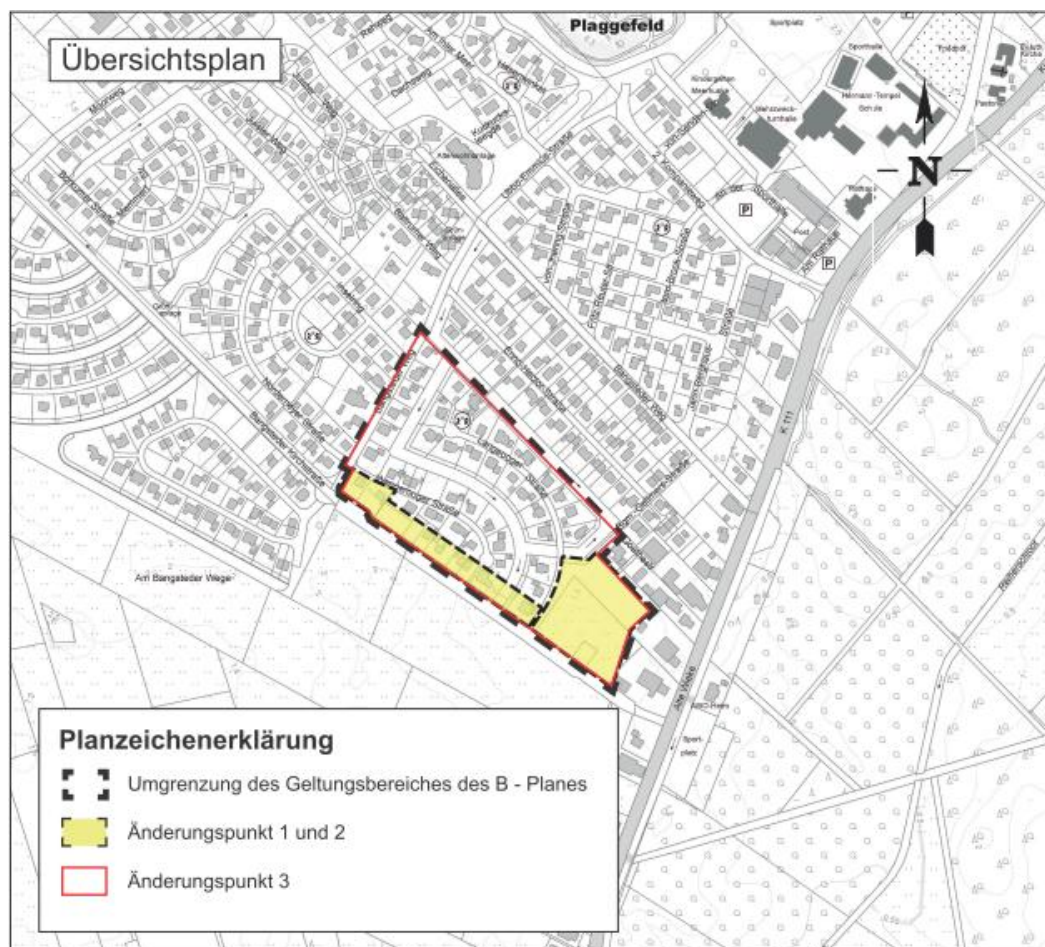


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0319 Änderung Nr. 1 der Gemeinde Ihlow OT Ihlowerfehn

Aufgestellt: Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz

Fassung vom 14.12.2018, geändert:



Inhaltsverzeichnis

ANLAGEN:	3
1. VORBEMERKUNGEN	1
1.1. ALLGEMEINES.....	1
1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN.....	1
1.2.1. <i>Raumordnung</i>	1
1.2.2. <i>Flächennutzungsplan</i>	2
1.3. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	3
1.4. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG	3
1.4.1. <i>Veränderungssperre</i>	3
1.4.2. <i>Zurückstellung von Baugesuchen</i>	3
1.4.3. <i>Maßnahmen zur Sicherung</i>	3
2. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. ANBINDUNG AN DAS ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSNETZ	3
4. STÄDTEBAULICHE WERTE	3
5. PLANUNGSLEITLINIEN	4
5.1. VERANLASSUNG DER PLANUNG.....	6
5.1.1. <i>Planungsanlass</i>	6
5.1.2. <i>Inhalt der Planung:</i>	6
6. IMMISSIONEN	7
6.1. LANDWIRTSCHAFT/GEWERBE	7
6.2. VERKEHRSLÄRM.....	7
7. FESTSETZUNGEN	7
7.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
7.1.1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
7.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet	7
7.1.1.2. Besondere Wohngebiete.....	8
7.1.1.3. Gebäude und Räume für freie Berufe	9
7.1.1.4. Stellplätze und Garagen	9
7.1.1.5. Nebenanlagen.....	9
7.1.2. <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
7.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	10
7.1.2.2. Vollgeschosse (Z)	10
7.1.3. <i>Bauweise</i>	11
7.1.3.1. Offene Bauweise.....	11
7.1.3.2. Geschlossene Bauweise.....	11
7.1.3.3. Abweichende Bauweise.....	11
7.1.3.4. Im Plan festgesetzte Bauweise	11
7.1.4. <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
7.1.4.1. Baugrenzen	12
7.1.5. <i>Verkehrsflächen</i>	12
7.1.5.1. Anlagen für den fließenden Verkehr	12

