

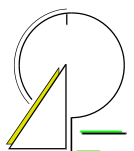
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. IH 10 5. Änderung „Gewerbegebiet Ihrhove / Nord“

BEGRÜNDUNG



1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im Norden des Ortsteils Ihrhove den Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove/Nord“ für den Bereich zwischen Lüdeweg, Carl-Benz-Straße und Liebigweg bzw. Folmhuser Straße zu ändern und das fünfte Änderungsverfahren einzuleiten.

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist, hinsichtlich der aktuellen Bedarfslage und dem übergeordneten Planungsziel einer nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum optimale Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung in einem verkehrsgünstig gelegenen Teilbereich der Ortschaft Ihrhove zu schaffen. Ziel der Bebauungsplanänderung sind folgende Punkte:

1. Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbotes sowie der Darstellung der Wallhecke an der Ostseite der Flurstücke 17 und 68 am Liebigweg.
2. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche südlich des Gewässers II. Ordnung Ihrhover Lüdewegschloot und nördlich der Otto-Hahn-Straße um 3,00 m nach Norden. Im Bereich des Grundstücks Reifen Korporal an der Göbelstraße (Flurstück 55) erfolgt die Verbreiterung auf 5,00 m.
3. Umwandlung des Industriegebietes (GI) im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes an der Straße Zu den Höfen II in ein Gewerbegebiet (GE).
4. Aufhebung der festgesetzten Bahnanlage im nördlichen Bereich bei gleichzeitiger Festsetzung als Mischgebiet (MI) bzw. Gewerbegebiet (GE).
5. Aufhebung der dargestellten Wallhecken im Bereich des Firmengeländes der Firma Müsing (Flurstück 41) an der Industriestraße.
6. Aufhebung der festgesetzten Verkehrsfläche Industriestraße auf dem Firmengelände Müsing. Diese wird als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen.
7. Festsetzung eines Regenwasserrückhaltebeckens am Ende der Mozartstraße (Flurstück 43).
8. Aufhebung der Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) am Ende der Mozartstraße für den Bereich des Regenrückhaltebeckens (s. Punkt 7).
9. Aufhebung der Sichtdreiecke.
10. Aufhebung der dargestellten Wallhecken im Bereich der Otto-Hahn-Straße (Flurstücke 59/1, 58, 52/7, 52/6, 52/4, 52/3).
11. Aufhebung der Ladestraße im westlichen Bereich der Otto-Hahn-Straße (Flurstück 71/6) bei gleichzeitiger Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).
12. Schaffung von Erschließungsmöglichkeiten für den nördlich des Plangebietes gelegenen Bereich über die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie Gewässern) festgesetzte Fläche.
13. Festsetzung eines Räumstreifens entlang des „Ihrhover Lüdewegschlootes“.
14. Unzulässigkeit von Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der gem. § 33 N NatG geschützten Wallhecken.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10 wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalisierten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. IH 10 mit einer Flächengröße von ca. 42,6 ha. Dieses wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch den Lüdeweg,
- im Norden durch die Carl-Benz-Straße,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der an der Dieselstraße liegenden Grundstücke, den Liebigweg und die Folmhuser Straße (K 23),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der an der Mozartstraße und dem Telkampsweg liegenden Grundstücke.

Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

2.3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) von Niedersachsen werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsgebiet gemacht. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Unter anderem sind hierzu die wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken (Kap. B 3, 01 LROP).

In unmittelbarer Nähe sind die Bundesstraße B 70 als Hauptverkehrsstraße sowie eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt, die von Norden über Leer, Papenburg, Meppen und Lingen bis ins Ruhrgebiet führt und auf Höhe von Ihrhove in Richtung Westen nach Groningen abzweigt. Weiter westlich von Ihrhove befindet sich zudem die Autobahn A 31, die ebenfalls eine Nord-Süd-Achse bildet und Anschlüsse an die Autobahnen A 28 (Richtung Oldenburg) und A 7 (Richtung Groningen) aufweist.

Die im Landesraumordnungsprogramm getroffenen übergeordneten Planungsziele zum Plangebiet stimmen mit den Zielen der Bebauungsplanänderung überein.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt zurzeit lediglich im Entwurf vor.

2.4 Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung

Im gegenwärtig rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen von 1978 ist das Plangebiet in seinem nördlichen Teilbereich als Industriegebiet (GI) dargestellt. Dieses wird im Westen, Süden und Osten von Gewerbegebieten (GE) umgeben. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebiets werden Mischgebiete (MI) dargestellt.

In der 5. Änderung des Bebauungsplans wird das im Norden des Geltungsbereichs festgesetzte Industriegebiet (GI) in ein Gewerbegebiet (GE) umgewandelt, wodurch sich eine Abweichung zur vorbereitenden Bauleitplanung ergibt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Beschlussfassung am 08.03.2000) werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst. Es ist eine Darstellung der Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung, in diesem Fall als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauGB vorgesehen. Dementsprechend ist sowohl bei der Festsetzung von Industriegebieten (GI) als auch Gewerbegebieten (GE) eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung, in diesem Fall der fünften Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 werden somit aus den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2.5 Stand der Verbindlichen Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurde 1977 der Bebauungsplan Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove/Nord“ vom Rat der Gemeinde Westoverledingen beschlossen, um ein verkehrsmäßig günstig gelegenes Gewerbegebiet im Ortsteil Ihrhove entwickeln zu können. Unter Beachtung von Immissionsschutzaspekten in Bezug auf die umliegende Wohnnutzung wurde eine Abstufung der Baugebiete nach ihrem Störungsgrad entwickelt. Dementsprechend wurden in den Randbereichen Mischgebiete (MI gem. § 6 BauNVO) und in den weiter innen liegenden Teilflächen Gewerbegebiete (GE gem. 8 BauGB) mit einem dem Bedarf angepassten Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Entsprechend der geänderten Bedarfslage wurde der Bebauungsplan bis zum Jahr 1996 dreimal geändert, wobei u. a. im Kernbereich die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein Industriegebiet (GI gem. § 9 BauGB) erfolgte. Die vierte Änderung des Bebauungsplans wurde nach Aufstellungsbeschluss nicht bis zum Ende durchgeführt. Die Änderungspunkte der vierten Änderung sind teilweise Inhalt der vorliegenden Planung.

In der fünften Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10 behalten die Festsetzungen des Ursprungsplans mit Ausnahme der 1. – 3. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit. Darauf wird in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich hingewiesen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans sowie seiner Änderungen werden im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung beachtet.

3.0 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigung innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

3.1 Planerische Vorgaben und Hinweise

Niedersächsisches Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 1989 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und des Feuchtgrünlandes.

Auf Grund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser naturräumlichen Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig.

Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker (vgl. Landschaftsprogramm, S. 47).

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Nach Angaben der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer liegt der Landschaftsrahmenplan (LRP) im Entwurf von Dez. 1996 vor.

Der nördlichen Bereich des Planungsgebietes (nördlich des Ihrhove-Lüdwegschloots) befindet sich gemäß LRP in einem vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet.

Dieses wird charakterisiert als „Grünland- und Wallheckengebiet westlich von Folmhusen“. Vordringliche Maßnahmen sind der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung der Wallhecken. Weiterhin wird u. a. die Vermeidung der Gewerbegebietserweiterung nordöstlich von Ihrhove angegeben.

