Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. S 12
„Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“

Begründung

Stand: März 1999

INGWA® GmbH
Hauptsitz:
Bremer Str. 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 15656 / 15655
Fax: (0441) 2489503

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. S 12
„Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße“

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Westoverledingen

Stand: März 1999

Auftraggeber:

Gemeinde Westoverledingen
Bahnhofstraße 18
26810 Westoverledingen

Planverfasser:

Planungsbüro
INGWA® GmbH

Hauptsitz:
Bremer Straße 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441) 15656 / 15655
Fax: (0441) 2489503

Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Matthias Reinkober / Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Armin Printzen / Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Karin Busch / Bauleitplanung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 1

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 1
2.1 Aufstellungsbeschluß 1
2.2 Rechtsgrundlagen 2
2.3 Kartengrundlagen 2
2.4 Räumlicher Geltungsbereich 2
2.5 Ziele der Raumordnung 3
2.6 Vorbereitende Bauleitplanung 3

3.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION 3
3.1 Nutzungsstruktur 3
3.2 Altablagerungen 4
3.3 Immissionsschutz 4

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 5
4.1.1 Art der baulichen Nutzung 5
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung 6
4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 7
4.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 7
4.4 Verkehrsflächen 8
4.5 Grünflächen / öffentlich und privat 8
4.6 Fläche für die Wasserwirtschaft 9
4.7 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9
4.8 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 9
4.9 Wasserwirtschaft 10
4.10 Ver- und Entsorgung 10

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT 11

6.0 FOLGEMASSNAHMEN 12

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 12
7.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 12
7.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13
7.3 NACHRICHTLICHE HINWEISE 14

Anlage

1. Anlage zum Bebauungsplan
   Punkt 5.0 Natur und Landschaft
   vom H & M Ingenieurbüro GmbH

2. Lärmschutzgutachten vom 17.08.1998
   erstellt vom Büro für Lärmschutz
   – Dipl.-Ing. A. Jacobs -.

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt im Siedlungsraum "Steenfelde" im Ortsteil Steenfelderfehn die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" vorzunehmen.

Anlaß der Bebauungsplanneuaufstellung ist, im Verflechtungsbereich Westoverledingen-Papenburg (hier Steenfelde-Völlen-Papenburg) entlang der Bundesstraße B 70 zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft, langfristig gewerbliche Flächen zu entwickeln.

Entsprechend der Bedarfslage neuer und ortsansässiger, expansionswilliger Unternehmer, beabsichtigt die Gemeinde vor dem Hintergrund der fehlenden Zugriffsmöglichkeit auf die ursprünglich für die Gewerbeentwicklung vorgesehenen Flächen in der Nähe von Papenburg, Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden gewerblichen Strukturen im Ortsteil Steenfelderfehn auszuweisen (Nähe B-Plan Nr. S 10).

Die konzentrierte Entwicklung eines Gewerbeflächenangebotes innerhalb des durch Bahntrassen und Bundesstraße geprägten, bevölkerungsarmen Bereich, gewährleistet eine nutzungsverträgliche städtebauliche Ordnung zu den umliegenden Strukturen. Eine Koordination nach außen bei gleichzeitiger Konfliktvermeidung ist umsetzbar, so daß sich dieser Planungsraum für die städtebauliche Entwicklung anbietet.

Die Festsetzung der Flächen erfolgt auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft östlich der "Bundesstraße B 70".
Die Fläche ist im Hinblick der umliegenden Strukturen (lt. RROP innerhalb des ländlichen Siedlungsraumes "Steenfelde") sowie aufgrund der günstigen Verkehrslage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet.

Analog der genannten Planungsabsichten erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem konkreten Ziel:

- Gewerbegebietsflächen;
- Grünflächen
- Flachen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

festzusetzen.
Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.5.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" beschlossen.

2.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
  Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

- BauNVO
  Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen Fassung

- PlanzV
  Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) in der aktuellen Fassung

- NBauO
  Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung

- BNatSchG
  Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung

- NNatG
  Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der aktuellen Fassung

- NGO
  Niedersächsische Gemeindeordnung in der aktuellen Fassung

2.3 Kartengrundlagen

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" liegt im Ortsteil "Steenfelderfehn" der Gemeinde Westoverledingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 22/5 und 22/6;
- im Osten durch die Gemeindestraße „Heidestraße";
- im Süden durch die „Pastor-Kersten-Straße";
- im Westen durch die Bundesstraße B 70 „Großwolder Straße".

2.5 Ziele der Raumordnung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.
Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen und dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Leer von 1988.

Im Landes-Raumordnungsprogramm wird der Planungsraum "Steenfelde" als "Ländlicher Raum" festgelegt.
Die Ländlichen Räume" sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes unter anderem so zu entwickeln, daß ihre Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt wird. Des weiteren ist In „Ländlichen Räumen" grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u.a. ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen sichert und verbessert.

Im Entwurf des RROP LK Leer 1988 liegt die Fläche des Bebauungsplanes innerhalb des ländlichen Siedlungsraumes "Steenfelde-Völlenerfehn" der so zu entwickeln ist, daß eine ausgewogene Raumstruktur entsteht.

Die Planungsziele der Gemeinde verlaufen konform der Inhalte der Raumordnung.

2.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde 1980 genehmigt und beinhaltet inzwischen 29. Änderungen.
Der Planungsraum des Geltungsbereiches wird im geltenden Flächennutzungsplan überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Südwesten wird im Bereich des bestehenden Moorbirkenwäldchen eine Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 8 (3) BauGB parallel zur Bebauungsplanneuaufstellung geändert.