Inhaltsverzeichnis

7.1.5.1.1. Erschließungsstraßen	12
7.1.5.2. Anlagen für den ruhenden Verkehr	12
7.1.5.2.1. Parkplätze	12
7.1.6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen.....	12
7.1.7. Denkmalschutz.....	13
7.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	13
7.2.1. Textliche Festsetzungen.....	13
7.2.2. Abweichende Bauweise	13
7.2.3. Anzahl der Wohnungen	14
7.3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG).....	15
7.3.1. Örtliche Bauvorschriften.....	15
7.3.2. Abweichungen	15
7.3.3. Ordnungswidrigkeiten	16
8. HINWEISE	16
8.1. IM PLAN GEGEBENE HINWEISE	16
8.1.1. Altablagerungen/ Altstandorte	16
8.1.2. Bodenfunde.....	16
8.1.3. Versorgungsleitungen.....	16
8.1.4. Hinweise.....	16
8.1.5. Baunutzungsverordnung	16
8.1.6. Artenschutz.....	17
8.1.7. Bodenschutz.....	17
9. VER- UND ENTSORGUNG DES GEBIETES	18
9.1. WASSERVERSORGUNG	18
9.2. ENERGIEVERSORGUNG	18
9.3. TELEKOMMUNIKATION	18
9.4. ABWASSERBEHANDLUNG	18
9.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG	18
9.6. ABFALLBESEITIGUNG	18
10. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	19
11. ARTENSCHUTZ.....	19
12. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	19
13. UMWELTBERICHT.....	19
13.1. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG / ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNG.....	19
13.1.1. Schutzgut Mensch.....	19
13.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere	20
13.1.2.1. FFH-Gebiet.....	20
13.1.2.2. Vogelschutzgebiet	20
13.1.2.3. Naturschutzgebiet	20
13.1.2.4. Nationalpark	20
13.1.2.5. Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete	20
13.1.3. Schutzgut Boden	20

Inhaltsverzeichnis

13.1.3.1. Altlasten.....	20
<i>13.1.4. Schutzgut Wasser</i>	<i>20</i>
13.1.4.1. Trinkwasserschutzgebiet.....	21
13.1.4.2. Überschwemmungsgebiet.....	21
<i>13.1.5. Schutzgut Klima / Luft</i>	<i>21</i>
13.1.5.1. Nutzung erneuerbarer Energien	21
<i>13.1.6. Schutzgut Landschaft</i>	<i>21</i>
13.1.6.1. Naturdenkmale.....	21
<i>13.1.7. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter</i>	<i>21</i>
14. ERSCHLIEßUNGSBEITRÄGE	21

Anlagen:

1. Vorbemerkungen

1.1. ALLGEMEINES

Am 08.09.2016 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow beschlossen, für den Ortsteil Ihlowerfehn den Bebauungsplan Nr. 0319 Änderung Nr. 1 aufzustellen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Durch die geplante Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (siehe hierzu nachfolgende Begründung). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO betragen < 20.000 m² (§ 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung).

1.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHPLANUNGEN

1.2.1. Raumordnung

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 "Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung" heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilbereichen führt.

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 die Gültigkeit verloren.

Am 30.09.2014 hat der Kreistag dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes zugestimmt. Aufgrund des beschlossenen Entwurfs des RROP und des fortgeschrittenen Verfahrensstands (das Beteiligungsverfahren (Entwurf 2018) erfolgte vom 26.02. bis 03.04. 2018 sowie vom 12.10. bis 12.11.2018) entfalten auch die hier formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bis zum Inkrafttreten schon die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (vgl. BVerwGE 122, 364; Reidt ZfBR 2004, 430) und sind somit bereits jetzt bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Diese Bindungswirkung gilt ebenfalls für alle Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden unabhängig von ihrer Raumbedeutsamkeit (vgl. §1 Abs. 4 BauGB i. V. m. §4 Abs. 1 Satz 1 ROG und Spannowsky/Runkel/Goppel, Raumordnungsgesetz, 1. Auflage 2010, RN. 135).

Das regionale Raumordnungsprogramm hat das Landesraumordnungsprogramm 2008 (LROP) in der Fassung vom 08. Mai 2008 inkl. der Änderungsverordnung 2017 in seiner Bekanntmachung vom 26.09.2017 als Grundlage.

Im Nds. LROP in der Fassung vom 08. Mai 2008 – zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01.02.2017 (GVBl. S. 26) - und im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2015 des Landkreis Aurich sind keine entgegenstehenden Darstellungen getroffen.

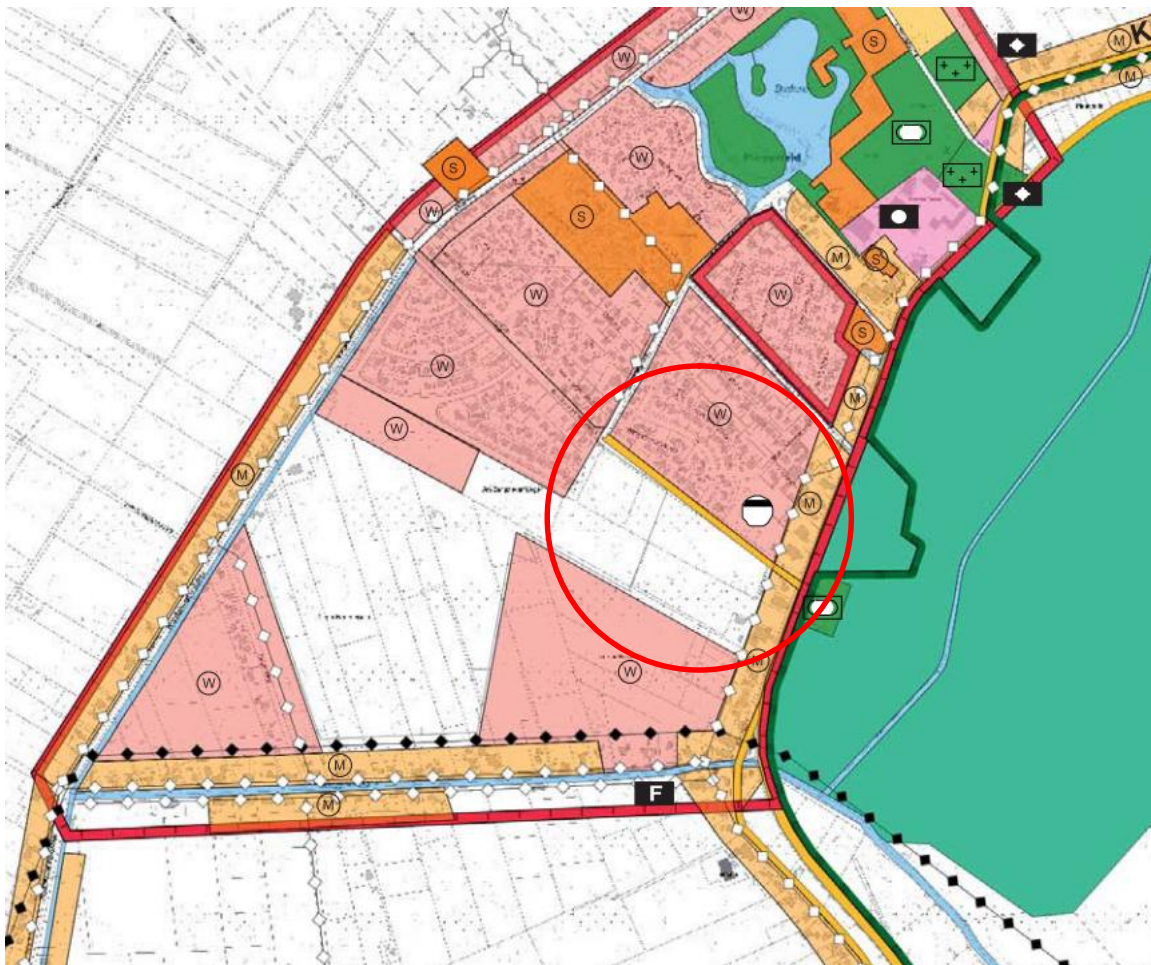
1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), d.h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan wird ebenfalls ein Wohnbaufläche (WA) bzw. besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet ist aus dem nachstehenden Ausschnitt ersichtlich:



