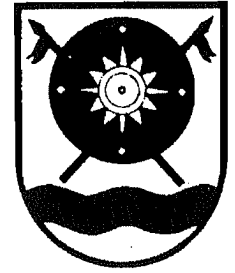


**GEMEINDE  
WESTOVERLEDINGEN**



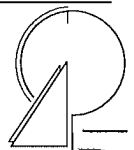
**Landkreis Leer**

---

**Bebauungsplan Nr. S 12  
- 1. Änderung -**

**gem. § 13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation	4
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>3.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
3.1	Belange von Natur und Landschaft	4
3.1.1	Eingriffsbetrachtung	5
3.1.2	Artenschutzrechtliche Belange	5
3.1.3	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	7
3.1.4	Maßnahmen zur Kompensation	8
3.2	Belange des Denkmalschutzes	10
3.3	Altablagerungen	10
3.4	Belange der Wasserwirtschaft	10
3.5	Belange der Landwirtschaft	10
<b>4.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>11</b>
4.1	Festsetzungen des Ursprungsplanes (Übernahme)	11
4.2	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grünflächen	12
4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
<b>5.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
<b>6.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>14</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	14
6.2	Verfahrensübersicht	14
6.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
6.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden	14
6.3	Planverfasser	14

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“ für einen Bereich östlich der Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) und nördlich der Pastor-Kersten-Straße im Ortsteil Steenfelde zu ändern und die 1. Änderung aufzustellen.

Der Ursprungsplan mit einer Flächengröße von ca. 10,3 ha wurde im Jahr 1999 zur Entwicklung von Gewerbeflächen entsprechend der Bedarfslage neuer und ortsansässiger, expansionswilliger Unternehmer aufgestellt. Zur Realisierung des Planungsziels wurden dementsprechend Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, deren innere Erschließung durch entsprechend dimensionierte Verkehrsflächen gesichert wird. Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung vor Lärmemissionen wurden auf der Grundlage eines hierzu erstellten Schallgutachtens Emissionskontingente in Form von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) für die einzelnen Teilflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Gewerbegebiete wurde über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ=0,6 sowie einer Geschossflächenzahl von GFZ=1,0 bei zweigeschossiger, offener Bauweise bedarfsgerecht geregelt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Plangebietes wurden die Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grünflächen gesichert. Die abschließende Kompensation der durch die Bauleitplanung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt über externe Kompensationsflächen, die planungsrechtlich gesichert wurden. Diese Planungsinhalte werden bis auf die im Folgenden beschriebenen Modifikationen weiterhin unverändert übernommen.

Zwischenzeitlich hat sich das Plangebiet in großen Teilen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Betrieben unterschiedlicher Branchen (z. B: KFZ-Werkstatt, Maschinenbau) entwickelt. Aktuell erfolgt die vorliegende Bebauungsplanänderung zur Bereitstellung von Entwicklungsflächen für einen im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb. Zur Realisierung dieses Planungsziels wird in dem unmittelbar an der Großwolder Straße (B 70) liegenden Bereich eine bisher als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzreihe bis auf einen kleinen Bereich an der Großwolder Straße reduziert. Das hierdurch freiwerdende Areal wird durch die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) und die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich auf die gewerbliche Nutzung vorbereitet, so dass ein ausreichender Spielraum für die angestrebte bauliche Entwicklung des Betriebes geschaffen wird. Zugleich wird eine weitere, im Ursprungsplan festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im zentralen Bereich reduziert, um hier attraktive Gewerbeflächen für weitere Ansiedlungen vorhalten zu können. Mit diesen vorgenannten Änderungen wird grundsätzlich das kommunale Planungsziel verfolgt, möglichen Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken und eine nachhaltige Stärkung der lokalen Ökonomien u. a. zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu erreichen. Der durch die oben genannte Änderung entstehende Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird über die Festsetzung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Externe Kompensationsflächen) abschließend kompensiert.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 12. Mit der Zusammenfassung der Planinhalte in einer rechtsverbindlichen Zeichnung wird somit eine optimale Übersicht der rechtsverbindlichen Festsetzungen bei der Beurteilung von Bauvorhaben erreicht.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S 12-1 Änderung – wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 12 – 1. Änderung mit eine Flächen-größe von ca. 10,3 ha und befindet sich in der Ortschaft Steenfelde im Einmündungs-bereich der Pastor-Kersten-Straße in die Großwolder Straße (B 70). Im Osten und Norden wird das Plangebiet durch die Heidestraße begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

