GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer

17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Firma Lohse“

BEGRÜNDUNG

Endfassung 18.01.2021

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

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**2**
2.1	Kartenmaterial	2
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	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**5**
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.2	Abstand zum Wald	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes	6
4.4	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.5	Belange des Denkmalschutzes	6
4.6	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	7
4.7	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.8	Kampfmittel	8
5.0	**INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**	**8**
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Trinkwasserschutzgebiet	8
5.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**9**
7.0	**VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE**	**10**
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes in der Ortschaft Großwolderfeld zu schaffen und führt zu diesem Zweck die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ gem. § 8 (3) BauGB erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung bzw. die detaillierte planungsrechtliche Ausgestaltung. Der Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ deckungsgleich.

Die städtebauliche Zielsetzung der 17. Flächennutzungsplanänderung ist es, die gewerbliche Nutzung in der Ortschaft Großwolderfeld in verträglicher Weise unter Beachtung aller betroffenen Belange auszuweiten. Dies dient der Eigenentwicklung der Ortschaft und zugleich der Stärkung der wirtschaftlichen Situation in der Gemeinde Westoverledingen. Konkret geht es insbesondere darum, eine seit dem Jahr 1965 exzitierende Firma für Metallbau an dem dortigen Standort bauleitplanerisch zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Firma, die über die letzten Jahre stetig gewachsen ist und zuletzt im Jahr 2014 eine genehmigte, bauliche Veränderung, in Form eines Um- bzw. Neubaus des Bürogebäudes durchgeführt hat, ist an diesem Standort fest etabliert, sodass eine Verlagerung betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll wäre. Aufgrund einer sich fortwährend veränderten Marktsituation sowie zur allgemeinen räumlichen Entspannung innerhalb der Gewerbeflächen ist darüber hinaus eine Ausdehnung in diesem Bereich zielführend. Da das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen bisher nicht als gewerbliche Bauflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, muss der Flächennutzungsplan für die Gewerbegebietserweiterung in diesem Bereich geändert werden.

Zur Realisierung des dargelegten Planungszieles, der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang für einen ortsansässigen Gewerbebetriebe, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind gleichermaßen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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 NAGB-NatSchG 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 zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der von der Gemeinde Westoverledingen gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“. So beläuft sich der Änderungsbereich auf ein etwa 1,68 ha großes Gebiet am östlichen Rand der Gemeinde Westoverledingen in der Ortschaft Großwolderfeld. Im Norden wird das Plangebiet von der Rajenstraße begrenzt, im Westen und Osten bilden die benachbarten Grundstücke die Grenze des Geltungsbereiches. Im Süden 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 die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, 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. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden keine kon-

kreten 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 soll, 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 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie als Vorsorgegebiet 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).

Grundsätzlich sind Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung nicht mit einer gewerblichen Nutzung zu vereinen. In diesem konkreten Fall kann jedoch ausnahmsweise aufgrund der maßstäblichen Konkretisierung von einer Verträglichkeit ausgegangen werden. Entscheidungserheblich ist bei der vorliegenden Fallkonstellation die Frage nach dem Vorliegen eines tatsächlichen Verstoßes gegen ein Ziel der Raumordnung (vgl. Verwaltungsvorschriften zum ROG/NROG Zielabweichungsverfahren, 1.2.4). So ist zu beachten, dass das Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung im RROP großräumig ausgewiesen ist, da es auch Verbundstrukturen zwischen den Lebensräumen darstellen soll. Einzelne Bebauungen im Außenbereich sind maßstabsbedingt hiervon nicht ausgenommen und werden folglich überlagert. Im Rahmen der Konkretisierung des Vorranggebietes ist also zu beachten, dass sich dieses im Sinne des Planverfassers nicht auf Siedlungsstrukturen bezieht. Hieran knüpft an, dass aufgrund des Maßstabs festgestellt werden kann, dass die angenommenen Voraussetzungen für die Vorrangfestlegung kleinräumig nicht vorliegen. Der betroffene Überlagerungsbereich befindet sich am äußersten Rand des ausgewiesenen Vorranggebietes Grünlandbewirtschaftung. Im Umfeld des Planvorhabens ragt das Vorranggebiet in bauliche Nutzungen, insbesondere (landwirtschaftliche) Nebengebäude sowie Wohnnutzungen zugeordneten Privatgärten hinein. Auch sind bereits versiegelte Bereiche der bestehenden Betriebsfläche kleinflächig überlagert. Letztlich sind von der Planung innerhalb des Vorranggebietes Grünlandbewirtschaftung nur ca. 0,8 ha Fläche betroffen, die nicht bereits baulich vorgeprägt sind, wovon der südliche Bereich wiederum naturschutzfachlichen Nutzungen vorbehalten bleibt. Die an das Planvorha-