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:

1.3. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Der Bebauungsplan Nr. 0319 der Gemeinde Ihlow wurde am 17.12.2004 durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Aurich rechtsverbindlich.

1.4. SICHERUNG DER BAULEITPLANUNG

Um Vorhaben zu verhindern, die nicht den künftigen Planungsabsichten und Planungen entsprechen, hat das Baugesetzbuch den Gemeinden mehrere Möglichkeiten an die Hand gegeben. Im zweiten Teil des BauGB mit der Überschrift "Sicherung der Bauleitplanung" steht im ersten Abschnitt die Veränderungssperre gem. § 14 und die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 zur Verfügung. Weitere Möglichkeiten des Eingreifens sind im dritten Abschnitt mit gesetzliche Vorkaufsrechte gegeben.

1.4.1. Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll verhindern, dass während der Planaufstellung Tatsachen geschaffen werden, die später der Verwirklichung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sie erschweren und verteuern. Eine Veränderungssperre kann von der Gemeinde erlassen werden, wenn sie beschlossen hat, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes bereits hinreichend konkretisiert sind. Je nach Inhalt der Veränderungssperre kann somit für einen bestimmten Zeitraum praktisch ein allgemeines "Bauverbot" bzw. "Veränderungsverbot" für ein bestimmtes Gebiet ausgesprochen werden.

1.4.2. Zurückstellung von Baugesuchen

Zur Sicherung eines Bebauungsplanes muss nicht immer eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen werden. Es kann zunächst genügen, bestimmte einzelne Bauvorhaben zu verhindern. Diese Möglichkeit gibt § 15 BauGB. Wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre zwar gegeben sind, diese aber (noch) nicht beschlossen ist, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

1.4.3. Maßnahmen zur Sicherung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, das zur Zeit gemäß § 30 BauGB als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB reicht für die Sicherung der Bebauungsplanung aus.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Bangsteder Kirchstraße an die Kreisstrasse „Alte Wieke“ angeschlossen. Es besteht somit eine gute Verbindung zu dem zu dem Mittelzentrum Aurich.

4. Städtebauliche Werte

Änderungspunkt 1:

Gesamtes Plangebiet	11.519,55 qm	100,00 %
Nettobauland	9.493,71 qm	82,41 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.595,05 qm	13,85 %
Wasserflächen	355,50 qm	3,08 %

Änderungspunkt 2:

Gesamtes Plangebiet	7.195,00 qm	100,00 %
Nettobauland	6.770,36 qm	94,10 %
Öffentliche Grünfläche	214,64 qm	2,98 %
Öffentliche Verkehrsflächen	75,29 qm	1,04 %
Wasserflächen	134,71 qm	1,88 %

5. Planungsleitlinien

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden. Das Planungserfordernis ist auf Seite 1 ersichtlich.

Des weiteren sollen gemäß § 1 Absatz 5 ff BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial-gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*
- 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,,*
- 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,*
- 4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
- 5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*
- 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,*
- 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen der Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,**

- f) *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
 - h) *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.*
 - i) *Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
8. *die Belange*
- a) *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,*
 - b) *der Land- und Forstwirtschaft,*
 - c) *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,*
 - d) *des Post- und Telekommunikationswesens,*
 - e) *der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser,*
 - f) *der Sicherung von Rohstoffvorkommen,*
9. *die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,*
10. *die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften*
11. *die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.*

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diese Planungsleitlinien sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen, so dass schon einige Belange bei jenem Aufstellungsverfahren behandelt worden sind.

Das oben angegebene Planungsbedürfnis schließt auch die Pflicht der Gemeinden ein, zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauleitpläne geändert, ergänzt oder aufgehoben werden sollen, namentlich auch aus Gründen des Umweltschutzes.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist besonders zu erwähnen, dass auch dazu beigetragen werden soll, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Dies bedeutet nicht nur, eine Verschlechterung der natürlichen Lebensgrundlagen zu verhindern, sondern auch dafür zu sorgen, die natürlichen Lebensgrundlagen vor allem dort, wo sie beeinträchtigt sind, zu verbessern.

Auch der Belang "Naturhaushalt" beinhaltet sowohl den Schutz seines Gefüges als auch den Schutz seiner einzelnen Bestandteile. Zu diesem gehören sowohl die Tier- und Pflanzenwelt wie auch Boden, Wasser und Luft.

