

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**



**Landkreis Leer**

---

**1. Änderung und Teilaufhebung  
des einfachen  
Bebauungsplanes Nr. G 9  
"Überschlickungsgebiet I,  
Großwolde"**

**BEGRÜNDUNG**

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	4
3.2	Planverfasser	4

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt aufgrund der im Zuge des MasterPlan Ems geplanten Maßnahme „Tidepolder Coldemüntje“, die innerhalb der Maßnahmenfläche liegende Kompensationsfläche des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 zu verlagern. Zu diesem Zweck erfolgt die 1. Änderung und Teilaufhebung des vorgenannten Bebauungsplanes.

Über den einfachen Bebauungsplan Nr. G 9 erfolgte seinerzeit die planungsrechtliche Vorbereitung der Überschlickung des Großwolder Hammrichs mit Baggergut aus der Unterems. Entsprechend dieses Planungszieles wurden im einfachen Bebauungsplan Nr. G 9 überwiegend Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB festgesetzt. Das durch diesen Bebauungsplan beabsichtigte Vorhaben der Überschlickung der landwirtschaftlichen Flächen ist inzwischen abgeschlossen und die Flächen werden wieder landwirtschaftlich genutzt. Für die mit der Realisierung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation der zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden im Bebauungsplan verschiedene Flächen in den Gemarkungen Esklum, Steenfelde und Grotegaste der Gemeinde Westoverledingen festgesetzt und nach Maßgabe des Umweltberichtes entwickelt.

Das Land Niedersachsen beabsichtigt, die in der Gemarkung Grotegaste festgesetzte Kompensationsfläche zu überplanen. Hintergrund dieser Überplanung ist die mit dem MasterPlan Ems in Verbindung stehende Realisierung der Maßnahme „Tidepolder Coldemüntje“. Der MasterPlan Ems wurde aufgestellt, um die von der EU-Kommission geforderten Maßnahmen zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der Natura 2000-Gebiete sowie der Gewässergüte an der Ems zu entwickeln und umzusetzen. Im Bereich Coldemüntje soll mit der Schaffung eines neuen Tidepolders nun ein tidebeeinflusster Lebensraum der Ems entstehen, der bei Flut überspült und bei Ebbe zeitweise trockenfällt und durch stets wasserführende Priele mit dem Fluss verbunden ist. Damit soll die einst für Tidefluss-Systeme typische Artenvielfalt wiederhergestellt werden. Zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. G 9 wurden bisher im Bereich Coldemüntje 6 ha mesophiles Grünland mit Bedeutung für Wiesenvögel entwickelt bzw. vorgehalten. Im Plangebiet Coldemüntje kann kein funktionaler Ausgleich für diese Flächen geschaffen werden. Die betroffene Kompensationsfläche muss daher verlagert werden. Zu diesem Zweck erfolgt die 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 in Textform. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G9, die vom Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind, behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Als neue Kompensationsfläche sieht das NLWKN als Träger der Maßnahme „Tidepolder Coldemüntje“ eine Fläche innerhalb einer weiteren Maßnahmenfläche im Rahmen des MasterPlan Ems vor. In der Gemeinde Südbrookmerland im Landkreis Aurich soll ein Wiesenvogellebensraum im Binnenland geschaffen werden. Das Land Niedersachsen (NLWKN) übernimmt damit die Kompensationsverpflichtungen für die vorgenannten 6 ha, die zuvor in Grotegaste festgesetzt waren, und sieht die Schaffung einer adäquaten Ersatzfläche durch den Planfeststellungsbeschluss zum Vorhaben „Wiesenvogellebensraum Südbrookmerland“ verbindlich vor. Kompensationsziel ist es, auf diesen Flächen eine extensive Bewirtschaftung zu etablieren bzw. fortzusetzen sowie die Lebensraumqualitäten für Wiesenvögel durch entsprechende Entwicklungsmaßnahmen (Vernässung) zu optimieren, damit eine bessere Besiedlung und ein populationserhaltender Bruterfolg erreicht werden können.

