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind entsprechende heimische, standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.10 Erhaltung von Einzelbäumen

Im südlichen Teil des Plangebietes, innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, befinden sich außerdem vier weitere Einzelbäume. Diese werden im Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind in ihrem Bestand auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Rajenstraße.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Westen mit der Haltestelle "Flachsmeer Rajen" in etwa 600 m Entfernung an der Rajenstraße und der dort verkehrenden Buslinie 603 sowie der im Osten liegenden Haltestelle „Glansdorf Glansdorfer Straße / Rajen“ in etwa 400 m Entfernung mit den dort verkehrenden Buslinien 695 und 710 erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.
- **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 die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem.
- **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 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ 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*