Das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist ebenfalls für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wichtig. Die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, sollen angemessen berücksichtigt werden, auch im ländlichen Raum.

Die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als besonders wichtiges Kriterium für die Abwägung der vielfältigen Belange ist besonders zu berücksichtigen. Dieses Gebot kann vor allem auch darin seinen Ausdruck finden, das hier nach den örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation

anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeit der innerörtlichen Entwicklung auszuschöpfen und bei Inanspruchnahme unbebauter Flächen flächensparende Bauweisen zu bevorzugen sind. Davon kann im Rahmen der Bauleitplanung in begründeten Fällen abgewichen werden, zum Beispiel wenn städtebauliche Alternativen nicht möglich sind, der Verzicht auf Neuausweisung von Bauland zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung anderer Belange führen würde oder auch wenn Gründe des Umweltschutzes eine Abweichung erforderlich machen. Darüber hinaus soll die Verpflichtung auch dem flächensparenden Bauen soweit dienen, als dadurch die Baukosten verringert werden können. Die Gemeinden können den Erfordernissen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die in vielfältiger Weise möglichen Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen Rechnung tragen.

Über diesen und andere Belange hat der Rat der Gemeinde Ihlow eine Abwägung vorzunehmen. Im Rahmen der Abwägung ist vor allem darüber zu entscheiden, welche Belange vorgezogen oder zurückgestellt werden sollen, da eine Bauleitplanung fast immer irgendwelche Belange berührt. Die Entscheidung ist von der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde bestimmt. Sie unterliegt keiner rechtlichen Nachprüfung, soweit die der Gestaltungsfreiheit gesetzten rechtlichen Bindungen eingehalten werden. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Wird eine Abwägung mangelhaft oder sogar überhaupt nicht durchgeführt, können in der Regel Bauleitpläne nicht rechtswirksam werden.

5.1. VERANLASSUNG DER PLANUNG

5.1.1. Planungsanlass

Die Ortschaft Ihlowerfehn hat ca. 2115 Einwohner (Stand Mai 2017) und liegt ca. 10 km vom Mittelzentrum Aurich entfernt. Die Baulandnachfrage innerhalb der Gemeinde ist nach wie vor hoch. Die langgestreckte Bebauung entlang der Bangsteder Kirchstrasse soll unter Beibehaltung der vorhandenen Strukturen fortgesetzt werden. In dem am 17.12.2004 in Kraft getretenen Bebauungsplan ist der Bereich des Änderungspunkts 1 bereits als WA-Gebiet festgesetzt worden. Ein privater Erschließungsträger ist an die Gemeinde herangetreten und möchte auf dem Flurstück 41/62 4 Doppelhäuser errichten. Die Gemeinde möchte dem folgen und hat sich daher entschlossen den Bebauungsplan zu ändern. Im Änderungspunkt 2 handelt es sich um einen überwiegend bereits bebauten Bereich entlang der Bangsteder Kirchstraße. Das Maß der baulichen Nutzung war bereits im Ursprungsplan höher als im übrigen Plangebiet. Dies soll auch so beibehalten werden. Darüber hinaus soll es ermöglicht werden, dass freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibenden, die Ihren Beruf in Ähnlicher Art ausüben neben Räumen auch Gebäude für Ihr Gewerbe errichten können. Daher soll das Gebiet in ein WB-Gebiet umgewandelt werden. Beim Änderungspunkt 3 geht es darum, dass im gesamten Plangebiet Ausnahmen für die Dachneigung von Wintergärten erlaubt werden sollen da hier verschiedene Anfragen bereits an die Gemeinde gestellt wurden.

5.1.2. Inhalt der Planung:

Änderungspunkt 1:

Festsetzung der GRZ von 0,3 auf 0,4 um eine höhere Ausnutzung des Plangebiets zu ermöglichen. Änderung der Erschließung und Erhöhung der maximal zulässigen Traufwandhöhe von 3,80 m auf 4,00 m.

Änderungspunkt 2:

Änderung der Art der baulichen Nutzung von Allgemeinen Wohngebiet in besonderes Wohngebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung.

Änderungspunkt 3:

Untersagung der ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Vergnügungsstätten und Tankstellen im gesamten Plangebiet.

Ermöglichung von Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift „1.Dachneigung“, damit typische Wintergärten mit flachgeneigtem Dach auch zugelassen werden können.

6. Immissionen

6.1. LANDWIRTSCHAFT/GEWERBE

Das Plangebiet wird nicht von landwirtschaftlichen Immissionen belastet.

6.2. VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet wird nicht von Verkehrslärm übergeordneter Straßen belastet.

7. Festsetzungen

7.1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Schutz vor Immissionen ist hier zwar nicht so hoch wie in reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dennoch soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Wegen der das Wohnen zulässigen und ergänzenden Nutzungsarten ist es ersichtlich, dass das WA-Gebiet einen etwas geringeren Schutz gegen Störungen und Belästigungen genießt als das WR-Gebiet.

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Durch die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes soll die in diesem Bereich fast kaum vorhandene Infrastruktur gefördert werden. Diesem Ziel wird Vorrang gegeben vor einer planungsrechtlichen Sicherung einer hohen Wohnruhe. Die Wohnruhe in allgemeinen Wohngebieten in ländlich strukturierten Bereichen ist ohnehin nicht so stark gefährdet als in Stadtgebieten. Deshalb ist hier auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung mit seiner höheren Schutzfunktion verzichtet worden, zugunsten einer besseren Infrastruktur in diesem Bereich.

Infolge der Zulässigkeit auch anderer Anlagen als Wohngebäude in einem solchen Gebiet werden die baulichen Anlagen häufig gemischt genutzt. In solchen Gebäuden braucht die Wohnnutzung nicht vorherrschend sein, jedoch muss der Wohncharakter dieses Gebietes insgesamt eindeutig erkennbar sein, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt.