Im Rahmen der 30. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Westoverledingen werden folgende Nutzungsdarstellungen vorbereitend getroffen:

- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen.

3.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

3.1 Nutzungsstruktur

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Planungsraum des Bebauungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft" und als „Flächen für die Forstwirtschaft" dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Diese Flächen werden zum Teil von

erhaltenswerten Einzelbäumen und lockeren Gehölzreihen durchzogen bzw. gesäumt. Südöstlich befindet sich eine Waldfläche. Des weiteren besteht im Südwesten des Geltungsbereich ein Wohngebäude. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes stellt sich wie folgt dar. Im Osten schließt die B 70 „Großwolder Straße" das Plangebiet an. Östlich der B 70 befindet sich auf einer ehemaligen landwirtschaftliche Hofstelle ein gewerblicher Betrieb, der sich betrieblich erweitern möchte. Vereinzelte Wohngebäude befinden sich weiterhin südlich der „Pastor-Kersten-Straße", zwei Wohngebäude bestehen östlich der „Heidestraße" und ein Wohngebäude befindet sich nördlich des Plangebietes.
Im weiteren Umfeld des Plangebietes erfolgte durch die 16. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan „S 10" in ca. 200 m Entfernung Richtung Süden bereits die Ausweisung gemischter und gewerblicher Bauflächen.

3.2 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen bei Altlasten innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall bewertet. Hiernach liegt im Plangebiet keine Altablagerung vor. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3.3 Immissionsschutz

In der Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet befinden vereinzelt und unzusammenhängend Wohngebäude. Im Osten rücken zwei Wohngebäude an das Plangebiet. Die umliegenden Wohnstrukturen unterliegen einem Schutzanspruch. Zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung ist die akustische Situation zu bewerten. Zur Beurteilung der Lärmemissionen ist ein Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" vom Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur – erstellt worden.
In der Zusammenfassung Punkt 5.0 des Lärmschutzgutachtens vom 17.08.1998 wird folgendes ausgesagt:
Die Gemeinde Westoverledingen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" im Ortsteil Steenfelde.

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes befinden sich vorhandene Bebauungen mit Nutzungen als „Mischgebiet" und „Gewerbegebiet".

Im Zuge dieser Planung sollen für die neu auszuweisenden Gewerbeflächen mit eingeschränkter, gewerblicher Nutzung (GE_E) sowie uneingeschränkter, gewerblicher Nutzung (GE) schalltechnisch vertretbare Emissionswerte (flächenbezogene Schalleistungspegel) ermittelt werden, um einen Schutz der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten.

Als zulässige Orientierungswerte wurden gemäß der DIN 18005 die unter Punkt 3.2 angegebenen Werte zur Beurteilung herangezogen.

Ergebnis der Berechnungen:

Gewerbelärm:

Bei einer Aufteilung des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes, wie im Lageplan Anlage 6.1 dargestellt und bei Berücksichtigung der unter Punkt 4.2.1 gewählten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die GE- und GE_E-Teilgebiete werden die Orientierungswerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft eingehalten.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Ausweisung der Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" als GE- bzw. GE_E-Gebiete.

Bei einer Ansiedlung bzw. Erweiterung eines Betriebes auf einem Gebiet mit vorgegebenen Schalleistungspegel kann dieser Schalleistungspegel auch höher liegen, wenn der Betreiber zusätzlich Hindernisse auf dem Schallausbreitungsweg – z. B. durch entspr. Gebäudeanordnung, Außenwandgestaltung oder Abschirmwälle bzw. –wände – errichtet.

In solchem konkreten Einzelfall kann somit der planerisch vorgegebene Schalleistungspegel um den Betrag des Abschirmmaßes erhöht werden.

Entsprechend des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens vom 17.08.1998 wird die Textliche Festsetzung Nr. 2. aufgenommen.
Das vollständige Lärmschutzgutachten vom 17.08.1998, erstellt vom Büro für Lärmschutz – Dipl.-Ing. A. Jacobs liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

4.1.1 Art der baulichen Nutzung
- Gewerbegebiet (GE) und (GE_E) gemäß § 8 BauNVO

Im Plangebiet werden zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft und zur Stärkung des im Süden bestehenden Misch- und Gewerbegebietes sowie im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung wird dem Planungsziel der Gemeinde Westoverledingen entsprochen.

- **Gewerbegebiete (GE) / - Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E)**

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E) gem. § 8 BauNVO sind Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 2 + 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle,

soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nach § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig.
Die Zulässigkeit von Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten würden dem Planungsziel der Gemeinde entgegenstehen, da diese Nutzungsarten Flächen für die gewerbliche Entwicklung - wie z. B. dem Handwerk - blockieren würden. Zudem würde z. B. durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die angestrebte Struktur und deren Umfeld negativ verändert. Eine Folge der negativen Veränderung des Raumes könnte ein Absinken der Attraktivität der Gewerbeflächen sein („trading down-Effekt").