Der restliche Bereich des Planungsgebietes wird der Ortslage von Ihrhove zugeordnet.

Als Gefährdung/Beeinträchtigung wird das Gewerbegebiet für den Ortslagenbereich angegeben. Eine genannte Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahme ist:

„Entsiegelungsmaßnahmen, Fassaden- und Dachbegrünung, Ergänzung der Ein- und Durchgrünung in den Gewerbegebieten ...“ (S. 461).

Anmerkung des Verfassers:

Die Zuordnung des nördlichen Gewerbegebietes zu dem geplanten Landschaftsschutzgebiet ist nicht nachvollziehbar, da zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsrahmenplan-Entwurfes der Bebauungsplan IH 10 für das Gewerbegebiet bereits gültig war (seit 1977), und zwar bis zur Straße Zu den Höfen/Carl-Benz-Straße.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen in der Fassung von 1996 trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 10 wenig Aussagen.

In der Karte >Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft< stellt der Landschaftsplan dar, dass keine Siedlungsentwicklung nach Norden hin stattfinden sollte (aus ökologischen bzw. landschaftsästhetischen Gründen).

3.2 Naturräumliche Rahmenbedingungen

Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in am Nordost-Rand der Ortschaft Ihrhove in der Gemeinde Westoverledingen, die verwaltungstechnisch dem Landkreis Leer und dem Regierungsbezirk Weser-Ems zuzuordnen ist.

Naturräumliche Standortverhältnisse, Boden, potenziell natürliche Vegetation

Westoverledingen liegt im atlantischen Klimagebiet und weist deutlich maritime Züge auf. Charakteristisch sind relativ hohe Niederschläge, hohe Luftfeuchtigkeit, ein gedämpfter Tages- und Jahresgang der Temperaturen, allgemein höhere Windgeschwindigkeiten, starke Bewölkung und Luftbewegung sowie ein verspäteter Beginn der Jahreszeiten.

Vorherrschend sind Südwest- bis Westwinde. Die mittlere jährliche Niederschlags-höhe beträgt 680-800 mm.

Das Planungsgebiet gehört zur naturräumlichen Region Oldenburg-Ostfriesische Geest mit der Landschaftseinheit Emsmarschen im Norden (nördlich des Ihrhover-Lüdewegschoots) und Oberledinger Geest im Süden.

Zu den Emsmarschen gehört die Untereinheit Moorhuser Meeden, die im Landschaftsplan folgendermaßen charakterisiert wird:

Marsch-Moorübergangsbereich am Geestrand, ebene Meedenlandschaft auf Moormarsch und abgetorfem Hochmoor, die südlich in eine ebene Geestlandschaft mit landschaftsraumtypischen Wallheckenstrukturen übergeht.

Zu der Oberledinger Geest gehört die Untereinheit Ihrhover Geest, die im Landschaftsplan charakterisiert wird als frische bis trockene Geestlandschaft, am Geest-Rand zum Sietland hin jedoch grundwasserbeeinflusste Gleyböden sowie Podsol-Gleye.

Der Lüdeweg im Westen des Planungsraumes ist laut Landschaftsplan ein kulturhistorisch bedeutsamer Grenzweg zwischen Marsch und Geest.

Formen der Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird durch Gewerbebetriebe genutzt und ist entsprechend großräumig versiegelt.

Kleinere Teilflächen werden von Wohngebäuden und Gärten bedeckt.

Im Norden des Planungsraumes kommen einige Grünlandrestflächen vor. Teilweise wird auch hier bereits durch Bautätigkeiten neue gewerbliche Nutzung vorgezeichnet.

3.3 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

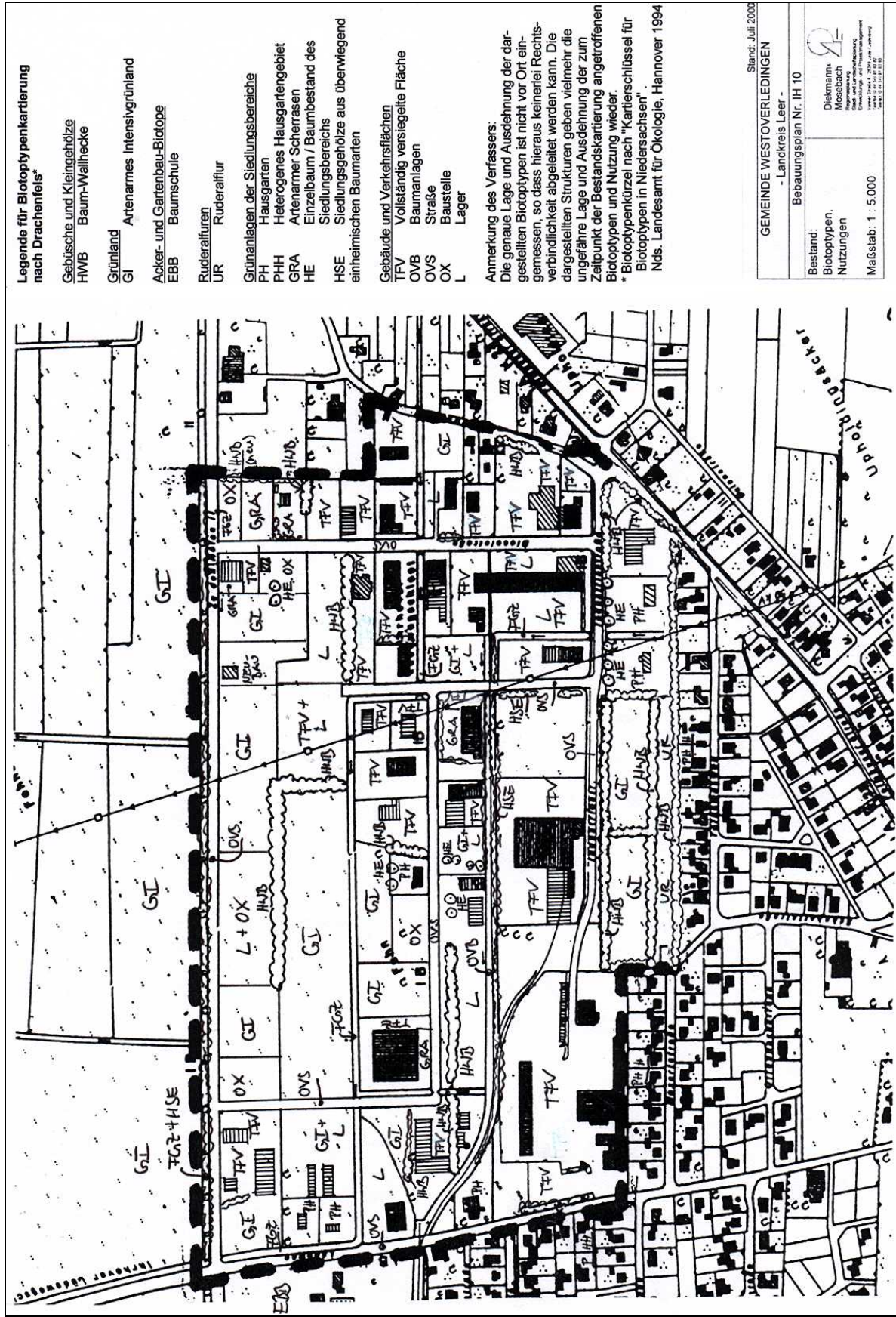
Um Aussagen über den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten, wurde innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den angrenzenden Flächen eine Bestandsaufnahme der Naturausstattung (Biotoptypenkartierung) durchgeführt.