7.1.1.2. Besondere Wohngebiete

Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. ²Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,*
- 3. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 4. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,*
- 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
- 3. Tankstellen.*

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, daß

- 1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder*
- 2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.*

Durch die Schaffung eines besonderen Wohngebietes soll die in diesem Bereich fast kaum vorhandene Infrastruktur gefördert werden. Diesem Ziel wird Vorrang gegeben vor einer planungsrechtlichen Sicherung einer hohen Wohnruhe. Die Wohnruhe in allgemeinen Wohngebieten in ländlich strukturierten Bereichen ist ohnehin nicht so stark gefährdet als in Stadtgebieten. Deshalb ist hier auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung mit seiner höheren Schutzfunktion verzichtet worden, zugunsten einer besseren Infrastruktur in diesem Bereich.

Infolge der Zulässigkeit auch anderer Anlagen als Wohngebäude in einem solchen Gebiet werden die baulichen Anlagen häufig gemischt genutzt. In solchen Gebäuden braucht die Wohnnutzung nicht vorherrschend sein, jedoch muss der Wohncharakter dieses Gebietes insgesamt eindeutig erkennbar sein, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt.

Durch die Festsetzung des besonderen Wohngebiets sind nach § BAUNVO § 13 nicht nur Räume, sondern auch Gebäude für freiberufliche Tätigkeiten allgemein zulässig.

7.1.1.3. Gebäude und Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume, in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig. Wenn die Baugebiete nicht modifizierte Festsetzungen gem. § 1 BauNVO enthalten, sind also generell Räume für freie Berufe in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten zulässig. Gebäude für freie Berufe sind darüber hinaus in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig.

Die Bezeichnungen "Räume" und "Gebäude" im Sinne dieser Vorschrift haben nur einen geringen graduellen Unterschied. Räume sind zwar nur Teile von Gebäuden, als Maß der Begrenzung bleibt aber ausschlaggebend, dass für die Berufsausübung nicht alle Räume und damit das Gebäude insgesamt in Anspruch genommen werden dürfen.

Zu den freien Berufen und artverwandten Tätigkeiten können Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Betriebswirte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatler, Dolmetscher, Lotsen usw. gerechnet werden.

Da die meisten Baugebiete durch die dort angegebenen Nutzungsarten Räume oder auch Gebäude für freie Berufe zulassen (Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude), bedürfen sie auch für das in diesem Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet keiner besonderen Regelung.

7.1.1.4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Allerdings ist die Zulässigkeit in Absatz 2 dieser Vorschrift näher modifiziert, wonach diese Anlagen nur für eine bestimmte Nutzung (Pkw, Lkw, verursachter Bedarf usw.) in bestimmten Baugebieten zulässig sind.

Es besteht auch die Möglichkeit nach § 12 Absatz 4 und 5 BauNVO, im Bebauungsplan festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Des Weiteren kann gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

In diesem Plangebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO in Vorgartenbereichen unzulässig.

7.1.1.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich den zulässigen Hauptnutzungen dienen und ihnen untergeordnet sind. Sie sind gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig, sofern sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Es kann jedoch im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Als Nebenanlagen können bei einer Hauptnutzung "Wohngebäude" zum Beispiel gelten: Geräteräume, Abstellräume, Windschutzzäune, Hundezwinger usw..

In diesem Bebauungsplan werden Nebenanlagen in der Weise eingeschränkt, dass sie in Form von Gebäuden nicht in Vorgartenbereichen zulässig sind.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe baulicher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 BauNVO höchstens betragen:

Baugebiet	GRZ	GFZ
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA Ferien- hausgebieten)	0,4	1,2
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2

Das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

7.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche gibt die Fläche an, mit der ein Gebäude in seinen Außenmaßen ein Grundstück überdeckt. Die Grundflächenzahl und die Grundfläche werden gemäß den Ausführungen des § 19 BauNVO berechnet, wobei einige Gebäude bzw. Gebäudeteile bei der Anrechnung außer Betracht bleiben.

$Grundflächenzahl = Grundfläche / Grundstücksgröße$

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

7.1.2.2. Vollgeschosse (Z)

Gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten Vollgeschosse (Z) als Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die Geschossigkeit geregelt.

In diesem Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. I bzw. II im WB-Gebiet begrenzt.

7.1.3. Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Bauweise ist nicht ein Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine Festsetzung, die nur die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken regelt. Die bauliche Nutzung selbst wird durch die Bauweise nicht berührt.

Im Bebauungsplan ist gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit erforderlich, die Bauweise als offene (o) oder geschlossene Bauweise (g) festzusetzen. Es kann aber auch eine hiervon abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, die dann allerdings näher zu konkretisieren ist (z.B. durch textliche Festsetzung).

7.1.3.1. Offene Bauweise

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand (Bauwuch) gekennzeichnet. In welcher Größe ein Grenzabstand eingehalten werden muss, ist in den §§ 7 ff der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, welche dieser Gebäudeformen zugelassen werden sollen.

Ohne besondere Festsetzungen sind alle drei möglichen Gebäudeformen zulässig. Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der einzelnen Gebäudeformen angelegt (Fickert/Fieseler zu § 22 BauNVO, Tn 6):

- *Einzelhäuser sind allseitig freistehend und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen den Bauwuch (Grenzabstand) einzuhalten.*
- *Doppelhäuser sind 2 selbständige an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaute, im übrigen aber freistehende Gebäude. Sie können auf einem oder auf zwei Baugrundstücken errichtet werden. Im letzteren Falle verläuft eine Grundstücksgrenze in der Regel durch die Mitte der Brandwand.*
- *Hausgruppen sind mindestens drei selbständige an den Brandwänden - auch gestaffelt oder in beliebiger Form gereiht - aneinandergebaute Gebäude (zwei Kopfhäuser, ein oder mehrere Mittelhäuser). Sie können auf einem oder mehreren Grundstücken errichtet werden.*

7.1.3.2. Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Hier müssen in der Regel Hausgruppen errichtet werden. Eine Längenbeschränkung wie in der Vorschrift zur offenen Bauweise gibt es hier nicht.