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor Lärmemissionen ausgehend von den geplanten Gewerbegebieten sind im speziell angefertigten Lärmschutzgutachten für die neu auszuweisenden Gewerbeflächen mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung (GE_E) sowie uneingeschränkter gewerblicher Nutzung (GE) schalltechnisch vertretbare Emissionswerte (flächenbezogene Schalleistungspegel) ermittelt worden.
Bei einer Aufteilung des Geltungsbereiches wie im Lageplan (Anlage 6.1 des Lärmschutzgutachtens) dargestellt und bei der Berücksichtigung der unter Punkt 4.2.1 des Lärmschutzgutachtens gewählten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die GE- und GE_E-Teilflächen, werden gemäß Lärmschutzgutachten die Orientierungswerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft eingehalten.
Im Bebauungsplan Nr. S 12 wird entsprechend des Ergebnisses des Lärmschutzgutachtens folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E) werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) (Tag- und Nachtwert) festgesetzt:

GE1	67/52 dB je m² tags/nachts
GE2	67/52 dB je m² tags/nachts
GE3	67/52 dB je m² tags/nachts
GE4	63/48 dB je m² tags/nachts
GE5	65/50 dB je m² tags/nachts
GE6	65/50 dB je m² tags/nachts
GE7	64/49 dB je m² tags/nachts
GE8	63/48 dB je m² tags/nachts
GE9	67/52 dB je m² tags/nachts
GE_E10	62/47 dB je m² tags/nachts
GE_E11	58/43 dB je m² tags/nachts

Eine Überschreitung der oben angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb der jeweiligen Gebiete ist nicht zulässig.

Durch den Ausschluß der o. g. Nutzungen wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes nicht verändert.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E) über die festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,6 und die festgesetzte Geschoßflächenzahl GFZ 1,0 definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine zweigeschossige

Bauweise festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Die Festsetzung entspricht der konkreten Planungsabsicht, so daß eine freizügige Nutzung der Flächen sichergestellt wird.
Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigen den städtebaulichen Anspruch an das Plangebiet und die umliegenden Strukturen. Über die Festsetzung der GRZ von 0,6 in Abweichung an das Höchstmaß gem. § 17 BauNVO wird eine Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft erzielt.
Die weiteren Festsetzungen orientieren sich zudem an die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. S 10 der Gemeinde Westoverledingen.

4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E) wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung der Bauweise erfolgt entsprechend der planerischen Zielsetzung. Die seitlichen Grenzabstände regeln sich nach der Landesbauordnung.
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand der Baugrenzen zu Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen mit Bindung für Bepflanzung werden in der Regel mit 3 m Abstand festgesetzt. Entlang der "Großwolder Straße" (B 70) wird die Baugrenze gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz FStrG in einem Abstand von 20 m zum Rand des vorhandenen Radweges festgesetzt.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung baulicher Anlagen, so daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig sind.
Um darüber hinaus die Einhaltung eines 3,0 m breiten Räumstreifens zu der festgesetzten Wasserfläche und den innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehenen Gräben zu gewährleisten, ist zusätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der festgesetzten Wasserfläche und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen eine Bepflanzung nicht zulässig.

4.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Innerhalb der Grundstücksflächen werden in den Aufmündungsbereichen der „Lüke-Smidt-Straße" (Planstraße) auf die „Pastor-Kersten-Straße" und im Aufmündungsbereich der „Pastor-Kersten-Straße" auf die B 70 Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB). Innerhalb dieser Flächen sind sichtversperrende Anpflanzungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe gemessen vom Fahrbahnrand nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgte, um die Sichtbeziehung in den Aufmündungsbereichen zu gewährleisten.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die "Großwolder Straße" (B 70) und die in Richtung Westen von der B 70 abzweigende „Pastor-Kersten-Straße". Das innere Plangebiet wird über ein neu anzulegendes Ringerschließungssystem („Lüke-Smidt-Straße") in Anbindung an die „Pastor-Kersten-Straße" erschlossen. Die Verkehrsfläche der „Lüke-Smidt-Straße" wird mit einer durchgängigen Breite von 12,5 m festgesetzt.
Innerhalb des Straßenraumes wird zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan ein offener Graben bzw. eine offene Mulde angelegt.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß in Rahmen des Bebauungsplanes lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgelegt werden. Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da es der Detailplanung vorbehalten werden soll.

Es ist jedoch sinnvoll im Rahmen der Belange von Natur und Landschaft grünordnerische und ökologische Festsetzungen für diesen Bereich zu treffen, so daß innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche je 200 m² Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

- Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche bedarfsgerecht Rechnung getragen werden.

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Westen des Geltungsbereiches wird entlang der „Großwolder Straße" (B 70) ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke ausgehend von der "Großwolder Straße" ausgeschlossen wird.
Das gleiche gilt für einen Teilbereich entlang der „Heidestraße".

4.5 Grünflächen / öffentlich und privat

Im Plangebiet des Bebauungsplanes werden öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf den Grünflächen werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 b entsprechend der Bestandslage festgesetzt. Dieses bezieht sich im wesentlichen auf die im Südosten des Plangebietes liegende Waldfläche und auf die durch das Plangebiet verlaufenden Gehölzreihen.
Im Osten entlang des „Heidestraße" wird innerhalb der Grünfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abpflanzung nach außen festgesetzt.

4.6 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 3.00 m breite Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Auf der Fläche wird ein entsprechend dem Oberflächenentwässerungskonzept notwendiger Entwässerungsgraben / Entwässerungsmulde angelegt.

4.7 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zur Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und um u. a. die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung auszugleichen, werden entlang der östlichen Plangebietsgrenze Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe unten aufgeführte Pflanzliste entsprechend Kap. 7.1.5 des GOP). Die Strauch- und Gehölzpflanzungen sind gestuft aufzubauen. Die Pflanzungen sind mit 1 Gehölz/m^2, in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art, 2 x v, 60-100 vorzunehmen.

Pflanzenarten: Sandbirke, Moor-Birke, Hainbuche, Haselnuß, Faulbaum, Stechpalme, Stieleiche, Ohr-Weide, Grau-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnliche-Eberesche

Des weiteren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes die folgende Festsetzung getroffen: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Es sind Hochstämme (3 x v. mit Ballen, 14 - 16 cm Ges.-St.-U.) zu pflanzen (siehe Artenliste Kap. 7.1.5 GOP).