ben angrenzenden Waldstrukturen führen darüber hinaus dazu, dass der für Vorranggebiete Grünlandnutzung typische Offenlandcharakter in diesem Bereich nicht vorhanden ist. Für den Bereich des Planvorhabens liegt die Vorrangfestlegung somit kleinräumig nicht vor. Der Teil des Plangebietes, der somit nicht weiter als Grünland bestehen wird oder nicht bereits versiegelt ist, ist für sich genommen nicht als raumbedeutsam zu bewerten. Eine Vereinbarkeit des Planvorhabens mit dem Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung ergibt sich folglich aufgrund eines mangelnden Zielkonfliktes, der sich durch die maßstäbliche Konkretisierung und daraus folgende fehlende Raumbedeutsamkeit des Vorhabens begründet.

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 17. Flächennutzungsplanänderung steht somit gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 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, weshalb im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung auch darauf verzichtet wird, diese Darstellung zu übernehmen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend wird die Rajenstraße (K 49) als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße sowie eine unterirdische Wasserleitung (DN 200) abgebildet.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung, da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Durch die Aufstellung der 17. Flächennutzungsplanänderung und den im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ soll dieser Bereich erstmals über die verbindliche Bauleitplanung geregelt werden. Entsprechend der eingangs dargelegten Entwicklungsvorstellungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ überwiegend Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, ein kleiner Teil als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) ist im Rahmen dieser Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 2 (4) BauGB und § 2a BauGB sind die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

Zur konkreten Entwicklung des Plangebietes erfolgt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ ist mit dem Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung identisch. Ein Umweltbericht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanes. Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes werden jedoch keine anderen Umweltauswirkungen erwartet, als die im Umweltbericht zum Bebauungsplan abschließend aufgeführten Aspekte. Der Inhalt des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ gilt daher gleichermaßen für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes. Insofern wird hier auf die Durchführung einer zusätzlichen Umweltprüfung verzichtet.

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 Oberverwaltungsgericht 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 derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“ wird 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 Immissionsschutzes zu erhalten, wurde im Rahmen der Aufstellung des parallelen laufenden Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, ein Schallgutachten beim Büro für Lärmschutz aus Papenburg in Auftrag gegeben und in die Planungsunterlagen eingearbeitet.

4.4 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mithilfe eines Oberflächenentwässerungskonzeptes der Kremer-Klärgesellschaft aus Hesel abschließend geregelt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte Plangebiet der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 dieser Flächennutzungsplanänderung wird an dieser Stelle nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.6 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 Nieder-sächsischen 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 seit der Gründung der Firma Lohse im Jahr 1965 lediglich ein Schlossereibetrieb vorhanden war und seit diesem Zeitpunkt alle Erweiterungen oder Umbauarbeiten mit Genehmigungen vorliegen bzw. dokumentiert sind. Dies deckt sich auch mit der Auswertung alter Luftbilder bis ins Jahr 2002, einer Flurkarte aus den 50er Jahren sowie der preußischen Landesaufnahme von 1900. Folglich können für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 0, 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 Abs. 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 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 wiederverwendet 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 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung und Sicherung eines Gewerbebetriebes an einem bereits vorgeprägten Standort der Gemeinde Westoverledingen geschaffen werden. Dementsprechend werden im Plangebiet in der Hauptsache gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Lediglich ein kleiner Bereich, im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches, wird als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. 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.

5.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Collinghorst. Der Betreiber des Wasserwerkes ist der Wasserversorgungsverband (WVV) Overledingen. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wird gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB als Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt und somit nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Flächen sind die Schutzbestimmungen der entsprechenden Verordnung für das Wasserwerk Collinghorst einzuhalten. Ferner ist die landesweite SchuVO vom 9. November 2009 (Nds. GVBl. S. 132) zu beachten.

5.3 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 dargestellt, um den Kompensationsaufwand, der im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung, des parallelen laufenden Bebauungsplanes Nr. G 17 „Erweiterung Firma Lohse“, erforderlich ist, zu verringern.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  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 / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung 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),
- **SchuVO** (Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 17. Änderung des Flächennutzungsplans 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