Da der weitaus größte Bereich des Planungsgebietes bereits gewerblich genutzt wird und entweder durch Bauten oder Verkehrsflächen versiegelt ist oder als Lagerfläche genutzt wird, lassen die Biotoptypen keine besonderen Wertigkeiten erkennen.

Einzige wertvolle Biotopstruktur bilden die Wallhecken, die das Gebiet zurzeit gliedern. Wallhecken stehen nach § 33 NNatG unter Schutz.

Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotoptyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (September 1994). Die Biotoptypenkartierung wurde im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, sondern bezieht auch die nähere Umgebung des Planungsgebietes mit ein.

Der folgende Bestandsplan gibt anschaulich eine Übersicht über die vorhandenen Biotoptypen:



Legende für Biotypenkartierung nach Drachenfels*

Gebüsche und Kleingehölze
HWB
Baum-Wallhecke

Grünland
GI

Artenarmes Intensivgrünland

Acker- und Gartenbau-Biotope

EBB
Baurnschule

Ruderalfuren

UR
Ruderalfur

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

PH
Hausgarten

PHH
Heterogenes Hausgartengebiet

GRA
Artenarmer Scherrasen

HE
Einzelbaum / Baumbestand des Siedlungsbereichs

HSE
Siedlungselemente aus überwiegend einheimischen Baumarten

Gebäude und Verkehrsflächen

TFV
Vollständig versiegelte Fläche

OVB
Baumanlagen

OVS
Straße

OX
Baustelle

L
Lager

Anmerkung des Verfassers:
Die genaue Lage und Ausdehnung der dargestellten Biotypen ist nicht vor Ort ergründet, so dass hieraus keinerlei Verbindlichkeit abgeleitet werden kann. Die dargestellten Strukturen geben vielmehr die ungefähre Lage und Ausdehnung der zum Zeitpunkt der Bestandskartierung angeordneten Biotypen und Nutzung wieder.
* Biotypenkürzel nach "Kartierschlüssel für Biotypen in Niedersachsen" Nds. Landesamt für Ökologie, Hannover 1994

Stand: Juli 2003	
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN	
- Landkreis Leer -	
Bebauungsplan Nr. IH 10	
Bestand:	Diekmann, Mosebach
Biotypen,	
Nutzungen	
Maßstab:	1 : 5 000

Ausbildung der Wallhecken und Gehölzstreifen

Bei den betroffenen Wallhecken handelt es sich um Baum-Wallhecken. Sträucher finden sich nur vereinzelt.

Dominante Baumart ist die Stieleiche, die mit zum Teil sehr stattlichen Exemplaren vertreten ist. Weiterhin finden sich Erlen, Eschen und Birken.

Die Gehölze haben einen Stammdurchmesser von ca. 10-50 cm.

Die betroffenen Wallheckenabschnitte sind zum Teil in keinem optimalen Zustand. Sie werden durch verschiedene heranreichende Nutzungen des Gewerbegebietes beeinträchtigt. In Teilen fehlt der Bewuchs.

Im Norden des Gebietes befindet sich ein Windschutzstreifen, der sich hauptsächlich aus Erlen, Weißdorn und Eichen zusammensetzt und einen Graben begleitet.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ihrhove, dem größten Ort der Gemeinde Westoverledingen. Im Westen, Süden und Osten grenzen Wohngebiete an, im Norden finden sich Grünlandflächen und „freie“ Landschaft. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine Gärtnerei.

Große Gewerbebauten und Hallen, großflächige Versiegelungen, Lagerflächen, Baustellen und Zaunanlagen prägen das Bild der Fläche.

Ein naturfernes Fließgewässer durchquert den Geltungsbereich. Einzige naturnahe Gliederungselemente sind einige Wallhecken, Gehölzstreifen und Einzelbäume.

Nach Norden ist das Gewerbegebiet durch einen Pflanzstreifen ausreichend eingegrünt.

Aktuelle Vorbelastung

Die Vorbelastung der Plangebietsfläche ist durch die gewerbliche Nutzung sehr stark.

Im Weiteren geht durch die landwirtschaftliche Nutzung der Grünlandflächen im Norden eine Belastung durch intensive Bewirtschaftung für das Plangebiet aus.

3.4 Bewertung der Biotoptypen

In Anlehnung an die >Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung< des Nds. Landesamtes für Ökologie (1994) wird eine Bewertung der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für das Plangebiet aus Sicht der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild durch Wertstufen (Wst.) vorgenommen.

Wertstufe	Bedeutung des Bereiches für den Naturschutz
1	besondere Bedeutung
2	allgemeine Bedeutung
3	geringe Bedeutung
3,5	geringe bis sehr geringe Bedeutung* (nur Arten und Lebensgemeinschaften)

*Durch die Einführung der zusätzlichen Wertstufe 3,5 für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften soll ausgeschlossen werden, dass z. B. Intensivgrünlandbereiche die gleiche Einstufung wie vollversiegelte Flächen erhalten.

Folgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter ergibt sich im Plangebiet:

Schutzgut	Biotoptyp	Begründung	Bewertung
Arten- und Lebensgemeinschaften	• Wallhecken	⇒ naturnahe Biotoptypen, Kulturgut	Wst. 1 bis 1-2
	• Standortgerechte Gehölze, Windschutzstreifen im Norden	⇒ bedingt naturferne Biotoptypen	Wst. 2
	• Graben im Norden	⇒ bedingt naturferne bis naturferne Biotoptypen	Wst. 2-3
	• Ihrhover Lüdewegschloot • Lagerflächen • Grünland • Privatgärten	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3
	• Überbaute Fläche	⇒ naturferne Biotoptypen	Wst. 3,5
Boden	• Strukturarmer Hausgarten • Grünland	⇒ stark überprägter Naturboden (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
	• Gebäude, Verkehrsflächen, Lagerflächen etc.	⇒ hoher Anteil versiegelter Flächen	Wst. 3
Wasser – Grundwasser	• Grünland • Gärten	⇒ beeinträchtigte Grundwassersituation (Schadstoffeinträge)	Wst. 2
	• Gewerbeflächen	⇒ stark beeinträchtigte Grundwassersituation mehr als 50 % versiegelt	Wst. 3
Wasser – Oberflächengewässer	• Gräben	⇒ Regelprofil, steile Uferböschungen, keine Naturnähe, starke Verschmutzung	Wst. 3
Luft	• Gewerbeflächen	⇒ großflächig versiegelte Bereiche, wenig Grünstrukturen, Emissionen	Wst. 3
Landschaftsbild	⇒ Bereich mit sehr geringem Anteil an naturbetonten Biotoptypen (einzig: Wallhecken)		Wst. 2-3

3.5 Eingriffsumfang

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 sieht die Ausweisung von Gewerbe- (GE) und Mischgebietsflächen (MI) vor.