Pflanzenarten: Eiche, Linde, Spitz-Ahorn

4.8 Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche werden auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB) gesichert. Dieses gilt insbesondere für den im Südosten des Plangebietes bestehenden Birken-Moorwald. Gemäß Grünordnungsplan wird dieser Birken-Moorwald als Rest der standorttypischen natürlichen Waldgesellschaft im Landschaftsplan als schützenswerter Gehölzbestand gem. § 28 NNatG aufgeführt. Ferner werden die vorhandenen, linearen Gehölzstrukturen, die gliedernd das Plangebiet durchziehen, entsprechend gesichert.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege entsprechend Kap. 7.1.5 sind zu beachten.

4.9 Wasserwirtschaft

Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse im Plangebiet ist eine spezielle Oberflächenentwässerung erstellt worden. Dementsprechend werden im Straßenseitenraum Gräben bzw. Mulden angelegt. Im weiteren wird im Norden des Plangebietes entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, in der ein notwendiger Entwässerungsgraben angelegt wird.

4.10 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

  Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- Abwasserbeseitigung

  Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über den Anschluß an eine vorhandene Kanalleitung.

- Oberflächenentwässerung

  Zur Regelung des anfallenden Oberflächenwassers ist entsprechend den Aussagen des Landkreises Leer das Oberflächenwasser von den befestigten Flächen größtenteils auf dem Grundstück zu versickern, sofern der Untergrund eine Versickerung zuläßt. Die Oberflächenentwässerung ist entsprechend der vom Büro „Krämer Klärgesellschaft" durchgeführten Oberflächenentwässerungsplanung auszuführen.

- Gas- und Stromversorgung

  Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- Abfallbeseitigung

  Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- Sonderabfälle

  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen

- Fernmeldetechnische Versorgung

  Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

- Brandschutz
  Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz, sind auf den erforderlichen Rohrleitungen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen.
  Die erforderlichen Entnahmestellen müssen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von 150 m zur Verfügung stehen.
  Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Ortstermin mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu vereinbaren.

5.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 a BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen.

Um den Belangen des Naturschutzes hinsichtlich der Berücksichtigung der Eingriffsregelung gerecht zu werden, wurde im Rahmen eines von der H & M Ingenieurbüro GmbH, An der Fabrik 3, 26835 Hesel parallel zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" erstellt. Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe hierzu auch Anlage 1).

In der zusammenfassenden Bewertung des von der M & H Ingenieurbüro GmbH, An der Fabrik 3, 26835 Hesel erstellten Fachgutachten (Grünordnungsplan) wird abschließend festgestellt, daß die Auswirkungen des Eingriffes als erheblich einzuschätzen sind. Wesentlich beeinträchtigt werden durch die geplante Überbauung und Versiegelung im Zuge der Baumaßnahme die Schutzgüter „Landschaftsbild", „Arten und Lebensgemeinschaften" sowie die abiotischen Schutzgüter „Boden" und „Wasser", in geringerem Maße auch „Klima und Luft".

Der Eingriff kann nicht gem. § 10 NNatG ausgeglichen werden, so daß eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt. Eine Kompensation der Eingriffsfolgen kann nur mit Hilfe von Ersatzmaßnahmen (§ 12 NNatG) stattfinden, die im Grünordnungsplan dargelegt werden (siehe hierzu auch Anlage 1).

Entsprechend Kap. 7.3.3 des Grünordnungsplanes ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 64.720 m².
Dementsprechend werden in der Gemarkung Großwolde, Flur 10, Flurstück 4/2 (tlw.); 26 (tlw.) und 27 (tlw.) 2,5 ha Fläche bereitgestellt. Im weiteren werden 5.432 m² in der Gemarkung Flachsmeer in der Flur 9 auf dem Flurstück 42/2 (tlw.) und eine Restfläche von 9.288 m² in der Gemarkung Großwolde in der Flur 11 auf dem Flurstück 117 (tlw.) für die Kompensation herangezogen (s. hierzu Kap. 7.3.3, Seite 24 ff des beiliegenden Grünordnungsplanes und die Anlage 1 der Begründung). Die Kompensationsflächen liegen teilweise bzw. vollständig im Wasserschutzgebiet Collinghorst – Schutzzone III B – des Wasserverbandes Overledingen. Bei Durchführung von Anpflanzungen ist deren Satzung und die

Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sowie die Satzung der Sielacht Stickhausen im Hinblick auf die Freihaltung eines Räumstreifens entlang Gewässer II. und III. Ordnung zu berücksichtigen.

6.0 FOLGEMASSNAHMEN

- Bodenordnende Maßnahmen

  Die Flächen, die für die Entwicklung von Natur und Landschaft und den Bau bzw. Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen benötigt werden, müssen von der Gemeinde erworben werden bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

- Soziale Maßnahmen

  Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes aus diesem Grund nicht erforderlich.

- Oberbodenschutz § 202 BauGB

  Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

- Kosten

  Die für die Gemeinde Westoverledigen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 12 entstehenden Kosten sind zu gegebener zeit haushaltsmäßig bereitzustellen.