In dem Plangebiet haben sich seit Aufstellung des Ursprungsplans diverse Gewerbe- und Handwerksbetriebe (z. B. Stahl- und Maschinenbau, Isolierbauunternehmen, KFZ-Werkstatt) mit entsprechenden Nutzgebäuden und -flächen angesiedelt. Die Lücke-Smit-Straße ist vollständig ausgebaut. Die bauliche Entwicklung hat sich bisher auf den nordwestlichen und den östlichen Bereich des Geltungsbereiches konzentriert. Der zentrale Bereich sowie die südlich gelegene Fläche an der Großwolder Straße (Bundesstraße B 70) sind noch weitestgehend frei und werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Einmündungsbereich der Heidestraße in die Pastor-Kersten-Straße befindet sich ein Siedlungsgehölz. Durchzogen wird das Gebiet durch breite Gehölzstreifen. Im Norden grenzt ein Entwässerungsgraben an.

### **2.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße. Die dort getroffenen Festsetzungen stimmen bis auf die Modifikationen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Reduzierung im Westen des Plangebietes, Anpassung an die aktuelle Grundstückssituation im Südosten) sowie der hieraus resultierenden Festsetzung von Kompensationsflächen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) mit denen des Ursprungsplanes überein.

## **3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **3.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) 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 § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

### 3.1.1 Eingriffsbetrachtung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“ werden in Bezug auf den Ursprungsplan damals festgesetzte öffentliche und private Grünflächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB verändert.

Zum einen handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche im östlichen Plangebiet, die in ihrer nördlichen Ausdehnung nunmehr der aktuellen Flurstücksgrenze angepasst wird. Eine Flächenverringerung findet aufgrund dessen jedoch nicht statt, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren sind. Zum anderen werden zwei im Ursprungsplan festgesetzte private Grünflächen mit einem doppelreihigen Gehölzbestand auf einer Fläche von ca. 2.465 m<sup>2</sup> durch Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung von 50 % gem. § 19 (4) BauNVO überplant. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet ist eine Fläche von ca. 1.972 m<sup>2</sup> maximal zu versiegeln. Die beiden Flächen zur Erhaltung sind vor Anwendung der Eingriffsbilanzierung planungsrechtlich freizuräumen. Sie wird daher in einem Verhältnis von 1:1 verlagert. Dazu wird von der Gemeinde Westoverledingen eine externe Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt.

Auf der planungsrechtlich freigeräumten Fläche ergibt sich bei Anwendung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach Breuer (2006) folgende Bewertung der anzusetzenden Biotoptypen und dadurch folgender Eingriff.

vorher:	Wst. 1 (planungsrechtlich freigeräumte Fläche)
nachher:	Wst. 1 (versiegelte Fläche) auf 1.972 m <sup>2</sup>
	Wst. 1 (artenarmer Grünbereich) auf 493 m <sup>2</sup>

Auf den potenziellen Eingriffsflächen ergibt sich daher durch die Versiegelung und Umwandlung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kein Wertstufenverlust. Zusätzlich wird jedoch nach dem verwendeten Bilanzierungsmodell der Verlust des Bodens durch Versiegelung berechnet und zu dem Kompensationsbedarf hinzu gezählt. Dazu wird die zu versiegelnde Fläche mit dem Faktor 0,5 multipliziert, um den Bedarf an Fläche für den Verlust des Bodens zu ermitteln. Für das Schutzgut Boden ergibt sich somit eine zusätzliche Kompensation von 986 m<sup>2</sup>, sofern eine Fläche durch geeignete Maßnahmen um eine Wertstufe angehoben wird.