Der Bebauungsplan Nr. IH 10 (Gewerbe- und Industriegebiet Ihrhove) wurde 1977 vom Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen. In den folgenden Jahren wurden 3 abgeschlossene Planänderungen für dieses Gebiet durchgeführt. Um alle weiteren notwendigen Änderungen einarbeiten zu können, wurde eine erneute Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Um den möglichen maximalen Eingriffsumfang, der sich durch die 5. Änderung ergibt, ermitteln zu können, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes von 1996 rechtliche Grundlage für eine Bilanzierung (die 4. Änderung wurde nie rechtskräftig, siehe Kap. 2.5).

Im Folgenden werden die einzelnen Änderungen, die evtl. eingriffsrelevant sein könnten, zur besseren Übersichtlichkeit einzeln abgearbeitet:

Umwandlung von Industriefläche (GI) zu Gewerbefläche (GE) oberhalb des Ihrhover Lüdewegschlootes

Da diese Fläche ihre Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und damit die größtmögliche Versiegelung beibehält, liegt hier kein Eingriff vor, der zu bilanzieren ist.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird durch die Ausweisung einer Gewerbefläche mit einer Begrenzung der Gebäudehöhen auf vier Vollgeschosse eine Minimierung erreicht (vorher war eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt worden).

Zudem ist in einem Industriegebiet eine höhere Beeinträchtigung von Natur und Landschaft z. B. durch Emissionen zu erwarten als in einem Gewerbegebiet.

Aufhebung des nördlichen Eisenbahnanschlusses

Die Fläche der geplanten Eisenbahntrasse wird der Gewerbegebietsfläche zugeschlagen. Dabei bleibt die Versiegelung und Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gleich, so dass dadurch kein Eingriff stattfindet.

Aufhebung der Industriestraße auf dem Firmengelände Müsing

Die Darstellung als Straße wird aufgehoben und in Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet geändert. Die Industriestraße ist zurzeit zum großen Teil (90 - 100 %) versiegelt. Dieser Versiegelungsgrad wird in etwa auch die Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche in diesem Bereich aufweisen. Rein rechnerisch ergibt sich eine leichte Verbesserung auf der Fläche, da durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) des Gewerbegebiets 80 % der Fläche maximal versiegelt werden dürfen und im Mischgebiet (GRZ 0,4 mit Überschreitung von 50 %) 60 % maximal versiegelt werden dürfen.

Ausweisung einer Fläche zur Regenrückhaltung und öffentlicher Grünfläche

Die Festsetzung Lärmschutzwall der 3. Änderung im Süden des Plangebietes stellt sich zurzeit dar als ein unregelmäßig aufgeschütteter Bereich, der sich durch spontan aufgelaufene Pflanzengesellschaften besiedelt hat.

Die Fläche wird durch die Änderung des Bebauungsplanes größtenteils in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt. De facto ändert sich die Wertigkeit der Fläche dadurch nicht, so dass kein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt.

Am Ende der Mozartstraße wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes IH 10 im westlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Das Becken rückt 5 m von den angrenzenden Wallhecken ab, so dass keine Beeinträchtigungen der Gehölze zu befürchten sind. Da das Rückhaltebecken neue aquatische Lebensräume schafft und der ökologische Wert der Fläche erhalten bleibt, liegt hier kein zu kompensierender Eingriff vor.

Aufhebung der Ladestraße westlich der Otto-Hahn-Straße

Die Fläche für die geplante Ladestraße wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Dadurch ändert sich die maximal mögliche Versiegelung der Fläche nicht und es liegt kein Eingriff vor.

Verschiebung der Baugrenze

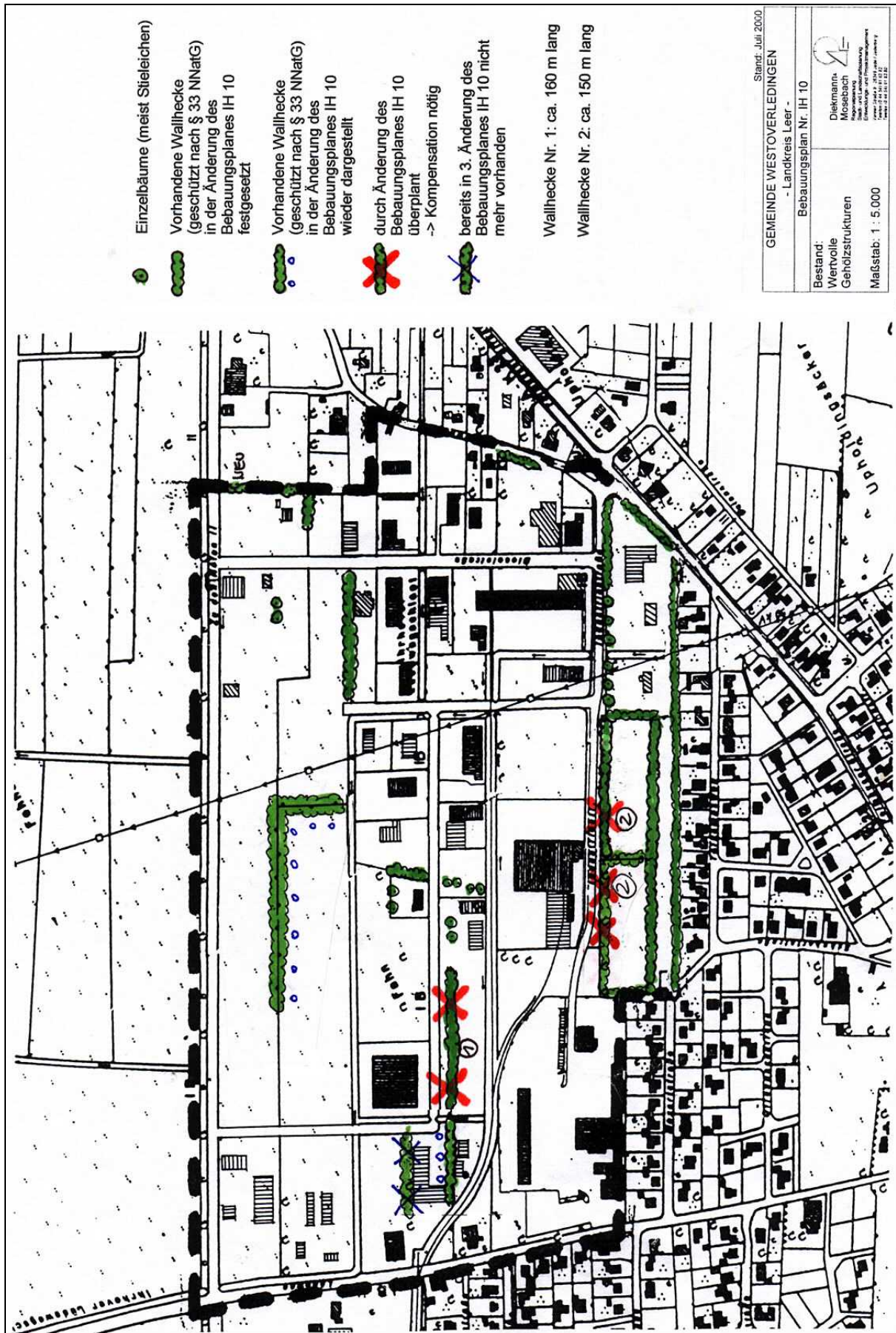
Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen im Bereich südlich des Ihrhover Lüdewegschlootes und nördlich der Otto-Hahn-Straße ändert sich nicht die Grundflächenzahl, die die gesamte maximal mögliche Versiegelung festsetzt. Es liegt also kein Eingriff vor, der zu kompensieren ist.