7.1.3.3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise lässt Variationen von den Regelungen der offenen oder geschlossenen Bauweise zu.

Sie kommt dann in Frage, wenn offene oder geschlossene Bauweisen nicht zutreffen, in erster Linie also für besondere Bauformen wie Gartenhof- und Atriumhäuser, sowie für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Aufhebung oder Einschränkung der Längenbeschränkung von 50 m, Einzelhäuser mit Bauwuch nur an einer Seite (halboffene Bauweise), Kettenbauweise (EG kein Bauwuch, OG Bauwiche) usw.

7.1.3.4. Im Plan festgesetzte Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Nach den Vorschriften der Verordnung muss sie im Bebauungsplan inhaltlich genau bestimmt sein. Sie ist in den textlichen Festsetzungen konkretisiert.

7.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- beziehungsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwuch zulässig sind.

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

7.1.4.1. Baugrenzen

In diesem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Da die vorderen Baugrenzen in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, ist gewährleistet, dass hier Vorgärten mannigfaltiger Gestaltung und Größe entstehen. Für die Festsetzung von Baulinien fehlt das Erfordernis, da weder einheitliche „Baufluchten“ entlang der Straßen entstehen sollen, noch eine Staffelung aufgezwungen werden soll.

7.1.5. Verkehrsflächen

7.1.5.1. Anlagen für den fließenden Verkehr

7.1.5.1.1. Erschließungsstraßen

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

7.1.5.2. Anlagen für den ruhenden Verkehr

7.1.5.2.1. Parkplätze

Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz und Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) hat die Gemeinde für den allgemeinen Verkehr öffentliche Parkplatzflächen in geeigneter Größe, nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der einzelnen Baugebiete, vorzusehen. Die Verteilung und Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr richtet sich nach dem künftigen Bedarf an Park- und Stellflächen, der baulichen Entwicklung, dem Verkehrsaufkommen und nach den beabsichtigten Verkehrsregelungen.

Entsprechende Zweckbestimmungen wurden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

7.1.6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche im Bebauungsplan zu Gunsten des südwestlich gelegenen Flurstücks festgesetzt. Hiermit sind die Rechte selbst noch nicht festgesetzt, dies bedarf einer Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten) und wird in das Grundbuch eingetragen.

Hiermit werden Schutzflächen zugunsten der aufgrund der Rechte zu errichtenden Einrichtungen und Anlagen festgesetzt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kommt nicht in Betracht, da dieses den Rahmen der Verhältnismäßigkeit sprengen würde. Es soll nur

Rücksicht auf eine mögliche Überwegung zur Nutzung des Flurstücks genommen werden, ohne die sonstige Nutzung des Grundstücks unnötigerweise einschränken zu wollen.

Dieses Benutzungsrecht ist in den textlichen Festsetzungen näher konkretisiert.

7.1.7. Denkmalschutz

Für den Landkreis Aurich ist ein vorläufiges Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgestellt worden. Für das Plangebiet ist kein entsprechendes Denkmal aufgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier kein Denkmal nach dem NDSchG befindet.

7.2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7.2.1. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0319 gelten auch für diese 1. Änderung insofern sie nicht durch diese Änderung ersetzt oder ergänzt werden.

7.2.2. Bauliche Nutzung

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans 0319 (vergl. Geltungsbereich Änderungspunkt 3).

Die im allgemeinen Wohngebiet § 4 Absatz 3 Ziffer 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die im besonderen Wohngebiet § 4a Absatz 3 Ziffer 2 (Vergnügungsstädten) und 3 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstädten und Tankstellen sind innerhalb des besonderen Wohngebiets auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Begründung:

Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, *dass alle oder einzelne Ausnahmen, die nach den §§2, 4 bis 9 vorgesehen sind nicht zulässig werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*

Mit dem Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten soll erreicht werden, dass der vorhandene Gebietscharakter dauerhaft erhalten bleibt und nicht durch die Errichtung von Tankstellen und/oder Vergnügungsstätten ggf. gestört wird.

7.2.3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise a³ sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 18 m je Doppelhaus und 15 m je Einzelhaus.

Begründung:

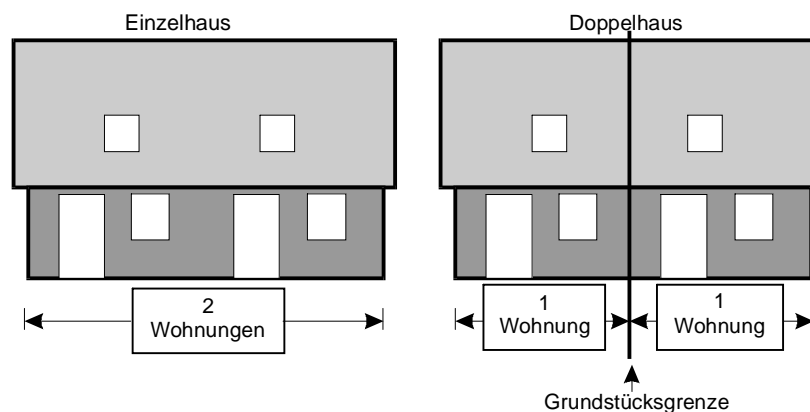
Gemäß § 22 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden. Baukörper mit einer Länge über 18 m würden sich jedoch nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dieser Längenbeschränkung und soll somit den Charakter einer kleingliederigen Bebauung unterstützen. Die Festsetzung der Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) ist hierfür nicht geeignet, da diese ihren Bezug zur Grundstücksgrenze haben und somit z. B. eine Aufreihung von "Wohnungsscheiben" auf einem

Grundstück nicht als Hausgruppe sondern als Einzelhaus angesehen wird (siehe auch Bauweise).

7.2.4. Anzahl der Wohnungen

Für Einzelhäuser werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (Festsetzung Nr. 5) wird im gesamten Plangebiet (vergl. Geltungsbereich Änderungspunkt 3) durch diese Festsetzung ersetzt.

