

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**



**Landkreis Leer**

---

Bebauungsplan Nr. S 10  
„An der Bahn - Erweiterung“

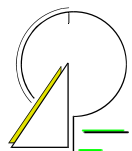
Ortsteil Steenfelde

**BEGRÜNDUNG**  
(Teil I)  
+  
**UMWELTBERICHT**  
(Teil II)

---

**Planungsbüro Diekmann & Mosebach**

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede  
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40  
e-mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>INHALT DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG</b>	<b>2</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	2
3.2	Maß der baulichen Nutzung	3
3.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4	Verkehrsflächen	4
3.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	5
3.6	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	5
3.7	Öffentliche Grünflächen	5
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen)	6
3.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
3.10	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	6
3.11	Erhaltung von Einzelbäumen	7
<b>4.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>5.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>8</b>
5.1	Rechtsgrundlagen	8
5.2	Verfahrensübersicht	9
5.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
5.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
5.2.3	Öffentliche Auslegung	9
5.3	Planverfasser	9

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	1
1.1.1	Angaben zum Standort	1
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	1
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	2
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	2
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	3
2.1.1	Schutzgut Mensch	3
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	3
2.1.3	Schutzgut Boden	4
2.1.4	Schutzgut Wasser	4
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	4
2.1.6	Schutzgut Landschaft	4
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
2.1.8	Wechselwirkungen	5
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	6
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	6
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	6
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich	6
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
2.4.1	Standort	6
2.4.2	Planinhalt	7
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>7</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	7
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	7
3.3	Zusammenfassung	7

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn“ zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes Steenfelde zu schaffen.

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage nach leistungsfähigen Gewerbeflächen in der Gemeinde Westoverledingen werden die Areale südlich und nördlich des Gewerbegebietes Steenfelde einer baulichen Nutzung zugeführt. Der verkehrsgünstig an der Bundesstraße (B 70) gelegene Gewerbestandort ist seit seiner Erschließung in der Mitte der 90er Jahre fast vollständig bebaut und weist keine Flächenreserven mehr auf. Aufgrund der günstigen Lage im Verflechtungsbereich Leer - Westoverledingen – Papenburg und der Anbindungsmöglichkeit an das vorhandene Erschließungssystem wird daher eine räumliche Erweiterung des Gewerbegebietes angestrebt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Raum westlich der Bundesstraße (B 70) bereits großflächig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Planungsziel der Bebauungsplanerweiterung ist die Bereitstellung von bedarfsorientierten Gewerbeflächen, um zur Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur und zum Erhalt von wichtigen Arbeitsstätten in der eher strukturschwach geprägten Region beizutragen. In städtebaulicher Hinsicht wird mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Definition zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) eine der vorhandenen Nutzungsstruktur angepasste und konfliktfreie Gewerbebenutzung vorbereitet. Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird zum vorliegenden Planvorhaben ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird bezüglich des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 10 ein neuer Entwässerungsplan zur Regelung der Oberflächenentwässerung aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 10 werden den Inhalten der Entwässerungsplanung entsprechend angepasst. Die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Entwässerungsgräben sowie die einseitig erforderlichen 3,00 m breiten Uferräumstreifen werden planungsrechtlich aufgenommen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S 10 "An der Bahn – Erweiterung" wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10 "An der Bahn – Erweiterung" liegt im Ortsteil Steenfelde westlich der Großwolder Straße (B 70). Die Erweiterungsflächen befinden sich nördlich und südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Steenfelde und umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 1,89 ha. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 10 beträgt damit 6,47 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Der Planungsraum ist entsprechend seiner dezentralen Lage im südlichen Bereich des Ortsteiles Steenfelde (Steenfelderfehn) geprägt. Die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Steenfelde sind zum großen Teil noch frei von baulichen Strukturen und unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück, auf dem bereits in kleinteiligem Umfang Gewerbenutzungen stattfinden. Das städtebauliche Umfeld des Planungsraumes wird durch die isolierte Lage zwischen zwei regional bedeutenden Verkehrsachsen, die Großwolder Str. (B 70) im Osten und die Bahntrasse der Bahnlinie Leer-Papenburg bestimmt. Südlich und nördlich der Erweiterungsflächen befinden sich die Baustrukturen des bestehenden Gewerbegebietes, die durch eine ein- bis zweigeschossige Zweckbebauung gekennzeichnet sind. Östlich der Großwolder Straße ist eine aufgelockerte Straßenrandbebauung, bestehend aus regionaltypischen Einzelhäusern anzutreffen. Westlich der Bahntrasse schließt sich der freie Landschaftsraum an. Im südlichen Erweiterungsbereich verläuft eine Hochspannungsfreileitung (E 110 kV) der Preußen Elektra.