Überplanung von Wallhecken

Wallhecken stehen nach § 33 (1) NNatG unter Schutz. Jedoch können nach § 33 (4) NNatG Ausnahmen durch die Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn „...die Erhaltung den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten unzumutbar belastet“.

Das Plangebiet ist überwiegend als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass der gewerblichen Nutzung Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes einzuräumen ist. Dieses begründet sich auch aus dem städtebaulichen Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Folgende Wallhecken sind durch eine Überplanung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes IH 10 betroffen:



Wallhecke südlich der Otto-Hahn-Straße



Wallhecke 1:

- ca. 160 m
- stark durch direkt angrenzende Nutzung beeinträchtigt (Baustofflager)
- sehr hoher Wallkörper
- Kompensation mit 1 : 3
- Wertstufe 1
- Überplanung durch Gewerbegebiet
- 160 m x 3 = 480 m Kompensation

Wallhecken im Bereich Firmengelände Müsing (Industriestraße)



Wallhecke 2:

- ca. 150 m
- durch angrenzende Straße beeinträchtigt
- teils lückiger Gehölzbewuchs
- Kompensation mit 1 : 3, bzw. 1 : 2 (Wall ohne Bewuchs)
- Wertstufe 1 bis 1 - 2
- Überplanung durch Mischgebiet
- 110 m x 3 = 330 m Kompensation
- 40 m x 2 = 80 m Kompensation

Für diese Wallhecken ist ein Antrag auf Aufhebung des Schutzstatus´ nach § 33 NNatG zu stellen.

Es gibt weiterhin im Planungsraum einen Wallheckenabschnitt, der im Bestand vorhanden ist, jedoch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 nicht zum Erhalt festgesetzt wurde. Durch die 5. Bebauungsplan-Änderung ändert sich dieser Sachverhalt nicht. Es ergibt sich daher kein neuer Eingriff, der im Rahmen dieses Kapitels zu behandeln wäre. Für diesen Wallheckenabschnitt ist jedoch bei Realisierung der Bebauungsplanänderung ein Antrag nach § 33 NNatG zu stellen

Im Bebauungsplan von 1977 wurde auf eine Beantragung der Wallheckenbeseitigung „zu gegebener Zeit“ hingewiesen. Da erst in neuerer Zeit in der Umgebung dieser Wallhecken Bautätigkeit eingesetzt hat und Wallhecken generell unter dem Schutz des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes stehen, ist die Aufhebung des Schutzstatus´ - und damit die Möglichkeit zur Beseitigung - nach diesem Gesetz zu beantragen.

Einige Darstellungen, die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes IH 10 vorhanden sind, wurden bei der jetzigen Änderung dem aktuellen Bestand angepasst und sind nicht als Eingriff zu werten, so z. B. die Darstellung von Wallheckenbereichen, die vor Ort nicht als solche zu erkennen sind.

Festsetzen von Zufahrten im Bereich des nördlich gelegenen Windschutzstreifens

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes werden zwei öffentliche Verkehrsflächen (20 m Breite) innerhalb des Pflanzstreifens festgesetzt (Verlängerung der vorhandenen Erschließung nach Norden). Weiterhin ist die „Durchbrechung“ des Streifens durch private Zufahrten zulässig. Hierfür wird von ca. acht Zufahrten (10 m Breite) ausgegangen.

In diesem 8 m breiten Streifen befindet sich ein ca. 2 m breiter Graben, der für die Anlage von Zufahrten in diesen Bereichen verrohrt werden muss.

Der Eingriff berechnet sich wie folgt:

2 öffentliche Verkehrsflächen	20 m breit	= 40 m	x 6 m	= 240 m ² Gehölze
2 öffentliche Verkehrsflächen	20 m breit	= 40 m	x 2 m	= 80 m ² Graben
8 private Zufahrten	10 m breit	= 80 m	x 6 m	= 480 m ² Gehölze
8 private Zufahrten	10 m breit	= 80 m	x 2 m	= 160 m ² Graben

Insgesamt werden also **720 m² Gehölze und 240 m² Graben** mit Verkehrsflächen überplant.

3.6 Eingriffsbilanzierung

WALLHECKEN

Wie im vorigen Kapitel ausgeführt wurde, ist die Zerstörung von Wallheckenstrukturen zu bilanzieren, die als Eingriff nach § 8 BNatSchG zu werten sind. Gleichzeitig fallen die Wallhecken unter den besonderen Schutz des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (§ 33). Der Verlust von wertvollen Wallhecken wird einmalig in einem angemessenen Verhältnis, das sich nach dem Wert der überplanten Wallhecken richtet, kompensiert.

Die Vorgehensweise für die Bewertung der Wallhecken und ihre Kompensation wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abgestimmt.

Große Auswirkungen der Wallheckenbeseitigung gibt es für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild. Die kleinklimatischen Verhältnisse im ohnehin stark versiegelten Gewerbegebiet verschlechtern sich weiterhin durch die Herausnahme von eingewachsenen Grünstrukturen. Die anderen Schutzgüter sind nur geringfügig betroffen.

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Kompensation im Verhältnis	Ergebnis Kompensation
ca. 160 m Wallhecke Nr. 1	Gewerbegebiet	1 : 3	480 m
ca. 110 m Wallhecke Nr. 2	Mischgebiet	1 : 3	330 m
ca. 40 m Wallhecke Nr. 2	Mischgebiet	1 : 2	80 m
Gesamtlänge			890 m

ZUFAHRTEN IM NÖRDLICHEN BEREICH

Nachfolgend sind die Auswirkungen einer Umsetzung des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich (Versiegelung durch Verkehrsfläche) auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild aufgeführt.

Arten und Lebensgemeinschaften (Eingriff gemäß § 8 BNatSchG)

Potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch die Bodenversiegelung im Bereich der Zufahrten und Verkehrsflächen verloren. Folglich wird durch den Bebauungsplan ein Eingriff vorbereitet, der kompensiert werden muss.

(Wst. = Wertstufe)

Biotoptyp	Überplanung durch ...	Flächengröße	Wertverlust	Ergebnis
Gehölzstreifen	Verkehrsfläche	ca. 720 m ²	→ um 1½ Wst. (vorher WSt. 2; nachher WSt. 3,5)	- 1.080
Graben	Verkehrsfläche	ca. 240 m ²	→ um 1 Wst. (vorher WSt. 2-3; nachher WSt. 3,5)	- 240
Maximale Versiegelung		ca. 960 m ²		Wertverlust: ca. 1.320 m ²

Boden/Wasser

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Verkehrsflächen überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 960 m² erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche (→ Wertverlust um 1 Wertstufe von Wst. 2 auf Wst. 3). Bezogen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser stellt dies einen erheblichen Eingriff dar, der zu kompensieren ist.

Entsprechend den >Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung< des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie von 1994 müssen die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zusätzlich, das heißt nicht gemeinsam mit dem Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften, kompensiert werden. Dazu wird der Bodenfaktor 1 : 0,3 für völlige Versiegelung (Überbauung) herangezogen:

$$960 \text{ m}^2 \times 0,3 = 290 \text{ m}^2$$

Die notwendigen Kompensationsflächen vergrößern sich daraufhin auf **ca. 1.600 m²**.