#### Übersicht Bilanzierung

Ermittlung Arten und Lebensgemeinschaften:

Kein Kompensationsbedarf

Ermittlung Boden:

1.972 m<sup>2</sup> (versiegelte Fläche) x 0,5 (Bodenfaktor) = 986 m<sup>2</sup>

Insgesamt wird damit eine Kompensationsfläche von 986 m<sup>2</sup> bei einer Aufwertbarkeit um eine Wertstufe benötigt. Zusätzlich dazu ist die planungsrechtlich zu verlagernde Fläche von 2.465 m<sup>2</sup> flächengleich auszugleichen.

### 3.1.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten,

den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

#### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

#### **Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

#### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind die typischen Gehölzbrüter zu betrachten, da durch das Vorhaben Gehölze entfernt werden. Bei einer Entfernung der Gehölze ist es möglich, dass Fortpflanzungsstätten zerstört werden und in diesem Zusammenhang auch Individuen getötet werden. Gemäß § 44 (5) BNatSchG stellt dies keinen Verbotstatbestand dar, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Das Plangebiet weist, wie im Vorfeld aufgeführt, keine besondere Bedeutung für Vögel auf, so dass vorwiegend sogenannte Allerweltsarten vorkommen dürften. Die angrenzenden Flächen weisen ähnliche Lebensraumstrukturen auf, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt bleibt und ein Verbotstatbestand durch die Entfernung potenzieller Fortpflanzungsstätten nicht konstatiert werden kann.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Tötungen von Individuen könnten baubedingt durch Kollisionen mit Fahrzeugen verursacht werden. Es handelt sich jedoch bei dem Plangebiet nicht um einen von Vögeln besonders stark frequentierten Raum, so dass davon auszugehen ist, dass das allgemeine Lebensrisiko der jeweiligen Arten nicht signifikant erhöht wird. Anlagebedingte Tötungen durch Kollisionen sind ebenfalls zu vernachlässigen, da das Risiko entsprechend gering eingestuft wird.

#### **Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)**

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Gewerbenutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbe-

stand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende Störungen zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Gewerbeflächen typische Störquellen gewöhnt sind.

#### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

### **3.1.3 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in relativ wertarmen und vorgeprägten Biotopen.
- Entfernung von Gehölzbeständen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = 01. März bis 15. Juni).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.) erstellt werden.

### 3.1.4 Maßnahmen zur Kompensation

Als Ausgleich für die Überplanung der beiden Flächen zur Erhaltung mit einem Kompensationsflächenbedarf von 2.465 m<sup>2</sup> steht der Gemeinde das Flurstück 12, der Flur 19 in der Gemarkung Völlen zur Verfügung. Auf diesem Flurstück mit einer Gesamtgröße von ca. 1,24 ha wurden bereits im Rahmen anderer Planungen Gehölzpflanzungen vorgesehen, so dass die hier notwendige Anpflanzung von Gehölzen eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Für den Ausbau der Heidestraße inklusive Nebenanlagen und einem Regenrückhaltebecken wurde auf dem Flurstück bereits eine Fläche von anteilig ca. 1.100 m<sup>2</sup> beansprucht. Des Weiteren wurde nach Mitteilung der Gemeinde Westoverledingen im östlichen Bereich des Flurstückes bereits eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 670 m<sup>2</sup> für eine Neuanpflanzung im Zuge der Kompensation der Anlage eines Regenwasserkanals an der Westseite der Denkmalstraße nördlich des Leegmeedlandsweges in Ihrhove vorgesehen. Für die vorgesehenen qualitativ hochwertigere Anpflanzung werden Hochstämme mit einem Abstand von ca. 6 m gepflanzt. Bei einer benötigten Fläche von 2.465 m<sup>2</sup> sind insgesamt 68 Einzelbäume zu pflanzen.

Vorgeschlagene Pflanzenarten:

Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarzerlen	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Für den errechneten Kompensationsbedarf, der im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung erforderlich ist, ist eine Kompensationsfläche in einer Größenordnung von ca. 986 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um eine Wertstufe (493 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um zwei Wertstufen) bereit zu stellen. Der Gemeinde steht die ca. 6,1 ha große Fläche des Flurstücks 261, Flur 14, Gemarkung Völlen (am Forstweg) mit dem Entwicklungsziel eines artenreichen Grünlandes zur Verfügung. Weitere Kompensationsbedarf anderer Bauleitplanung wurden bereits auf diesem Flurstück umgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. F 1 „Mühlenstraße“ Teilbereich Mitte mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. F 1 wurden Teile des Flurstückes 261 bereits für nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft auf ca. 1,5 ha genutzt. Zusätzlich wurde ein Teil des Flurstückes 261 (ca. 0,25 ha) im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum 2. Bauabschnitt des Straßen- und Radwegebaus Krummspät, Ortsteil Steenfelde für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Auf 1.375 m<sup>2</sup> wurden für den Bebauungsplan Nr. V 14 „Bereich Völlen“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Auf weiteren 26.875 m<sup>2</sup> wurden für den Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Ferner wurde ein Teil des Flurstückes 261 (ca. 1.075 m<sup>2</sup>) im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Neubau eines Radweges zwischen Mitling – Mark und Steenfelde für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wurde ein Teil des Flurstückes 261 (ca. 5.690 m<sup>2</sup>) bereits für Kompensationsmaßnahmen der nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. F19 „Papenburger Straße - Königstraße“ mit dazugehörigem Grünordnungsplan wurden Ersatzmaßnahmen anteilig auf ca. 1,3 ha (13.185 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Ferner wurden für den Bebauungsplan Nr. I 13 „Spitzwegstraße“ Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 0,1 ha (1.051 m<sup>2</sup>) vorgesehen.



Durch diese Belegungen stehen auf dem Flurstück 261 (am Forstweg) in Abstimmung mit der Gemeinde Westoverledingen daher noch Flächen in einer Größenordnung von ca. 820 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so dass bei einem hier anzusetzenden Wertstufensprung von zwei Wertstufen im Rahmen dieser Planung für die nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft anteilig auf 493 m<sup>2</sup> verwendet werden.

Maßnahmenkatalog für die Kompensationsfläche:

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungszieles einer artenreichen Wiese sind insbesondere folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen zu beachten:

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen
- Umbruch, Neuansaat sind nicht zulässig
- Die Fläche ist ausschließlich als Mähwiese zu nutzen; eine Beweidung soll nicht stattfinden, um einer Verbinsung vorzubeugen
- Es dürfen nicht mehr als 2 Schnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt darf nur von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite durchgeführt werden. Das gesamte Mähgut ist abzufahren. Liegenlassen von Mähgut im Schwad ist unzulässig.
- In der Zeit vom 1. Januar bis zum 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- Die Fläche muss jährlich bewirtschaftet werden und „kurzrasig“ in den Winter gehen.
- Pro Jahr darf nicht mehr als 80 kg N/ha Gesamtstickstoff (Wirtschafts- oder Handelsdünger) aufgebracht werden. (Erhaltungsdüngung).
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Mähen) auf der Fläche unzulässig.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines jeden Jahres ist jegliches Aufbringen von Düngemitteln auf die Fläche unzulässig.
- Jegliches Aufbringen von Pestiziden ist unzulässig. Die Bekämpfung von Tipula und Feldmäusen kann bei Vorliegen von Warndienstmeldungen des Pflanzenschutzamtes und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.
- Jegliche Einrichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Über die Unterhaltung hinausgehende Aufreinigung bestehender Entwässerungseinrichtungen (Gräben, Gruppen etc.) ist unzulässig. Grabenaushub ist unverzüglich einzuschlichten.
- Veränderungen der Bodengestalt durch Verfüllen, Einplanieren etc. sind unzulässig. Unberührt hiervon ist die ordnungsgemäße Unterhaltung von Flächenzufahrten und Überfahrten.
- Die Errichtung von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten ist unzulässig.
- Das Aufkommen von Gehölzbeständen ist zu unterbinden.

Durch die o. g. Maßnahmen werden die durch die Realisierung des Bebauungsplanes eingebüßten Werte und Funktionen der Eingriffsfläche in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschafts- bzw. Ortsbildes zurückbleiben.