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

7.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und (GE_E) gem. § 8 BauNVO sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE_E) werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) (Tag- und Nachtwert) festgesetzt:

GE1	67/52 dB je m² tags/nachts
GE2	67/52 dB je m² tags/nachts
GE3	67/52 dB je m² tags/nachts
GE4	63/48 dB je m² tags/nachts
GE5	65/50 dB je m² tags/nachts
GE6	65/50 dB je m² tags/nachts

GE7	64/49 dB je m² tags/nachts
GE8	63/48 dB je m² tags/nachts
GE9	67/52 dB je m² tags/nachts
GE_E10	62/47 dB je m² tags/nachts
GE_E11	58/43 dB je m² tags/nachts

Eine Überschreitung der oben angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb der jeweiligen Gebiete ist nicht zulässig.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der festgesetzten Wasserfläche und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist jegliche Bepflanzung nicht zulässig.

5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m² Verkehrsfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Es sind Hochstämme (3 x v. mit Ballen, 14 - 16 cm Ges.-St.-U.) zu pflanzen (siehe Artenliste Kap. 7.1.5 GOP).

6. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Oberflächenentwässerung die Anlage einer offenen Entwässerungsmulde / eines Entwässerungsgrabens zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB). Im Bereich von Zufahrten kann die Mulde / der Graben verrohrt werden.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe unten aufgeführte Pflanzliste entsprechend Kap. 7.1.5 des GOP). Die Strauch- und Gehölzpflanzungen sind gestuft aufzubauen. Die Pflanzungen sind mit 1 Gehölz/m^2, in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art, 2 x v, 60-100 vorzunehmen.

   Pflanzenarten: Sandbirke, Moor-Birke, Hainbuche, Haselnuß, Faulbaum, Stechpalme, Stieleiche, Ohr-Weide, Grau-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnliche-Eberesche

8. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
   Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bestandes gem. Kap. 7.1.5 des GOP sind zu beachten.

9. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind sichtversperrende Anpflanzungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe gemessen vom Fahrbahnrand nicht zulässig.

7.2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gem. § 9 (1) FStrG verläuft östlich der „Großwolder Straße" (B 70) eine **Bauverbotszone von 20,00 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der für** den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

7.3 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

2. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Auf der Fläche 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.) – 5.432 m² - sowie der Fläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 117 (tlw.) - 9.288 m² - werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes Kap. 7.3 zum Bebauungsplan realisiert.

ANERKANNT:

Westoverledingen, den 17.05.1999

M. Schmidt
(Schmidt)
Bürgermeister

Anmerkungen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 12 „Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße" hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.10.1998 bis 26.11.1998 öffentlich ausgelegen.

2. Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 4.3.1999 beschlossen.

Westoverledingen, den 17.05.1999

M. Schmidt
(Schmidt)
Bürgermeister

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN 11 LANDKREIS LEER

ANHANG

1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das B-Plangebiet liegt im Grenzbereich der Naturräume von Emsmarschen und Hunte-Leda-Moorniederung im Papenburger Sand- und Moorgebiet, genauer in der Steenfelder Geest im unmittelbaren Randbereich des Völlener Moores. Die ehemals verheideten Sande werden ackerbaulich oder als Grünland genutzt, vereinzelt sind Kiefernforsten zu finden.

Während auf der Geest als altem Siedlungsgrund frische bis trockene, örtlich auch nasse Sandböden vorherrschen, ist das Völlener Moor Teil des Oberledinger Hochmoores. Bis auf wenige stehengebliebene Hochmoorsockel ist das Völlener Hochmoor großflächig abgetorft und kultiviert.

1.1 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist in hohem Maße durch die Kulturtätigkeit des Menschen geprägt. Für die Kolonisten war die Lage auf dem Geestsaum am Hochmoorrand bevorzugter Siedlungsstandort zwischen Meedlanden in den Emsmarschen und Hochmoor zur Torfgewinnung und Kultivierung auf der Geest.
Die Streusiedlung Steenfelderfehn bildet siedlungsräumlich eine Verbindung zwischen den auf dem schmalen Geestsaum zwischen Emsmarschen und Hochmoor liegenden Moorrandkolonien (u.a. Völlenerfehn, Steenfelderfeld, Flachsmeer) und den Geestdörfern (u.a. Steenfelde, Großwolde) der Oberledinger Geest. Die zahlreichen, im Zuge fortschreitender Moorerschließung am Moorrand gegründeten Siedlungen gehen z.T. ineinander über, so daß dieser Landschaftsraum durch eine relativ starke Zersiedelung gekennzeichnet ist. Vereinzelt sind noch die für Ostfriesland typischen Bauernhäuser zu finden. Typisch für die charakteristische Siedlungsstruktur der Moorsiedlungen, wie sie z. B. bei Flachsmeer und Steenfelderfeld trotz einsetzender Zersiedelung noch deutlich ausgeprägt ist, ist die linienhafte Erschließung entlang von Straßen als Siedlungsachsen und die streifenförmig schmalparzellierte Flurstruktur.

Der Landschaftscharakter wird durch die für die niedere Geest und Moorrandgebiete charakteristische gering bewegte Geländemorphologie geprägt. Die Geestbereiche wie die abgetorften und kultivierten ehemaligen Hochmoorflächen werden als Acker- und Grünland mit höherer Bewirtschaftungsintensität genutzt und sind relativ gehölzreich. Die Gehölzreihen an Gräben, Wegen und Parzellengrenzen gliedern das Gelände und beleben das Landschaftsbild als strukturreiche Landschaftselemente. Wenige zerstreute Einzelhäuser an der B 70, der Pastor-Kersten- und der Heidestraße sind die einzigen Siedlungsstrukturen im Bereich des Plangebietes. Im südöstlichen Teil des B-Plangebietes befindet sich ein kleiner, naturnaher Birken-Moorwaldbestand, der sich durch seine flächenhafte Ausprägung von den linearen Gehölzstrukturen an den Parzellengrenzen abhebt. Auf dem Gelände werden die einzelnen landwirtschaftlichen Nutzflächen partiell von Gehölzstrukturen eingefaßt. Ein doppelreihig angelegter Bestand zeichnet als degradierter Alleebaumbestand den ehemaligen Verlauf einer Straße bzw. Wegeverbindung nach.