### **3.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG**

Wie eingangs (Kap. 1.0) dargelegt, erfolgt die Erweiterung des Bebauungsplangebietes Nr. S 10 „An der Bahn“ mit dem Planungsziel der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Steenfelde zur Bereitstellung bedarfsgerechter Gewerbeflächen. Entsprechend dieser Zielsetzung werden im Zuge der Bebauungsplanerweiterung der örtlichen Situation angepasste Festsetzungen getroffen, um eine verträgliche Gewerbeentwicklung zu steuern. Anlässlich dieser Bebauungsplanerweiterung werden zudem bezüglich des ursprünglichen Geltungsbereiches kleinteilige Planänderungen getroffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. S 10, die nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sind, werden unverändert übernommen. Im Folgenden werden daher ausschließlich die Festsetzungen erläutert, die Inhalt des Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ sind.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Bereitstellung bedarfsorientierter Gewerbeflächen werden innerhalb der Erweiterungsbereiche Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Analog der Gebietszuweisung im bestehenden Gewerbegebiet Steenfelde werden die Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE1 + GEE2) festgesetzt, um im Hinblick auf die nachbarlichen Siedlungsstrukturen (Wohnen und Mischnutzungen) eine konfliktfreie Gewerbeentwicklung zu erzielen. Die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf die zulässigen Lärmemissionen. Bei der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. S 10 wurden auf Grundlage eines Lärmgutachtens zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt, die im Bereich der Erweiterungsflächen unverändert übernommen werden. Demnach sind innerhalb der Gewerbegebiete (GEE1 + GEE2) nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche 60 dB tags und 45 dB nachts nicht überschreiten. Seitens des Lärmgutachters Jacobs erfolgte eine ergänzende Lärmberechnung für die Erweiterungsbereiche. Hierbei wurde geprüft, inwiefern die oben aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) auch hier anzuwenden sind. Das Ergebnis der Berechnungen zeigt, dass bei Einhaltung der Emissionskontingente von 60 dB(A) tags

und 45 dB(A) nachts innerhalb der mit GEE1 und GEE2 bezeichneten Gewerbegebiete die Richtwerte an den gewählten Immissionspunkten eingehalten werden.

Zur weiteren Koordination einer verträglichen Gebietsentwicklung werden in Übereinstimmung mit den Planinhalten des ursprünglichen Bebauungsplanes innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE1) Tankstellen als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauGB ausgeschlossen. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der angestrebten Zielsetzung, der Ansiedlung weiterer nicht störender Gewerbebetriebe. So würden von Tankstellen und Vergnügungsstätten durch ihr höheres Verkehrsaufkommen unverträgliche Lärmentwicklungen ausgehen, die insbesondere in den Abendstunden zu einer Belastung der umliegenden Nutzungen führen könnten.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung wird bezüglich des Gewerbegebietes (GEE 2) im zentralen Einmündungsbereich zur Bundesstraße (B 70) eine Änderung der zulässigen Nutzungsart vorgenommen. Zur Ermöglichung eines aktuell anstehenden Entwicklungsvorhabens, die Errichtung einer Flüssiggastankstelle (reiner Tankbetrieb ohne Shop) im südöstlichen Bereich des Flurstückes 47/20, werden innerhalb des Gewerbegebietes (GEE 2) im Gegensatz zum übrigen Gewerbegebiet Tankstellen allgemein zugelassen. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der Bundesstraße (B 70) ist der Standort für den Nutzungszweck städtebaulich geeignet. Im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung wird der Nachweis erbracht, dass sich die geplante Flüssiggastankstelle in lärmtechnischer Sicht verträglich vor Ort integrieren lässt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Nachbarschutzes ist auf dem Flurstück 47/20 der Flur 9 der Gemarkung Steenfelde an der Südseite zwischen der Straße An der Bahn und der geplanten Flüssiggastankstelle eine 10,00 m lange und 1,80 m hohe sowie durchsichtige Schallschutzwand zu erstellen. Auf diese Weise wird vorbeugend sichergestellt, dass für die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung keine Lärmbeeinträchtigungen durch den Tankstellenbetrieb entstehen können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 10 wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) analog der Festsetzung im Ursprungsplan auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage des Plangebietes und der vorherrschenden Bebauungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen auf 0,8 festgesetzt, wodurch unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsstrukturen eine nutzungsgerechte Gewerbebauung ermöglicht wird. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung wird in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan innerhalb der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) eine maximale Traufhöhe (TH) von  $\leq 8,00$  m festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen.