Luft

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist in Anbetracht der Tatsache, dass es sich um eine Versiegelung von 960 m² bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 42,6 ha handelt, zu vernachlässigen. Zudem liegt bereits eine großflächige Versiegelung des Gewerbegebietes vor.

Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits stark durch Versiegelungen und Gewerbebetriebe beeinträchtigt. Eine weitere Beeinträchtigung durch die Anlage von Verkehrsfläche im Norden des Gebietes ist durch Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden auszugleichen.

3.7 Vermeidung bzw. Minimierung

Da der Landschaftsraum bereits durch die vorhandene Nutzung durch Gewerbebetriebe beeinträchtigt ist, ist die Möglichkeit zur weiteren Verdichtung als Vermeidung im Sinne des BNatSchG zu werten.

Das entspricht der städtebauliche Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Als Minimierung für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zu werten, dass das ursprünglich vorgesehene Industriegebiet im Norden des Geltungsbereiches in der Bebauungsplan-Änderung als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Dadurch ist ebenfalls eine Minimierung für umliegende Flächen in Bezug auf Immissionen zu erwarten.

Die Fläche im Süden wird zum Teil öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün, was als Minimierung zu werten ist.

Im Geltungsbereich werden einige vorhandene Wallhecken zum Erhalt festgesetzt, einige waren davon bereits in der 3. Änderung überplant.

Als Vermeidungsmaßnahme ist jegliche Beeinträchtigung im Bereich des Wallkörpers zu unterlassen. Weiterhin sind im Abstand von 5 m gemessen von der Mitte des Wallkörpers jegliche Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen und eine „übliche Nutzung der Bäume und Sträucher“ (NNatG § 33 (2)).

Die vorhandenen Einzelbäume (siehe Bestandsplan) stehen zum Teil (Stammumfang von 80 cm und mehr, § 3) unter dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen (›Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen‹ von 1990).

3.8 Maßnahmen zur Kompensation

Das Niedersächsische Naturschutzgesetz schreibt in seinem § 10 (1) NNatG und § 12 (1) NNatG vor:

Der Verursacher eines Eingriffs hat, soweit erforderlich, die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (Ausgleichsmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Hat ein Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zur Folge, die nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so hat der Verursacher die durch den Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren, sind Aufwertungen/Neuanlagen von Wallhecken in der Größenordnung von 890 m durchzuführen. Dieses wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IH 10 vorgenommen.

Die Gemeinde Westoverledingen hat bereits im Vorfeld eine Anzahl von Wallhecken wieder hergerichtet, die jetzt für eine Anrechnung zur Verfügung stehen. Die Anrechenbarkeit der Wallheckenlänge ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer abgesprochen worden, so dass die für eine Kompensation heranzuziehenden Wallhecken im Folgenden tabellarisch aufgelistet werden.

Die Lage der Wallhecken ist den Karten auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wallhecken-Nr.	anrechenbare Länge
Ihrhove	12	82	6	92,5 m (0,5)
Ihrhove	12	82	8	165,0 m (1,0)
Ihrhove	16	63, 64	23	88,0 m (0,8)
Ihrhove	18	38	Neuanlage	80,0 m (0,8)
Folmhusen	11	4/5	25	28,0 m (0,8)
Folmhusen	11	14	26	132,0 m (0,8)
Ihren	4	1/3;12/2	108	80,0 m (0,8)
Ihren	4	84;86/2	260	56,0 m (0,8)
Ihren	5	77; 296/80; 295/79	146	92,5 m (0,8)
Großwolde	8	180/9;181/90	192	88,0 m (0,8)
Gesamtlänge				902,0 m

Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen kann die Überplanung der Wallhecken im Geltungsbereich des Bebauungsplan vollständig ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen, die sich durch das Versiegeln von Gräben und Windschutzstreifen ergeben, werden auf einer externen Fläche von ca. 1.600 m² durchgeführt.

Hierfür steht das Flurstück 9 der Flur 11 in der Gemarkung Flachsmeer (Gesamtgröße: ca. 5 ha, an der Russenstraße) zur Verfügung.

Auf einer Fläche von ca. 1.600 m² sind auf ca. 1.300 m² Extensivierungsmaßnahmen des vorhandenen Intensivgrünlandes durchzuführen. Auf ca. 300 m² sind innerhalb des Grünlandes feuchte Senken als Ausgleich zum Verlust von Grabenstrukturen als aquatische Lebensräume anzulegen.

Bei der Herrichtung dieser Fläche ist die Gesamtplanung des Flurstückes (der größte Teil der Fläche fungiert bereits als Kompensationsfläche) zu berücksichtigen und mit einzubeziehen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen kann die Fläche für Kompensation um 1 Wertstufe aufgewertet werden. Somit kann der Eingriff kompensiert werden.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. Aufhebung des Zu- und Abfahrtsverbotes sowie der Darstellung der Wallhecke an der Ostseite der Flurstücke 17 und 68 am Liebigweg.

Begründung:

Die bis dato im Bebauungsplan festgesetzten Wallhecken im Bereich der o. g. Grundstücke sind vor Ort nicht existent, so dass eine weitere Festsetzung bzw. eine nachrichtliche Übernahme der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken entfällt. Dementsprechend wird das hier festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB zum Liebigweg aufgehoben, womit eine Verbesserung der Erschließungssituation für die hier unmittelbar anliegenden Grundstücke erreicht wird.

2. Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen südlich des Gewässers II. Ordnung Ihrhover Lüdewegschloot und nördlich der Otto-Hahn-Straße um 3,00 m nach Norden. Im Bereich des Grundstücks Reifen Korporal an der Göbelstraße (Flurstück 55) erfolgt die Verbreiterung auf 5,00 m.

Begründung:

Die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 19 BauNVO erfolgt zum Zweck einer besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen. Auf dem Flurstück 55 (Reifen Korporal) wird die überbaubare Grundstücksfläche im Rahmen des aktuellen Entwicklungsbedarfs angepasst. Für die ordnungsgemäße Unterhaltung des im Norden anliegenden Gewässers II. Ordnung Ihrhover Lüdewegschloot der Muhder Sielacht verbleibt ein ausreichend dimensionierter Räumstreifen.

3. Umwandlung des Industriegebietes (GI) im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes an der Carl-Benz-Straße in ein Gewerbegebiet (GE).

Begründung:

Aufgrund der geänderten Bedarfslage wird das bisher im Norden des Plangebietes festgesetzte Industriegebiet (GI gem. § 9 BauNVO) in ein Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) umgewandelt. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird entsprechend den Festsetzungen für die umliegenden Gewerbegebiete über die Festlegung der Grundflächenzahl auf GRZ = 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 bei viergeschossiger Bauweise geregelt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise. Demzufolge können sie mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden. Abweichend von der offenen Bauweise besteht jedoch keine Längenbeschränkung.

4. Aufhebung der festgesetzten Bahnanlage im nördlichen Bereich bei gleichzeitiger Festsetzung als Mischgebiet (MI) bzw. Gewerbegebiet (GE).