Durch die Geest führte ein steinzeitlicher Handelsweg; der Verlauf dieser historischen Wegeverbindung wird heute auf einer kurzen Teilstrecke durch die *Heidestraße* und die *Pastor-Kersten-Straße*, evtl. auch durch den nur noch zum Teil erhaltenen Weg im Zentrum des B-Planbereiches, aufgenommen, die das zukünftige Bebauungsgebiet tangieren.

Im Westen des B-Plangebietes, jenseits der verkehrsreichen Bundesstraße, befindet sich ein Windpark. Die Windkraftanlagen sind vom Plangebiet aus gut sichtbar. Flächige Bebauung wie im zukünftigen Gewerbegebiet, ist untypisch für diesen durch Einzelhausbebauung und lockere Streusiedlungen geprägten Landschaftsausschnitt. Insgesamt führt die fortschreitende Überformung der prägenden Strukturelemente dieses Landschaftsraumes durch Zersiedelung zu einer zunehmenden Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Verfremdungseffekte, die ein der Landschaft gegenüber aufgeschlossener Betrachter zwangsläufig als störend empfinden muß.

Insgesamt erscheint das Planungsgebiet als intensiv landwirtschaftlich genutzte, gehölzreiche Kulturlandschaft mit halboffenem Landschaftscharakter, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert und überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist und ein harmonisches landschaftliches Gesamtbild ergibt. Im Entwurf des Landschaftsrahmenplanes liegt das Plangebiet innerhalb eines als "wallhecken- und hecken-/gehölzreiches Gebiet ..." bezeichneten Landschaftsausschnittes der Oberledinger Geest, der zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagen wird.

1.2 Vegetation

Auf der nährstoffarmen niederen Geest im Bereich des Untersuchungsgebietes war vermutlich ehemalig flaches Hoch- bis Übergangsmoor vorhanden, wovon noch eine geringmächtige Torfauflage im Birkenwäldchen des B-Plangebietes zeugt.

Das natürliche Erscheinungsbild derartiger Hochmoorgebiete besteht im zentralen Bereich aus baumfreien oder fast baumlosen Torfmoosdecken mit Heidekrautgewächsen. Als natürliche Pflanzengesellschaften befanden sich hier einst die dem System der *Oxycocco-Sphagnetea* zugehörigen Torfmoosgesellschaften wie die Rote Hochmoorbult-Gesellschaft *(Spagnetum magellanici)* oder die Warzentorfmoos-Gesellschaft *(Sphagnetum papillosi)* sowie deren Schlenkengesellschaften (z.B. das *Caricetum limosae* (Schlammseggenschlenke)). Im Übergangsbereich kommt vor allem die Moor-Birke (*Betula pubescens*) vor, in der Krautschicht dominiert Pfeifengras (*Molinia caerulea*).

Durch die Kulturtätigkeiten des Menschen sind im B-Plangebiet heute folgende Biotoptypen zu finden:

Sonstiger Birken-Moorwald (WVS)

Anflugwälder aus Birke in entwässerten Hoch- und Übergangsmooren mit Sand-Birke (*Betula pendula*) und Moor-Birke (*Betula pubescens*) als kennzeichnenden Arten. In der Krautschicht dominieren Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*), Pfeifengras (*Molinia caerulea*) Dornfarn (*Pteridium aquilinum*) und Brombeerarten. Derartiger Birkenwald findet sich auf einer Fläche von ca. 0,45 ha im Südosten des Planungsgebietes und ist als "Vegetationskundlich eingeschränkt wertvolles Landschaftselement mit hohem Entwicklungspotential" eingezustufen (schützenswerter Bestand).

Einzelbaum/Baumbestand (HB):

Einzelne, vorwiegend ältere Bäume, Baumgruppen, -reihen oder Alleen und locker verteilte Baumbestände auf größeren Flächen außerhalb von Ortschaften, z. B. in Grünland- oder Ackergebieten, an Wegen, Straßen oder Gewässerufern. Im Planungsgebiet handelt es sich hierbei um einige ca. 60 bis 80 Jahre alte Eichen entlang eines ehemaligen Straßenverlaufs, der die West-Ost-Verbindung zwischen der heutigen B 70 und der *Heidestraße* herstellte, und um einige ältere Eichen sowie um 40 - 50jährige Birkenbestände an den Parzellengrenzen. Die zwei Gehölzreihen zwischen der Pastor-Kersten-Straße und dem o. g. ehemaligen Weg sind in der Preußischen Landesaufnahme (1899) noch als Wallhecken dargestellt. Diese sind mittlerweile dermaßen degeneriert, daß sie weder in den aktuellen Karten als Wallhecken zeichnerisch festgehalten sind noch als solche im Gelände zu erkennen waren. Im Unterwuchs der o. g Baumreihen finden sich Sträucher oder Strauchreihen aus Eiche, Eberesche, Holunder und Brombeeren.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF):
Unter Intensivgrünland ist hier mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf unterschiedlichen Standorten zu verstehen. Dieses Grünland wird intensiv genutzt und/oder stark gedüngt und meist als Mähweide oder mehrschürige Wiese bewirtschaftet. Als ein Untertyp auf grundwassernahen bzw. staufeuchten sandigen oder lehmigen Böden außerhalb der Moore und Auen tritt das feuchte Intensivgrünland auf.