### **3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. S 10 wird entsprechend der vorherrschenden Baustruktur und in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude innerhalb der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. S 10 durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein flexibler Gestaltungsspielraum für die geplanten Gewerbenutzungen geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße An der Bahn in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Entlang der Bundesstraße (B 70) halten die Baugrenzen den gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) einzuhaltenden Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Verkehrsstraße ein.

Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zu den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern beträgt der Abstand der Baugrenze 3,00 m bzw. 5,00 m, wodurch zwischen der Bebauung und den Gehölzen bzw. den Gräben ein ausreichender Abstand geschaffen wird. Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m festgesetzt. Im südlichen Erweiterungsbereich berücksichtigt der Verlauf der Baugrenze die vorhandenen Bestandsstrukturen.

Entsprechend dem Inhalt des Ursprungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung wird bezüglich des ursprünglichen Geltungsbereiches eine Planänderung vorgenommen. Zur Erweiterung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird im westlichen Bereich des nördlichen Mischgebietes entgegen dem Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. S 10 eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die unmittelbar an die des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes anschließt und somit eine bisher zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche überplant. Auf diese Weise wird ein zusammenhängender Entwicklungsraum für die angestrebten Gewerbe- und Mischnutzungen geschaffen.

Aufgrund der für den gesamten Planungsraum erstellten Entwässerungsplanung und der damit verbundenen Aufnahme der Entwässerungsgräben und der erforderlichen Gewässerräumstreifen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im ursprünglichen Geltungsbereich den geänderten Festsetzungen angepasst. Zur Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden die Baugrenzen direkt an die Gewässerräumstreifen gesetzt. Die ordnungsgemäße Entwässerung sowie die Aufreinigung der Gräben wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt über den Anschluss an das innerhalb des Gewerbegebietes Steenfelde vorhandene Erschließungssystem. Zu diesem Zweck wird die Erschließungsstraße An der Bahn in nördlicher und südlicher Richtung verlängert und als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. In nörd-

licher Richtung wird die Verkehrsfläche auf die bisherige Breite von 8,00 m festgesetzt. Im südlichen Erweiterungsbereich wird die öffentliche Verkehrsfläche im Hinblick auf die künftige Erschließung der angrenzenden Flächen für weitere Gewerbenutzungen auf eine Straßenbreite von 10,00 m festgesetzt.

Zur Sicherung der Anbindung der nördlichen Gewerbegebietsflächen an die Erschließungsstraße darf die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Gesamtbreite von jeweils 10,00 m je Grundstück überquert werden.

### **3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10 außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen ist, ist eine direkte verkehrliche Anbindung der Bauflächen an die Bundesstraße (B 70) nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht zulässig. Folglich ist für die Bauflächen entlang der Bundesstraße (B 70) ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot vorzusehen. Im Bebauungsplan Nr. S 10 wird der betreffende Planbereich an der Bundesstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (6) BauGB festgesetzt. Für die in diesem Straßenabschnitt bereits bestehenden Grundstückszufahrten gilt der Bestandsschutz für die derzeitige Nutzung.