Begründung:

Die in der dritten Änderung des Bebauungsplans bisher festgesetzte Bahnanlage (gem. § 5 (2) Nr. 3) für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (Flurstücke 69, 71/2, 61, 62, 72/20 und 72/29) wird entsprechend der geänderten Bedarfslage aufgegeben, da eine Anbindung des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) an den Schienenverkehr durch die Umwandlung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet nicht mehr erforderlich und somit auch nicht sinnvoll ist. Die Erschließung erfolgt in diesem Bereich über entsprechende Grundstückszuschnitte. Die angesprochenen Flächen werden gemäß den sie umgebenden Flächen zur Sicherung der jeweiligen Nutzung als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO, Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB, Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB sowie Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

5. Aufhebung der dargestellten Wallhecken im Bereich des Firmengeländes der Firma Müsing (Flurstück 41) an der Industriestraße.

Begründung:

Die im Süden des Plangebietes innerhalb des Flurstücks Nr. 41 vorhandene Wallhecke wird zukünftig nicht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen unter Berücksichtigung einer geplanten Betriebserweiterung in diesem Bereich gewährleistet werden soll. Den städtebaulichen Erfordernissen einer Sicherung ausreichender Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung des übergeordneten Planungsziels, die Wirtschaftsstruktur im ländlichen Gebiet zu stärken (s. Kap. 2.3.1), wird in diesem Fall Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt, zumal das Gebiet durch die gewerbliche Nutzung bereits stark vorgeprägt ist und somit auch die Wallhecken einer Vorbelastung unterliegen.

Der angesprochene Bereich wird gemäß den umliegenden Flächen als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO im südlichen Bereich sowie in Verbindung mit der in dieser Änderung des Bebauungsplans aufgehobenen Industriestraße (sh. Nr. 6) als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO im nördlichen Bereich mit dem Entwicklungsbedarf angepassten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht ebenfalls den Regelungen für die umliegenden Flächen.

Um den gem. § 11 NNatG erforderlichen Ausgleich der zulässigen, unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaftsbild zu schaffen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, die rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans sind, nach Maßgabe des Kap. 3.0 der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

6. Aufhebung der festgesetzten Verkehrsfläche Industriestraße auf dem Firmengelände Müsing (Flurstück 41). Diese wird als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen.

Begründung:

Aufgrund der aktuellen Bedarfslage in Verbindung mit einer geplanten Betriebserweiterung wird die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf dem Flurstück 41 aufgehoben. Die Fläche wird gemäß der nördlich angrenzenden Festsetzungen als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 2,2 und einer maximal zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen bei abweichender Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) festgesetzt. In diesem Bereich sind aufgrund der örtlich vorhandenen Betriebs- und Flächenstruktur öffentliche Verkehrsflächen nicht notwendig. Die Erschließung erfolgt über private Zuwegungen auf dem Firmengelände.

7. Festsetzung eines Regenwasserrückhaltebeckens am Ende der Mozartstraße (Flurstück 43).

Begründung:

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die Kremer Klärgesellschaft, Hesel erarbeitet. Aus dieser Beurteilung ergibt sich, dass zur Regelung der bisher unzureichenden Entwässerungssituation sowohl des Plangebietes als auch der umliegenden Grundstücke eine Anlage zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich ist.

Dementsprechend wird im Süden des Plangebietes auf dem Flurstück 43 eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses mit der besonderen Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB in ausreichender Größe festgesetzt. Die Fläche hält einen ausreichenden Abstand (5,00 m) zu den gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken im Norden und Süden. Dieser Schutzstreifen wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Schutzstreifen Wallhecke bauleitplanerisch abgesichert.

Die wasserbehördliche Plangenehmigung zur Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens wurde am 14.03.2001 vom Landkreis Leer erteilt. Ein Auszug ist in der Anlage beigefügt.

8. Aufhebung der Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) am Ende der Mozartstraße für den Bereich des Regenrückhaltebeckens (s. Punkt 7).

Begründung:

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich im mittleren Teilbereich innerhalb einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) eine gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die Festset-

zung dieser Fläche mit der besonderen Zweckbestimmung Abstandsgrün wird in ihrem westlichen Teilbereich zu Gunsten der Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (s. Nr. 7) aufgehoben, um die Entwässerungssituation im Plangebiet sicherzustellen. Da der bisher vorhandene Abstand zwischen der Wohnnutzung südlich außerhalb des Geltungsbereiches und der Nutzung innerhalb des Mischgebietes (MI) nicht durch die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens beeinträchtigt wird, sind hieraus keine Konfliktsituationen zu erwarten.

9. Aufhebung der Sichtdreiecke.

Begründung:

Eine Festsetzung von Sichtdreiecken im Bebauungsplan ist gem. § 9 (1) BauGB nicht zulässig. Auf sie kann lediglich nachrichtlich in den Bebauungsplan hingewiesen werden. Da die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches in ausreichenden Breiten von 11,00 bis zu 15,00 m mit entsprechenden Einmündungsbereichen festgesetzt werden und eine bauliche Nutzung über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichenden Abständen zu den Verkehrsflächen geregelt wird, ergeben sich bei einer höchstzulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h gem. EAE 85/95 ausreichende Sichtfelder, so dass ein nachrichtlicher Hinweis im Bebauungsplan nicht notwendig ist.

10. Aufhebung der dargestellten Wallhecken im Bereich der Otto-Hahn-Straße (Flurstücke 59/1, 58, 52/7, 52/6, 52/4, 52/3).

Begründung:

Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücksflächen im Bereich südlich der Otto-Hahn-Straße zu ermöglichen und bauleitplanerisch abzusichern, wird die gem. § 33 geschützte Wallhecke in diesem Bereich nicht nachrichtlich übernommen. Der Bereich wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) mit dem den umliegenden Flächen entsprechenden Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Den städtebaulichen Belangen wird hier Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt (s. Nr. 5).

Um den gem. § 11 NNatG erforderlichen Ausgleich der zulässigen, unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu schaffen, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, die rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans sind, nach Maßgabe des Kap. 3.0 der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen.

11. Aufhebung der Ladestraße im westlichen Bereich der Otto-Hahn-Straße (Flurstück 71/6) bei gleichzeitiger Festsetzung als Gewerbegebiet (GE).

Begründung:

Die im Bereich des Flurstücks 71/6 festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche, die als Ladestraße für das hier festgesetzte Gewerbegebiet (GE) vorgesehen war, wird aufgrund einer anstehenden Betriebserweiterung in diesem Bereich als überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Somit wird der aktuellen Bedarfslage Rechnung getragen.

12. Schaffung von Erschließungsmöglichkeiten für den nördlich des Plangebietes gelegenen Bereich über die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Erhalt von Bäumen, Sträuchern sowie Gewässern) festgesetzte Fläche.

Begründung:

Um den zukünftigen Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen innerhalb der Ortschaft Ihrhove sicherzustellen und somit die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu stärken, ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden geplant. Die Erschließung dieser Fläche ist über die Carl-Benz-Straße vorgesehen.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich der Carl-Benz-Straße für notwendige öffentliche Verkehrsflächen auf einer Breite von jeweils maximal 20,00 m und für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt maximal 10,00 m durchschnitten werden dürfen.

Zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf der Fläche der Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 9 (gesamte Flächengröße ca. 51.440 qm, anteilig werden ca. 1.600 qm benötigt), die rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans sind, durchgeführt. Diese werden nach Maßgabe des Kap. 3.1.8 der Begründung zur Bebauungsplanänderung umgesetzt.