Sandacker (AS):

Anbaufläche von Feldfrüchten einschließlich Zwischeneinsaaten und ein- bis zweijährigen Brachen auf reinen und lehmigen Sanden. Bei extensiver Nutzung stellen sich Ackerwildkraut-Gesellschaften ein. Im Untersuchungsgebiet waren alle Ackerflächen mit Mais bestellt.

Einzelhaus mit Zier- und Nutzgarten (OEL):

Wohngebiet aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit größeren Hausgärten; auch Einzelhäuser außerhalb von Ortschaften mit Zier- und Nutzgarten und Biotopkomplexen aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen sowie z.T. baulichen Elementen (z. B. Mauern, Terrassen), jedoch ohne Großbäume und mit meist hohem Anteil kleinwüchsiger Koniferenarten. An der *Pastor-Kersten-Straße* befindet sich innerhalb des B-Plangebietes ein derartiger Biotoptyp.

1.3 Fauna

Bei den Vögeln sind im vorliegenden Naturraum Brutvogelgemeinschaften der halboffenen Flur vorhanden, die in Feldgehölzen, Obstbaumbeständen und Wäldern vorkommen. Im Bereich Steenfelderfehn sind jedoch weder Leitarten noch Begleitarten dieser Gemeinschaften gefunden worden, erst im Umfeld von Steenfelde und Völlenerfehn finden sich als eine Leitart die Waldohreule, als Begleitarten Mäusebussard, Goldammer, Garten- und Dorngrasmücke. Viele Leit- und Begleitarten fallen aufgrund fehlender Strukturen bzw. fehlenden Nahrungsangebotes aus. Rastgebiete sind im Bereich Steenfelderfehn nicht vorhanden.

Für Amphibien und Libellen sind im B-Plangebiet und dessen näherem Umfeld keine Einwicklungsgewässer vorhanden.

Für Heuschrecken bleiben als Überlebensraum oftmals nur noch Säume, Wegränder und letzte, extensiv oder ungenutzte Restflächen. Im Bereich des B-Plangebietes sind in derartigen Strukturen der Gemeine Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*) und der Bunte Grashüpfer (*Omocestus viridulus*) zu vermuten. An sonnigen Böschungs- oder Wegrändern findet sich in lückigeren Vegetationsbeständen der Braune Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*). Daneben tritt in den Hochstaudenfluren und Bäumen und Gebüschen das Große Heupferd (*Tettigonia viridissima*) auf. Zu vermuten ist auf den Laubbäumen die Eichenschrecke (*Meconema thalassinum*).

An Tagfalter finden sich aufgrund der intensiven Nutzung vermutlich nur wenige Individuen der weit verbreiteten Nesselfalterarten Tag-Pfauenauge (*Inachis io*); und Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*) sowie an Säumen mit Altgrasfluren Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*), Weißrandiger Mohrenfalter (*Aphantopus hyperantus*), Gemeines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und *Ochlodes venatus*.

2 Auswirkungen des Planungsvorhabens hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

2.1 Eingriffsregelung

Im Zuge der Planungsumsetzung werden voraussichtlich folgende Eingriffe vorgenommen:

- irreversibler Verlust von Grundfläche durch Versiegelung und Überbauung
- Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch flächenhafte Bebauung in einem durch landwirtschaftliche Nutzung und verstreute Einzelhausbebauung geprägten Bereich

- Verlust und Beeinträchtigung von floristisch und faunistisch potentiell bedeutsamen Lebensräumen und Einzelstrukturen auf den beanspruchten Flächen
- Beeinträchtigungen der anliegenden Bevölkerung durch bau- und betriebsbedingte Lärm- und ggf. Staub- und Schadstoffemissionen sowie verstärkte Verkehrsbelastung
- vorauss. Eingriff in grundwasserführende Bodenschichten

Als Gesamteindruck der Wirkung des betrachteten Landschaftsausschnittes für das Landschaftserleben ist festzustellen, daß der bisher unbebaute Eingriffsbereich aufgrund der Flur- und Gehölzstrukturen, der landwirtschaftlichen Nutzung und des gehölzreichen, halboffenen Landschaftscharakters ansprechend ist und trotz der Beeinträchtigung durch die stark befahrene Trasse der B 70, die parallel dazu verlaufende Hochspannungsleitung und die weithin sichtbaren Windkraftanlagen jenseits der Bundesstraße ein ausgeglichenes landschaftliches Gesamtbild ergibt.

Das geplante Gewerbegebiet wird die betroffenen Acker- und Grünlandflächen beseitigen und die das Erscheinungsbild der Landschaft prägenden Strukturen in einer Weise überformen, daß Landschaftsbild und Landschaftscharakter tiefgreifend verändert und nachhaltig beeinträchtigt werden. Da das Plangebiet vom Verlauf einer historischen Wegeverbindung tangiert wird, wird durch die mit der Ansiedlung von Gewerbe verbundene massive Überformung und Verfremdung der Landschaft nicht zuletzt auch der (Kultur)Geschichtswert dieses Ausschnittes der Kulturlandschaft beeinträchtigt.

Durch die Baumaßnahmen im überbaubaren Bereich sowie durch Maßnahmen zur Erschließung des Gewerbegebietes geht die derzeitige Vegetation aus Acker und Intensivgrünland auf rd. 7,5 ha Grundfläche und bei den Gehölzbeständen einige ältere Eichen und ca. 25 lfd. m Heckenstrukturen verloren. Mit Bebauung und innerer Erschließung werden ca. 69.560 m² bzw. 91 % der Eingriffsfläche mehr oder weniger vollständig versiegelt.

Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation führt in weiten Bereichen der Eingriffsflächen zwangsläufig zu Veränderungen im Artenspektrum, da der versiegelte Bereich als Lebensraum für viele Tierarten ausfällt. Hierdurch werden die o. g. Brutvogelgemeinschaften gehölzreicher halboffener Fluren verdrängt. Je nach Ausprägung der Gehölzstrukturen im zukünftigen Gewerbegebiet finden sich Brutvogelgemeinschaften der Siedlungsbereiche ein.

2.2 Eingriffsvermeidung/-minimierung

Um die Eingriffsfolgen zu minimieren bzw. zu kompensieren, werden bestimmte Maßnahmen festgesetzt:

- Die Morphologie des Geländes sollte möglichst nicht verändert werden, um natürliche Boden- und Reliefstrukturen zu erhalten. Abzuschiebender Oberboden wird in Mieten gelagert und fachgerecht wieder eingebaut.
- Die Oberflächenentwässerung auf dem Gelände erfolgt über offene Vorflut.
- Die innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes vorhandenen, linearen Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten, ebenso das Birken-Moorwäldchen.
- Je 200 m² Verkehrsfläche ist ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Für die Gehölze sind nach Möglichkeit Baumscheiben von mindestens 9 m² Flächengröße vorzusehen. Es sind Hochstämme (3 x v. mit Ballen 14 - 16 cm Ges.-St.-U.) zu pflanzen. Als großkronige, standortgerechte Laubbäume kommen folgende Arten in Frage: Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata, T. platyphyllos*) und Spitz-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*).

2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen, wird an der nördlichen Baugebietsgrenze ein Streifen mit einem ca. 3 m breiten Graben und einem 1 m breiten Pflanzbereich angelegt, auf dem in den bestehenden Bestandslücken Erlen (*Alnus glutinosa*) gesetzt werden sollen. Entlang der *Heidestraße* setzt sich dieser Streifen (ohne Graben) bis zum Birken-Moorwald fort.

Die Strauch- und Gehölzpflanzungen ist hier gestuft aufzubauen und aus standortgerechten heimischen Arten zusammenzusetzen. Die Pflanzungen sind mit 1 Gehölz/m^2, in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art, 2 × v, 60-100 vorgenommen werden. Folgende Arten sind zu verwenden: Sandbirke (*Betula pendula*), Moor-Birke (*B. pubescens*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die Fläche dieses Streifens von ca. 2.400 m² wird als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des B-Plangebietes gewertet.

2.4 Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden Ersatzflächen bereitgestellt, auf denen durch Nutzungsextensivierung und Pflegemaßnahmen eine ökologische Aufwertung erreicht werden soll. Von dem Kompensationsflächenbedarf von 67.120 ist der Pflanzstreifen mit ca. 2.400 m² abzuziehen, so daß eine Fläche von 64.720 m² verbleibt.

Zur Verfügung stehen bisher 2,5 ha mehr oder weniger intensiv genutztes Grünland. Die Flächen liegen in der Gemarkung Großwolde, Flur 10, Flurstücke 4/2 (tlw.), 26 (tlw.) und 27 (tlw.) und sollen durch eine Erstaufforstung mit, der hpnV-Waldgesellschaft entsprechenden, standortgerechten, heimischen Laubbaumarten aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Mit der geplanten Aufforstung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Durch die Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung um 2 Wertstufen, so daß ein Kompensationsflächenbedarf von 14.720 m² verbleibt. Ein Teil der Restfläche für die Kompensation befindet sich im Bereich des Overledinger Moores, Flur 9, Flurstück 42/2 der Gemarkung Flachsmeer. Das Flurstück hat eine Größe von 28.432 m² und wird als Intensivgrünland auf nicht abgetorften Hochmoor bewirtschaftet. Davon sind bereits 23.000 m² für anderweitige Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, so daß 5.432 m² hier noch zur Verfügung stehen. Eine Fläche in der Größe von 9.288 m² ist somit als Ersatzmaßnahme noch beizubringen.
Die Kompensationsmaßnahmen für die Restffläche erfolgen auf dem Flurstück 117 der Flur 11, Gemarkung Großwolde, welches insgesamt eine Flächengröße von 28.111 m² besitzt und zur Zeit als Intensivgrünland genutzt wird.

Als Entwicklungsziel der zuletzt aufgeführten Flächen sind mittelfristig basen- und nährstoffarme Feucht- und Naßwiesenbereiche anzustreben. Hierzu sind, nach vorangegangenen Maßnahmen zur Beseitigung des tlw. massiven Binsenaufwuchses, folgende Bewirtschaftungsauflagen und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

1. Nutzung als Dauergrünland.
2. Vernässung durch Beseitigung, Unterbrechung evtl. vorhandener Drainage, Schließung von aus der Fläche entwässernden Gräben.
3. Nutzung als Ein- oder Zweischnittwiese oder als Weide ab 01. Mai mit maximal 1,5 Rindern pro Hektar, ab 01. Juli ohne Einschränkung der Stückzahl.
4. Vom 15. März bis 01. Juli darf keine maschinelle Bearbeitung erfolgen
5. Kein Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.
6. Keine Düngung.

7. Mähvorgang grundsätzlich nicht von „außen nach innen". Abtransport des Mähgutes (auch bei Nachmahd).
8. Die Anlage von Feldsilos ist untersagt.
9. Räumung/Mahd von Gräben bei Bedarf wechselseitig, jedoch höchstens alle 2 Jahre.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, flexibel zu handhaben und bei Bedarf den veränderten Gegebenheiten und den Vegetationsbeständen anzupassen.