### **3.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die im südlichen Teil des Erweiterungsbereiches führende Hochspannungsfreileitung (110-kV-Leitung Langholt - Völlen, Mast 36-38 (24-062)) der E.ON Netz GmbH wird im Bebauungsplan Nr. S 10 übernommen und als oberirdische Hauptversorgungsleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Der auf dem Flurstück 58 vorhandene Maststandort der Hochspannungsfreileitung wird als Versorgungsanlage gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB gekennzeichnet. Im Nahbereich der Leitungstrasse und des Maststandortes ist Folgendes zu beachten. Bauvorhaben innerhalb des Freileitungsschutzbereiches von 50,00 m, d. h. jeweils 25,00 m von der Leitungssachse (Verbindungsline der Mastmitte) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Betreiber abzustimmen. Abgrabungen am Maststandort dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese ebenfalls mit dem Betreiber abzustimmen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S 10 wird hierauf nachrichtlich hingewiesen (s. nachrichtlicher Hinweis Nr. 5).

Weiterhin ist die Anlage für Unterhaltungsmaßnahmen ständig auch mit schwerem Gerät (z. B. LKW, Kran), zugänglich zu halten. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung. Im Zuge einzelner Baugenehmigungsverfahren müssen dem Betreiber die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

### **3.7 Öffentliche Grünflächen**

Analog der Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. S 10 wird entlang der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Breite von 4,00 m eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie dient der Anlage einer offenen Entwässerungsmulde bzw. eines offenen Entwässerungsgrabens zur ordnungsgemäßen Rege-



lung der Oberflächenentwässerung. Im südlichen Erweiterungsbereich passt sich die festgesetzte Grünfläche in ihrer Abgrenzung dem erweiterten Straßenverlauf der Erschließungsstraße an.

Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die Grünfläche auf einer Gesamtbreite von jeweils 10,00 m je Grundstück überquert werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten ist eine Verrohrung des offenen Entwässerungsgrabens zulässig.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen)**

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft, der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Planvorhabens verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,81 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 94 und 95 (Gesamtgröße 3,0 ha) vorgenommen. Diese Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“.

### **3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden im südlichen Randbereich 3,00 m bzw. 5,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die Pflanzstreifen die Aufgabe, den mit dem Bebauungsplan Nr. S 10 verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsraumes anteilig zu kompensieren. Zu diesem Zweck sind für die Bepflanzung der o. g. Flächen die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 und im Gründordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

Zur weiteren internen Kompensation ist, wie im Ursprungsplan vorgesehen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen.

### **3.10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die im gesamten Plangebiet verlaufenden Gräben mit Ausnahme der innerhalb der öffentlichen Grünflächen führenden Gräben als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, um ihre Entwässerungsfunktion zu sichern. Entlang der Entwässerungsgräben werden die für die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung notwendigen 3,00 m breiten, einseitigen Räumstreifen festgesetzt, wodurch die Aufrechterhaltung des einwandfreien Wasserabflusses sichergestellt wird. Die Festlegung der Gräben und der erforderlichen Gewässerräumstreifen erfolgt auf Grundlage der im Rahmen der Bebauungsplanände-

rung durchgeführten Entwässerungsplanung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10. Die mit dem Planvorhaben verbundenen Änderungen (Grabenumleitungen, Verrohrungen etc.) des lokalen Entwässerungssystems werden entsprechend berücksichtigt.

Die in den Randbereichen des Plangebietes sowie in den Uferbereichen der Entwässerungsgräben vorhandenen Gehölzstrukturen werden über die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gleichermaßen in ihrem Bestand gesichert.

### 3.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung werden die innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches vorhandenen Einzelbäume aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung und ihrer ökologischen Wertigkeit gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die mächtigen Einzelbäume sind gem. den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder der Beseitigung des Baumes durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) vorzunehmen, um den Baum vor langfristigen Schäden zu bewahren.