Gesamtbeurteilung der Aufwertbarkeit / Entwicklungsziel

*Im Jahr 2006 erfolgte die Bewertung der Flächen bzgl. des Flurstücks 13 noch mit dem „alten“ 3-stufigen Breuer Modell mit dem Ergebnis, dass eine Aufwertung um eine Wertstufe möglich ist. Der neue 5-stufige Breuer von Ende 2006 lässt eine höhere Bewertung zu. Es wird sich durch extensive Nutzung ein sonstiges mesophiles Grünland (GMZ = Wertstufe III) einstellen. In Teilbereichen ist die Entwicklung von mesophilem Grünland feuchter Standorte (GMZ = Wertstufe IV) zu erwarten. Darüber hinaus werden sich lokal Flutrasen ausbilden, die sich kurz- bis mittelfristig seggen- und binsenreich entwickeln werden (GNF = Wertstufe V). Auf das vorhandene Entwicklungspotenzial zu seggen- und binsenreichen Flutrasen weisen auch die an beide Flächen unmittelbar angrenzenden nach § 24 NAGBNatSchG i. V. m § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop hin. Es erfolgt somit eine Aufwertung um ein bis drei Wertstufen, im Mittel ist um eine Aufwertung von zwei Wertstufen auszugehen.*

### **3.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **3.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

### **3.4 Belange der Wasserwirtschaft**

Für die Regelung der Oberflächenentwässerung im Ursprungsplan besteht bereits die wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Plangenehmigung vom 17.11.1998, Az.: N/68-e-kli-8/1-146/98 a. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird u. a. ein bisher als Grünfläche festgesetzter Bereich durch ein Gewerbegebiet überlagert. Angesichts dieser zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit wurde die genehmigte Oberflächenentwässerungsplanung durch die Kremer Klärgesellschaft, Hese, erneut überprüft. Mit Schreiben vom 09.11.2010 wurde festgestellt, dass die hier überplanten Flächen mit einer Flächengröße von ca. 3.900 m<sup>2</sup> bereits hydraulisch berücksichtigt wurden. Der erneute Nachweis einer schadlosen Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers ist somit nicht erforderlich. Die Belange der Wasserwirtschaft werden abschließend geregelt.

### **3.5 Belange der Landwirtschaft**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Produktionsflächen an. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist auch weiterhin gewährleistet. Zudem werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

## 4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 4.1 Festsetzungen des Ursprungsplanes (Übernahme)

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden bis auf wenige, in den folgenden Kapiteln Nr. 4.2 und 4.3 erläuterten Änderungen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 12 beibehalten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Festsetzungen, die entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes übernommen werden:

- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO,
- Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEe),
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (GRZ) = 0,6,
- Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO (GFZ) = 1,0,
- max. zwei Vollgeschosse zulässig gem. § 20 BauNVO,
- offene Bauweise § 22 BauNVO,
- Gliederung der Baugebiete über die Festsetzung von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP tags/nachts) für Teilflächen gem. § 1 (4) BauNVO,
- öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Lüke-Smit-Straße),
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB,
- Ausschluss von Garagen und Nebengebäuden in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 13 BauNVO,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Externe Kompensationsflächen),
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB,
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB,
- Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB,
- Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB,
- Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB, Zweckbestimmung: Abwasser-Pumpwerk.

Im Bebauungsplan wird zudem auf die Einhaltung der Bauverbotszone gem. § 9 (1) des Fernstraßengesetzes in einem Abstand bis zu 20,00 m, ausgehend von der Großwolder Straße (B 70) verwiesen (Nachrichtlicher Hinweis gem. § 9 (6) BauGB).

In der aktuellen Planzeichnung werden die bisherigen und die neuen Planungsziele in einer Planzeichnung zusammengefasst, so dass eine optimale Übersicht bei der Beurteilung von Bauvorhaben gegeben ist. Zur Erläuterung der einzelnen, oben genannten Festsetzungen wird auf die Begründung zum Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. S 12) sowie den Grünordnungsplan (GO?) hierzu, der weiterhin Bestandteil der Bauleitplanung ist, verwiesen.

## 4.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grünflächen

- **Reduzierung der Flächen im Westen und im zentralen Bereich des Plangebietes**

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Ursprungsplan zum Schutz und zur Erhaltung der innerhalb des Gebietes vorhandenen, linienhaften Gehölzstrukturen aus erhaltenswerten Einzelbäumen und lockeren Gehölzreihen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf dem Flurstück 24/21 hat sich in der Vergangenheit entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes ein Gewerbebetrieb (Stahl- und Maschinenbau, Isolierbauunternehmen) angesiedelt. Unmittelbar südlich hieran angrenzend verläuft entlang der Grenze der Flurstücke 24/1 und 25/1 ein doppelreihiger Gehölzbestand, der gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB flächenhaft gesichert wurde.