13. Festsetzung eines Räumstreifens entlang des „Ihrhover Lüdewegschlootes“.

Begründung:

Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung (maschinelle Reinigung) des Gewässers II. Ordnung Nr. 22 (Ihrhover Lüdewegschloot) der Muhder Sielacht und der damit verbundenen Aufrechterhaltung des geregelten Wasserabflusses werden innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung entlang des o. g. Entwässerungsgrabens durchgehend einseitig private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Zweckbestimmung Räumstreifen auf einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Somit wird der Satzung der o. g. Sielacht entsprochen. Zudem wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass diese Flächen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind.

14. Unzulässigkeit von Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich der gem. § 33 NNatSchG geschützten Wallhecken.

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse, gem. § 33 NNatSchG geschützte Wallhecken. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass in einem Abstand von 5,00 m, ausgehend von der Mitte des Wallkörpers jegliche Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig sind. Somit wird der Schutz der Wallhecken abschließend planungsrechtlich gesichert.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die Folmhuser Straße bzw. über den Lüdeweg auf die Folmhuser Straße. Diese bindet unmittelbar an die Bundesstraße B 70 (Leerer Straße) an, die auch die Verbindung zum Autobahnnetz herstellt. Somit ist eine besonders verkehrsgünstige Lage des Planbereichs gegeben.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis.
- **Oberflächenentwässerung**
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die Kremer Klärgesellschaft, Hesel erstellt. Um entsprechend den Inhalten dieses Konzepts eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten, wird im Süden des Plangebietes eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB) mit der besonderen Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt (s. Kap. 4.0 Nr. 7).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.06.2000 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10 gefasst.

6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.09.2000. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 29.08.2000 durch die Tagespresse.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 21.02.2001 bis 21.03.2001 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den _____

Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10 erfolgte im Auftrage der Gemeinde vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80*

Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Belange der Raumordnung	2
2.3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
2.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
2.4	Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung	3
2.5	Stand der Verbindlichen Bauleitplanung	3
3.0	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
3.1	Planerische Vorgaben und Hinweise	4
3.2	Naturräumliche Rahmenbedingungen	5
3.3	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	6
3.4	Bewertung der Biotoptypen	8
3.5	Eingriffsumfang	10
3.6	Eingriffsbilanzierung	14
3.7	Vermeidung bzw. Minimierung	16
3.8	Maßnahmen zur Kompensation	17
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	18
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	24
6.1	Rechtsgrundlagen	24
6.2	Verfahrensübersicht	24
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	24
6.2.2	Beteiligung der Bürger	24
6.2.3	Öffentliche Auslegung	24
6.3	Planverfasser	25

Anlage: Wasserbehördliche Plangenehmigung (Auszug) des Landkreises Leer zur Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens

ANLAGE

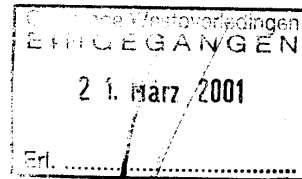
- Wasserbehördliche Plangenehmigung (Auszug) des Landkreises Leer zur Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens



Landkreis Leer, 26787 Leer

Gemeinde
Westoverledingen
Bahnhofstraße 18

26810 Westoverledingen



Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Mein Zeichen
Ihr/e Ansprechpartner/in
Durchwahl (04 91)
Telefax (04 91)
Datum
Thema

IV/68-e-kl-8/1-18/01

Herr Eckhoff

9 26 - 12 04

9 26 - 17 50

14.03.01

Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove Nord“ zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus einem Teilgebiet des Bebauungsgebietes Nr. IH 13 „Denkmalstraße / Folmhuser Straße“

Wasserbehördliche Plangenehmigung

I.

Auf Ihren Antrag vom 21.11.2000 - eingereicht durch die Kremer-Klärgesellschaft, Auf der Gaste 1, 26835 Hesel - erteile ich Ihnen hiermit gemäß den §§ 2, 119, 128 und 170 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 25.03.1998 (Nds. GVBl. S. 347), die wasserbehördliche Plangenehmigung zur **Herstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove Nord“ zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser aus einem Teilgebiet des Bebauungsgebietes Nr. IH 13 „Denkmalstraße / Folmhuser Straße“** an den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen nach Maßgabe der mit meinem Genehmigungsvermerk versehenen Antragsunterlagen.

Folgende Unterlagen sind Bestandteil dieser Plangenehmigung:

- a) Antrag vom 21.11.2000 - eingereicht durch die Kremer-Klärgesellschaft, Auf der Gaste 1
26835 Hesel
- b) Hydraulische Berechnungen
- c) Lageplan Nr. 4525/174 b i. M. 1 : 1 000
- d) Querschnittszeichnung Regenwasserrückhaltebecken Nr. 4525/177 i. M. 1 : 500
- e) Bebauungsgebiet Nr. IH 13 Oberflächenentwässerung Nr. 4525/ 96 i. M. 1 : 1 000

Friesenstraße 46
26789 Leer

Telefon
(04 91) 9 26 - 0

Telefax
(04 91) 9 26 - 13 88

E-Mail
Landkreis@Leer.Net

Bankkonto
Sparkasse Leer-Weener
803 361
BLZ 285 500 00

Sprechzeiten: montags bis freitags 8:30 bis 12:30 Uhr

Seite 1 von 4

II.

Nebenbestimmungen

Diese Plangenehmigung wird unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

Auflagen:

1. Die Ausführungen der Baumaßnahme hat nach den geprüften Antragsunterlagen sowie den Erläuterungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen. Jede geplante Änderung oder Erweiterung bedarf vor Ausführung einer schriftlichen Anzeige bei der Genehmigungsbehörde, die entscheidet, ob eine Änderung der Genehmigung notwendig ist.
2. Der Einleitungsbereich in das Regenwasserrückhaltebecken ist in den Böschungen wie auch in der Sohle gegen Auskolkungen zu sichern. Eventuelle auftretende Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.
3. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann.
4. Sämtliches, im dargestellten Einzugsgebiet (Anlage e) anfallende Oberflächenwasser ist dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken zuzuführen.
5. Die Unterhaltung des Regenwasserrückhaltebeckens obliegt der Genehmigungsinhaberin.
6. Das Rückhaltebecken ist so zu unterhalten, dass das in der technischen Berechnung in Ansatz gebrachte Rückhaltevolumen jederzeit vorgehalten wird. Bei auftretender Verschlammung des Rückhaltebeckens ist eine maschinelle Räumung durchzuführen.
7. Es ist seitens der Genehmigungsinhaberin sicherzustellen, dass keine Schmutzabwässer aus dem dargestellten Einzugsgebiet (Anlage e) in das Regenwasserrückhaltebecken und somit in das Sielachtgewässer abgeleitet werden.
8. Die Herstellungskosten hat die Genehmigungsinhaberin zu tragen.
9. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist beim Landkreis Leer - untere Wasserbehörde - die Abnahme zu beantragen, an der der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, Aurich -Dienstgebäude Leer-, die Muhder Sielacht und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zu beteiligen sind.
10. Die Plangenehmigung ergeht unter dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage.

III.

Bedingungen

- K e i n e -