## 4.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsflächen erfolgt über den Anschluss an die bestehende Erschließungsstraße An der Bahn, die unmittelbar an die Großwolder Str. (B 70) an das übergeordnete Verkehrssystem anbindet. Für die Bauflächen entlang der Bundesstraße (B 70) wird im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Neureglung der Oberflächenentwässerung des Plangebietes auf Grundlage eines Entwässerungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10, der durch das Ingenieurbüro Kremer-Kläragesellschaft, Hesel erarbeitet wurde. Demnach wird das

im Plangebiet anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von versiegelten Bauflächen über die vorhandenen und im Zuge der Planungen umzulegenden Entwässerungsgräben abgeleitet. Die entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden gestellt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen gem. des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sichergestellt.

## 5.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 5.1 Rechtsgrundlagen

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

## 5.2 Verfahrensübersicht

### 5.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 02.03.2005 gem. § 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ gefasst.

### 5.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 23.06.2005 sowie Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 11.06.2005 durch die Tagespresse.

### 5.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 08.02.2006 bis zum 08.03.2006 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. In der Zeit vom 10.04.2006 bis zum 24.04.2006 hat die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB mit verkürzter Frist stattgefunden.

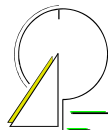
Westoverledingen, 29.06.2006

.....  
Der Bürgermeister

## 5.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &  
Mosebach**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40

.....  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 EINLEITUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB). Der folgende Umweltbericht bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“.

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die nördlich und südlich an das vorhandene Gewerbegebiet Steenfelde anschließenden Flächen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) auf. Eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbebestandes wird auf diese Weise sichergestellt. Eine konkrete Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“.

#### **1.1.1 Angaben zum Standort**

Der Planungsraum befindet sich im südlichen Teil des ländlich geprägten Siedlungsraumes von Steenfelde. Genaue Angaben zum Standort sowie eine Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes sind in den Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ und Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“ des Begründungstextes zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ enthalten.

#### **1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 10 wird die Bereitstellung bedarfsge rechter Gewerbeflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft verfolgt. Zu diesem Zweck werden innerhalb der Erweiterungsflächen Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Steuerung einer verträglichen Bebauung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer offenen und zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Detailliertere Angaben zum Planvorhaben sind dem Kap. 3.0 ff „Inhalt der Bebauungsplanerweiterung“ des Begründungstextes zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ zu entnehmen.

### 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn“ beträgt ca. 6,47 ha, wobei der Erweiterungsbereich eine Fläche von ca. 1,89 ha einnimmt. Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiete (GEE)	17.292 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.390 m <sup>2</sup>
Grünflächen	207 m <sup>2</sup>
Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	630 m <sup>2</sup>
Flächen f. d. Erhaltung v. Bäumen u. Sträuchern u. s. Bepflanzungen	260 m <sup>2</sup>

Der durch die im Bebauungsplan Nr. S 10 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst unter Berücksichtigung der Bestandssituation insgesamt ca. 16.675 m<sup>2</sup>. Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO sowie 90 % der Verkehrsfläche) können im Planungsraum bis zu 10.695 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 4.0 „Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. S 10).

### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden im Grünordnungsplan (GOP) umfassend dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden in der im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ umfassend berücksichtigt.

## 2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, folgend aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden die umweltrelevanten Wirkungen des Bebauungsplanes Nr. S 10 herausgestellt. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bezogen auf das vernetzte Wirkungsgefüge herauszuarbeiten. Dieses soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

## **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte**

### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Nr. S 10 „An der Bahn – Erweiterung“ unter Berücksichtigung der dezentralen Lage des Plangebietes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm- und Geruchsimmissionen) sowie auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Hierbei sind einerseits die vom Planungsraum ausgehenden Wirkungen für die angrenzende Siedlungsstrukturen und andererseits die auf den Geltungsbereich einwirkenden Einflüsse zu betrachten.