Die durch die Bebauungsplanänderung 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 der 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 "Überschlickungsgebiet I, Großwolde".

## 2.0 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Wie im Kapitel Anlass und Ziel beschrieben, ist allein die Verlagerung einer der drei für die Kompensation der zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild für den einfachen Bebauungsplan Nr. G 9 festgesetzten Flächen Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Erforderlich wird daher die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G9, die vom Inhalt der 1. Bebauungsplanänderung nicht betroffen sind, behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 9 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 9 abzüglich der Flächen der Gemarkung Grotegaste, Flur 1, Flurstücke 57/9 und 57/31 sowie Flur 7, Flurstück 144/14. Der Geltungsbereich des Plangebietes bleibt unverändert, ebenso bleiben in der Gemarkung Esklum, Flur 6, die Flurstücke 12 (anteilig), 13, 18, 19, 22, 23, 24, 26/2, 27/2 und der Gemarkung Steenfelde, Flur 7, das Flurstück 42/1 weiterhin Teil des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 57/9 und 57/31, Flur 1 sowie Flurstück 144/14, Flur 7, der Gemarkung Grotegaste sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes (Teilaufhebung). Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine Fläche in der Gemarkung Bedekaspel der Gemeinde Südbrookmerland zukünftig stattdessen als Kompensationsfläche heranzuziehen sind.

In textlicher Form wird daher die textliche Festsetzung Nr. 1 wie folgt geändert:

„Die Flächen der Gemarkung Esklum, Flur 6, Flurstücke 12 (anteilig), 13, 18, 19, 22, 23, 24, 26/2, 27/2 und der Gemarkung Steenfelde, Flur 7, Flurstück 42/1 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen in den Gemarkungen Esklum und Steenfelde werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe der Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. G 9 umgesetzt.“

Da Kompensationsflächen außerhalb des Hoheitsgebietes nicht Gegenstand einer Festsetzung in der Gemeinde Westoverledingen sein können, wird die erforderliche Kompensationsfläche in der Gemarkung Bedekaspel als Hinweis in der Bebauungsplanänderung aufgeführt und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Westoverledingen und dem NLWKN gesichert. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 sind die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan Nr. G 9 nicht mehr auf den Flurstücken 57/9 und 57/31, Flur 1 sowie Flurstück 144/14, Flur 7, der Gemarkung Grotegaste, sondern in der Gemarkung Bedekaspel, Flur 3, Flurstück 21 und Flurstück 22 (anteilig, entsprechend der Beikarte zur Satzung) umzusetzen. Auf den bezeichneten Flächen in der Gemarkung Bedekaspel werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 umgesetzt. Die Sicherung der Kompensationsverpflichtung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Westoverledingen

und dem NLWKN. Zudem der Planfeststellungsbeschluss zum Vorhaben „Wiesenvogellebensraum Südbrookmerland“ die Schaffung einer adäquaten Ersatzfläche vor. Für die bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen in den Gemarkungen Esklum und Steenfelde gelten damit weiterhin die Nutzungs- und Bewirtschaftungsaufgaben aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 9. Die Lage der verlagerten Kompensationsfläche ist der Beikarte zur Satzung zu entnehmen. Die dort zu verwirklichenden Kompensationsziele sind dem Umweltbericht zur 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 zu entnehmen. Durch das Planfeststellungsverfahren zur „Schaffung von Wiesenvogellebensräumen im Binnenland, Zielgebiet Bedekaspeler Marsch“ wird die Entwicklung von Wiesenvogellebensräumen in der Bedekaspeler Marsch (Gemeinde Südbrookmerland) durch eine Vernässung und Extensivierung von Grünlandflächen vorbereitet. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 stehen die Kompensationsverpflichtungen auf der vormals eingebrachten Fläche aus diesem Bebauungsplan dem Planfeststellungsbeschluss zum „Tidepolder Coldemüntje“ nicht mehr entgegen.

### 3.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

#### 3.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung und Teilaufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. G 9 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) 91 16-30  
Telefax (0 44 02) 91 16-40  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)