Beispiel:



Begründung:

Diese Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Sie muss jedoch durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Dieses Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der küstennahe Tourismus interessant ist. Das Fremdenverkehrsaufkommen ist in den unmittelbaren Küstenstreifen entlang der Nordseeküste am intensivsten. Dennoch drängen immer mehr Anbieter von Wohnungen für Feriengäste in das Binnenland, da aufgrund von Baulandverknappung in Küstennähe die Baulandpreise erheblich ansteigen und weiter entfernt liegende Grundstücke für die Errichtung von Ferienhäusern mit mehreren kleinen Wohnungen immer attraktiver werden. Das Plangebiet soll jedoch von einer intensiven Fremdenverkehrsnutzung freigehalten werden, da hier hauptsächlich Wohnungen für Bürger geschaffen werden sollen, die hier auch ihren Hauptwohnsitz haben. Das Wohnumfeld mit den sozialen Verknüpfungen soll nicht durch einen ständig wechselnden Personenkreis und mangelnder Identifikation mit dem Wohnbereich verschlechtert werden. Auch wenn Unterkünfte für den Fremdenverkehr nicht gänzlich unterbunden werden können und auch nicht sollen, z. B. durch Zimmervermietung, so soll doch das Plangebiet für konzentrierte Wohnanlagen unattraktiv gemacht werden. Um also zu verhindern, dass sich der Charakter eines mit Einfamilienwohnhäusern bebauten, als Wohngebiet festgesetzten Plangebiets durch das Hinzukommen von Mehrfamilienwohnhäusern ändert, wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt. An der bisherigen Begrenzung der Wohneinheiten, je angefangene 1300 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohneinheit zuzulassen, wird nicht mehr festgehalten. Die Grundstücke sind überwiegend in geringerem Maße parzelliert, so dass die Festsetzung obsolet geworden ist. Die Bürger wollen überwiegend auch keine großen Grundstücke mehr haben. In der Regel reichen 700 bis 800 qm als Grundstücksgröße aus.

7.3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG)

Rechtsgrundlagen:

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung werden gem. § 84 Abs. 4 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten entsprechend. Die Ermächtigungsgrundlage für die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften in Bebauungspläne liegt in der Vorschrift des § 84 Abs. 6 NBauO. Dennoch ist auf die unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen zwischen Bebauungsplänen und Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zu achten und in den einzelnen Verfahrensschritten zu benennen. So ist neben der Aufführung der Rechtsgrundlagen in der Präambel auch in der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB darauf hinzuweisen, dass mit dem Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung auf der Grundlage des §84 Abs. 3 der NBauO erlassen werden:

„§ 84 Abs. 3 Örtliche Bauvorschriften

(1) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Ansichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen der §§ 9 Abs. 1,2 und 4 sowie der §10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes....vorschreiben.

Grundlagenermittlung und Planungsziele:

Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen war eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung sowohl im Bebauungsplangebiet als auch in der angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes. Sie diente als Anhalt für die einzelnen Festsetzungen.

Es wurden nur solche Elemente gestalterisch geregelt, die sich auf das Ortsbild bzw. Stadtbild in seinen Grundelementen auswirken. Dabei sollen durchaus andere Strukturen zulässig sein, die das Ortsbild beleben, wobei auch zeitgemäße Architekturen innerhalb dieses ortsverträglichen Rahmens geschaffen werden sollen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass eine Zuordnung der Gebäude im Plangebiet selbst als auch zu der angrenzenden Umgebung erkennbar wird, das heißt, dass sie eine harmonische Einheit bilden werden und das bisherige Erscheinungsbild des Ortes erhalten bzw. aufgrund der vorgenannten Festsetzungen gefördert werden.

Die in den gestalterischen Festsetzungen enthaltenen Formulierungen sind so gewählt, dass nach Möglichkeit jedermann das Gestaltungsziel hieraus entnehmen kann. Hierbei mag es im Einzelfall wegen fehlender Genauigkeit in der Beschreibung zu unterschiedlichen Auslegungen kommen können, die jedoch zugunsten einer allgemeinen Verständlichkeit des Textes und somit zur besseren Identifikation mit der erwünschten Gestaltung bewusst hingenommen werden sollen.

7.3.1. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0319 gelten auch für diese 1. Änderung, insofern sie nicht durch diesen Bebauungsplan ersetzt werden.

7.3.2. Abweichungen

Gemäß § 66 NBauO sind im gesamten Plangebiet (Geltungsbereich siehe Änderungspunkt 3) folgende Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

Bei untergeordneten transparenten (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden

Abweichungen von der Dachform zugelassen. Es sind auch Dachneigungen < 30 Grad zulässig.

Begründung:

Aus Gründen der Energieeinsparung oder zur Verbesserung der Wohnqualität werden vielfach sog. Wintergärten oder Dachaufbauten aus Glas errichtet. Da diese ohne massive Bauteile (Mauerwerk, Dachziegel) errichtet werden und eine durchgängige transparente Oberfläche haben und ohne nach außen vortretende tragende Gebäudeteile entstehen, sind sie als Teil des Gebäudes bis zu einem Flächenanteil von max. 30 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes noch verträglich. Das Erscheinungsbild wird hierdurch nur unerheblich beeinflusst, die Qualität der Energieeinsparung oder des Wohnwertes kann dadurch allerdings erheblich gesteigert werden.

7.3.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

8. Hinweise

8.1. IM PLAN GEGEBENE HINWEISE

8.1.1. Altablagerungen/ Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.1.2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S.517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

8.1.3. Versorgungsleitungen

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

8.1.4. Hinweise

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes 0319 gelten auch für diese 1. Änderung.

8.1.5. Baunutzungsverordnung

Für die Beurteilung von Vorhaben ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 2017 anzuwenden.