Durch das Planvorhaben wird eine strukturell vorgeprägte und zum Teil bereits bebauete Fläche für eine Ausweitung der bestehenden Gewerbenutzung in Anspruch genommen. Aufgrund der maßvollen Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und der gezielten Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEE) mit einer Begrenzung der zulässigen Lärmemissionen sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbevölkerung nicht absehbar. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kann es im Bereich der Erschließungsstraße zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms durch Anliefer- und Betriebsverkehr usw. kommen. Angesichts der Vorbelastung des Planungsraumes durch den Verkehrslärm der vorhandenen Verkehrsstraßen (B 70 und Bahnlinie) ist diese Entwicklung als unerheblich einzustufen. Weitere potenzielle Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen für den Planungsraum sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Erweiterungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. S 10 werden zum derzeitigen Zeitpunkt zum einen von bereits vorhandenen Gewerbestrukturen sowie zum anderen von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen eingenommen. Das Plangebiet liegt relativ isoliert durch die westlich verlaufende Eisenbahnlinie und die östlich tangierende Bundesstraße (B 70). Eine Verbindung zu größeren direkt anschließenden Freiflächen ist nicht gegeben.

In diesen strukturarmen Bereichen mit geringen Gehölzanteilen sind vor allem euryöke Arten zu finden, die diesem Umfeld angepasst sind. Von besonderen Wertigkeiten oder einer hohen biologischen Vielfalt kann im Geltungsbereich demzufolge nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der Pflanzen verloren, was aufgrund der geringen Wertigkeit als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann. Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund der fehlenden Besonderheiten des Plangebietes auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan Nr. S 10 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet. Durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden neue Gehölzstrukturen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern geschaffen, die insgesamt eine Aufwertung des Gebietes für Flora und Fauna darstellen.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie durch vorhandene Bebauung ist kein intakter Bodenkörper mit vollständigen Bodenfunktionen mehr vorhanden. Durch die ehemalige Ackernutzung wurde das Bodenprofil in regelmäßigen Abständen durch Pflügen gestört, so dass von besonderen Wertigkeiten oder einer besonderen Naturnähe des Bodens nicht ausgegangen werden kann. Durch die Versiegelung in einem Bereich von maximal bis zu 10.695 m<sup>2</sup> gehen bereits beeinträchtigte Bodenfunktionen verloren. Dieses ist als eine wenig erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden anzusehen.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen. Zudem werden bestehende lokal bedeutende Entwässerungsgräben durch die Gewerbeflächen überplant, wodurch es zu einer Veränderung des Entwässerungssystems kommt. Der Eingriff wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Weitere nachteilige Auswirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Die Ableitung des im Planungsraum anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers erfolgt über den bestehenden, parallel zur Erschließungsstraße verlaufenden Entwässerungsgraben, der im Zuge der Erweiterungsmaßnahmen entsprechend ausgebaut wird.

### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Das Kleinklima im Planbereich ist einerseits durch die dezentrale Siedlungslage, andererseits auch durch die angrenzenden Verkehrsstrassen (B 70 und Bahnlinie) geprägt, von denen bereits eine gewisse Luftbeeinträchtigung ausgeht. Unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung und angesichts der geringen Größe des Planungsraumes sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. S 10 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild ist durch die Baustrukturen des vorhandenen Gewerbegebietes Steenfelde, durch die angrenzenden Verkehrsachsen und insbesondere durch die im südlichen Erweiterungsbereich verlaufende Hochspannungsfreileitung bereits deutlich vorgeprägt. Insofern weist der Planungsraum keine hohe Sensibilität gegenüber baulichen, landschaftsbildbeeinträchtigenden Eingriffen auf. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S 10 wird durch die Begrenzung der Bauhöhe sowie durch die Festsetzung eingrenzender Grünstrukturen einer weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.



### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter anzutreffen, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen. Insofern sind durch das vorliegende Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen an dieser Stelle zwischen den einzelnen Schutzgütern betrachtet werden. Durch die Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens größtenteils unterbunden bzw. verringert, so dass insgesamt mit keinen erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 10 mit der Festsetzung von gewerblichen Flächen kommt es zu einem Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für Pflanzen durch Versiegelung. Die Erheblichkeit ist als gering zu beurteilen, da weder der Boden noch das Schutzgut Pflanzen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

**Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	• keine Beeinträchtigung	-
<b>Pflanzen</b>	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
<b>Tiere</b>	• keine Beeinträchtigung der Fauna	-
<b>Boden</b>	• geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
<b>Wasser</b>	• geringe Veränderung des Wasserhaushalts	•
<b>Klima</b>	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	-
<b>Luft</b>	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	-
<b>Landschaft</b>	• geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	• keine Kultur- und Sachgüter betroffen	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt betrachtet werden durch den Bebauungsplan Nr. S 10 bzw. durch die Realisierung des künftigen Gewerbegebietes keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

## **2.2      Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1    Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. S10 zusätzliche Gewerbeflächen entstehen. In den Randbereichen der Erweiterungsfläche entwickeln sich lineare, standortgerechte Baum-Strauchhecken, die das Gebiet zum Teil eingrünen. Auf Grundlage der im Gründordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden Verbesserungen für das Landschaftsbild sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erzielt.

### **2.2.2    Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Der Planungsraum läge im Süden weiterhin brach und würde zunehmend ruderalisieren. Die Grünland- sowie Weidenutzung im Norden blieb erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen würden ebenfalls in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben, wobei sie sich sukzessiv weiterentwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften böte der Lebensraum zunehmend strukturreichere Lebensbedingungen. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

## **2.3      Vermeidung / Minimierung / Ausgleich**

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

Detaillierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10 kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind notwendig. Die einzelnen Maßnahmen werden in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.2) genannt.

## **2.4      Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1    Standort**

Die Standortwahl für die Bereitstellung von Gewerbeflächen begründet sich aus der vor Ort bestehenden Nutzung des Gewerbegebietes Steenfelde. Aufgrund dieser strukturellen Vorprägung, der verkehrsgünstigen Lage an der Großwolder Straße (B 70) und der vorhandenen infrastrukturellen Ausstattung des Planungsraumes weist

der Standort optimale Voraussetzungen für eine Ausweitung der gewerblichen Nutzung auf. Mit der Darstellung des Planungsraumes als gewerbliche Baufläche (G) im kürzlich neu aufgestellten Flächennutzplan erfolgte bereits eine bauleitplanerische Vorbereitung dieser Erweiterungsmaßnahme.

## **2.4.2 Planinhalt**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. S 10 wird durch die Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 innerhalb eines Gewerbegebietes eine maßvolle Bebauungsdichte erzielt, die der dezentralen Lage Rechnung trägt und einer unverhältnismäßigen Verdichtung im ländlichen Raum entgegenwirkt. Zur weiteren Steuerung einer verträglichen und dem Umfeld angepassten Gewerbeentwicklung erfolgt gezielt die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen mit der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP). Durch die direkte Anbindung der Erweiterungsflächen an das vorhandene Erschließungssystem durch die Verlängerung der Straße An der Bahn ist zudem nur ein geringer baulicher Eingriff erforderlich. Anhand der Festsetzung umfangreicher Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbebestandes geschaffen. In Bezug auf die Umweltbelange stellt der vorliegende Planentwurf eine verträgliche Lösung dar.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Es war ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung der für das Planvorhaben vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf der externen Ersatzfläche wird durch die Gemeinde Westoverledingen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes durch Ortsbesichtigung geprüft.

### **3.3 Zusammenfassung**

Das Plangebiet dient einer städtebaulich geordneten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Steenfelde. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung von 50% gem. § 19 (4) BauNVO festgesetzt. Der Planungsraum wird über die Großwolder Straße sowie einer Erweiterung der vorhandenen Straße An der Bahn an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie in der Überplanung strukturarmer Lebensräume für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten, da es sich nicht um wertvolle bzw. naturnahe Biotope handelt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt von Einzelbäumen bis hin zur Festsetzung von Ausgleichs-

und Ersatzmaßnahmen. So werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als interne Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, wodurch ein landschaftsverträglicher Siedlungsrand ausgebildet wird und eine Abschirmung der geplanten Bebauung gegenüber der Eisenbahnstrecke gegeben ist. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ersatzfläche vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Pflanzen sind durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Extern können durch eine Grünlandextensivierung die Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend kompensiert werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10 zurück bleiben.

# ANLAGE

- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn - Erweiterung“