Angesichts aktueller Entwicklungsabsichten wird nun eine Erweiterung der Betriebsflächen in Richtung Süden angestrebt. Die dort liegenden Freiflächen bieten sich aufgrund ihrer Lage und Flächengröße optimal hierfür an. Dementsprechend wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung für die nutzungsgerechte Erweiterung des lokalen Gewerbebetriebes die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB bis auf einen kleinen Bereich unmittelbar an der Großwolder Straße zurückgenommen. Die Flächenabgrenzung des Gewerbegebietes sowie die überbaubare Grundstücksfläche wird dementsprechend angepasst und mit dem Bauwesen auf den südlichen Grundstücksflächen verbunden, so dass hier ein ausreichender Spielraum für die bauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt wird.

Zugleich wird eine im Ursprungsplan auf dem Flurstück 24/48 festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB nicht weiter festgesetzt, um hier attraktive, zusammenhängende Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Betrieben zu schaffen. Auf der ehemals festgesetzten Fläche befindet sich gegenwärtig nur ein stark lückiger Gehölzbestand, der über Ersatzmaßnahmen entsprechend kompensiert wird. Mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche wird dementsprechend dem Planungsziel einer zeitgemäßen Entwicklung des Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen vor Ort Rechnung getragen.

- **Anpassung der Fläche im Südosten des Plangebietes**

Im Südosten des Plangebietes wurde der dort liegende Gehölzbestand in seinem Bestand aufgenommen und im Ursprungsplan über die Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB auf einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert. Dem Erhalt der Gehölzstruktur wird auch weiterhin Rechnung getragen, die Abgrenzung der Fläche wird entsprechend aktuellen Flurstücks- bzw. Nutzungsgrenzen im Norden geringfügig angepasst. Eine Reduzierung dieser Fläche erfolgt nicht.

## 4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind entsprechend der unter Kap. 3.1 er-

läuterten Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB Flächen außerhalb des Geltungsgebietes erforderlich, auf der entsprechende Maßnahmen durchzuführen sind.

Hierfür stehen die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 19, Flurstück 12 (Gesamtgröße ca. 1,24 ha, anteilig werden ca. 0,246 ha benötigt) sowie der Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße ca. 6,1 ha, anteilig werden ca. 493 m<sup>2</sup> benötigt) zur Verfügung. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind hierauf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan (Gehölzanpflanzungen, Extensivierung von Grünland) durchzuführen. Die Flächen sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. S 12-1. Änderung.

Die bisher im Bebauungsplan Nr. S 12 festgesetzten Flächen für Ersatzmaßnahmen der Gemarkung Großwolde, Flur 10, Flurstücke 4/2 (tlw.), 26 (tlw.) und 27 (tlw.) – 2,5 ha - der Fläche der Gemarkung Flachsmeer, Flur 9, Flurstück 42/2 (tlw.) – 5432 – sowie der Fläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 117 (tlw.) – 9288 qm – bleiben auch weiterhin Inhalt der aktuellen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. S 12- 1. Änderung).

## 5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### • **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Lüke-Smit-Straße und die Pastor-Kersten-Straße. Diese schließt direkt an die Bundesstraße B 70 „Großwolder Straße“ an.

### • **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 Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

### • **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

### • **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

### • **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem über offene Gräben abgeführt.

### • **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

### • **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### • **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 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: Bau nutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung)
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur- schutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

### 6.2 Verfahrensübersicht

#### 6.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.04.2010 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 - 1. Änderung – gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 31.08.2010.

#### 6.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit / der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 13a (2), § 13 (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 07.09.2010 bis 08.10.2010 stattge- funden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 31.08.2010. ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

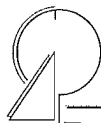
Westoverledingen, 13.01.2011

.....  
Bürgermeister

### 6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. S 12 - 1.. Änderung – 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