8.1.6. Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z. B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: Vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

8.1.7. Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebietes Tergast/ Simonswolde. Die Gemeinde hat mit Datum vom ***** die Ausnahmegenehmigung nach der Wasserschutzgebietsverordnung Tergast/ Simonswolde von dem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche erhalten. Die darin enthaltenen Nebenbestimmungen und Hinweise sind zu beachten. Die Genehmigung kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

8.1.8. Bodenschutz

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

9. Schutzgebiete

9.1. WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung vom 02.05.2012 Tergast/ Simonswolde in der Schutzzone III B.

Durch die Gemeinde wird ein Antrag auf Plangenehmigung dieses Baugebiets nach §8 in Verbindung mit §5 (2) Punkt 34 der Wasserschutzgebietsverordnung Tergast/Simonswolde bei der unteren Wasserbehörde stellen.

In diesen Bereich werden der Gemeinde und den Eigentümern bestimmte Nutzungs- und Genehmigungsvorgaben auferlegt, welche über die sonstigen gesetzlichen Regelungen hinausgehen. Dies betrifft z. B. Baumaterialien, die unterirdische Lagerung von Heizöl, die Einhaltung der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Tergast und Simonswolde des Wasserwerks Tergast der Stadtwerke Emden GmbH“ vom 02.05.2012, die Einhaltung der landesweiten „Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten“, die Einhaltung der „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ –RiStWag, Genehmigungspflicht von Photovoltaikanlagen sowie auch von Erdwärme durch den Einbau von Erdwärmesonden bzw. Erdwärmekollektoren sind vorab Genehmigungen bei dem Landkreis Aurich zu beantragen.

Welche Maßnahmen konkret erforderlich werden wird in der Ausnahmegenehmigung beschrieben.

Die Gemeinde hat die Ausnahmegenehmigung mit Datum vom XXXXXXXX erhalten.

10. Ver- und Entsorgung des Gebietes

10.1. WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

10.2. ENERGIEVERSORGUNG

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

10.3. TELEKOMMUNIKATION

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

10.4. ABWASSERBEHANDLUNG

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

10.5. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser wird über offene Gräben/Gruppen/Parzellengräben und Regenwasserkanäle zur Vorflut geleitet. Für das Plangebiet liegt ein genehmigter (28.05.2005) Oberflächenentwässerungsplan vor. Dieser wird bis zur Durchführung des Bebauungsplanes überarbeitet und der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

10.6. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

11. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

12. Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Artenschutz als „striktes Recht“ grundsätzlich zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände dürfen einer Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Aufgrund der Habitatanalyse ist absehbar, dass Verbotstatbestände durch Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen vermieden werden können, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind.

13. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 ausgeschlossen, wenn durch die Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Hierbei kann es sich um eine Pflicht nach dem UVPG oder nach Landesrecht handeln. Im Hinblick auf die Werte, die in den Fallgruppen der Nummer 18 der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, ist von Bedeutung, dass sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung einer UVP-Pflicht nur aus Nummer 18.8 ergeben kann (die Nummern 18.1 bis 18.7 beziehen sich auf Bebauungspläne, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden). Bei Projekten nach Nummer 18.8 gibt es stets nur eine Vorprüfungspflicht, jedoch keine Regel-UVP-Pflicht.

Die jetzige Bebauungsplanänderung hat die Festsetzung eines allgemeinen und besonderen Wohngebiet zum Inhalt. Die Grundfläche des Plangebietes im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

14. Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, somit wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

14.1. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG / ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNG

Mit der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalles kommt die Gemeinde Ihlow zu dem Ergebnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

14.1.1. Schutzgut Mensch

Es ist mit mehr Lärm und Abgasen durch hinzukommenden Verkehr sowie visuelle Beeinträchtigungen auf das angrenzende Wohnumfeld durch die Neuaufstellung des Bebauungs-

planes (und damit der Nachverdichtung des Gebietes) zu rechnen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist aber im Verhältnis zur Vorbelastung gering.

Gewerbliche Sonderabfälle fallen nicht an.

Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

14.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzten Nutzfläche. Durch den Eingriff der durch diese Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten baulichen Veränderungen wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere unwesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

14.1.2.1. FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet.

14.1.2.2. Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

14.1.2.3. Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Naturschutzgebiet gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. gemäß § 24 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.

14.1.2.4. Nationalpark

Das Plangebiet liegt nicht im Nationalpark gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes.

14.1.2.5. Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Biosphärenreservat gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes und des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes.

14.1.3. Schutzgut Boden

Durch den Eingriff der durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten baulichen Veränderungen wird das Schutzgut Boden unwesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

14.1.3.1. Altlasten

Altlasten werden weder vermutet noch sind welche festgestellt worden.

14.1.4. Schutzgut Wasser

Durch den Eingriff der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten baulichen Veränderungen wird das Schutzgut Wasser unwesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Der Oberflächenabfluss wird sich aufgrund der Versiegelung erhöhen. Schwere negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung werden sich nicht ergeben.

14.1.4.1. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Tergast/Simonswolde für das Wasserwerk der Stadtwerke Emden.

14.1.4.2. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes.

14.1.5. Schutzgut Klima / Luft

Durch den Eingriff der durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichten baulichen Veränderungen wird das Schutzgut Klima / Luft nicht zusätzlich beeinträchtigt.

14.1.5.1. Nutzung erneuerbarer Energien

In der Änderung des Bebauungsplanes werden keine Festsetzungen getroffen, die z.B. die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplungen oder die Nutzung von Solarenergieanlagen ausschließen.

14.1.6. Schutzgut Landschaft

Eine Veränderung des Ortsbildes erfolgt durch die weitere Bebauung. Die Sichtverhältnisse werden sich auf Dauer verändern. Die Umweltauswirkung ist als gering zu beurteilen.

14.1.6.1. Naturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmale gemäß § 27 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vorhanden.

14.1.7. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Durch den Eingriff der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten baulichen Veränderungen wird das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter nicht zusätzlich beeinträchtigt.

15. Erschließungsbeiträge

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Gemeinde ist geregelt durch die jeweils zum Zeitpunkt der Erhebung gültige Satzung.

Gemeinde Ihlow, den

Der Bürgermeister

-Börgmann-