



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

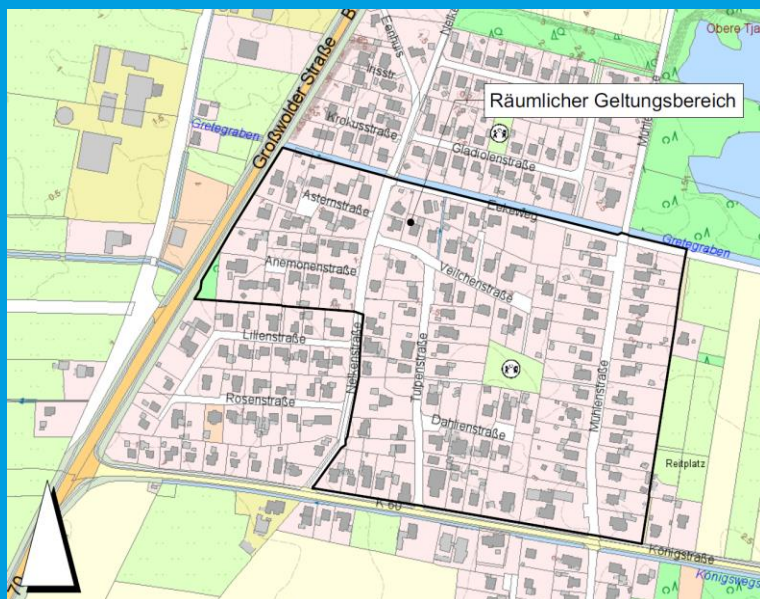
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN S4 „ZWISCHEN KÖNIG- STRAßE UND EEKEWEG“, 2. ÄNDERUNG

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Westoverledingen



PROJ.NR. 11750 | 17.10.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass	5
2.	Planungsgrundlagen	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.4.	Verfahren	6
3.	Bestandssituation	7
4.	Planerische Vorgaben	7
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplanung	9
4.3.	Landschaftsplanung	10
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung	11
5.	Planungsziele	11
6.	Städtebauliches Konzept	11
7.	Inhalt des Bebauungsplans	12
7.1.	Art der baulichen Nutzung	12
7.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	12
7.1.2.	Mischgebiet	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
7.2.1.	Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse	13
7.2.2.	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	13
7.3.	Bauweise	13
7.4.	Baugrenzen	14
7.5.	Garagen und Nebengebäude	14
7.6.	Verkehrsflächen	14
7.7.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	14
7.8.	Schallschutz	15
7.9.	Grünflächen, Wallheckenschutzstreifen und Erhaltung von Bäumen	15
8.	Örtliche Bauvorschriften	16
8.1.	Dachform und Dachneigung	16

8.2.	Außenwände	16
8.3.	Einfriedungen und Bepflanzungen.....	16
8.4.	Ordnungswidrigkeiten	16
9.	Nachrichtliche Übernahmen	17
9.1.	Bauverbotszone	17
9.2.	Räumuferstreifen und Gewässerrandstreifen.....	17
9.3.	Geschützter Landschaftsbestandteil.....	17
9.4.	Baumschutzsatzung	17
10.	Oberflächenentwässerung	17
11.	Erschließung	18
11.1.	Verkehrliche Erschließung	18
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	18
11.2.1.	Leitungen.....	18
11.2.2.	Abfallwirtschaft	18
11.3.	Löschwasserversorgung	18
12.	Hinweise	18
13.	Flächenbilanz	19
14.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
14.1.	Bestand.....	19
14.2.	Auswirkungen	20
14.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	21
15.	Eingriffsregelung.....	21
16.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	24
16.1.	Rechtliche Grundlagen	24
16.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	24
16.3.	Vorprüfung der Verträglichkeit.....	24
17.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	25
17.1.	Rechtliche Grundlagen	25
17.2.	Prüfungsrelevante Arten	26
17.3.	Beurteilung.....	26

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Westoverledingen strebt an, die Festsetzungen der Bebauungspläne zu vereinheitlichen und nötigenfalls zu aktualisieren. Entsprechende Beschlüsse wurden vom Gemeinderat gefasst.

Vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans S4 einschließlich seiner 2. Änderung überprüft. Es wurde ein entsprechender Anpassungsbedarf festgestellt. Daher soll der Bebauungsplan in seinem gesamten Geltungsbereich geändert werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans S4 „Zwischen Königstraße und Eekeweg“, 2. Änderung beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortschaft Steenfelde zwischen K 60 „Königstraße“ im Süden und der Gemeindestraße „Eekeweg“ im Norden sowie zwischen der B 70 „Großwolder Straße“ im Westen und der „Mühlenstraße“ im Osten. Es ist rund 13,6 ha groß und umfasst eine Vielzahl von Flurstücken in den Fluren 4 und 5 der Gemarkung Steenfelde.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4. Verfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 16).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 45.700 m². Damit liegt sie höher als 20.000 m², aber unter 70.000 m². Insofern ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls). Die nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll klären, ob mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären. Die Gemeinde hat diese Vorprüfung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Gemeinde hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Plangebiets, in der nur vereinzelte gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Auf den angrenzenden Flächen nach Süden, Westen und Osten ist die Bebauung deutlich aufgelockert. Etwa 150 m westlich der B 70 „Großwolder Straße“ ist ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig. Landwirtschaftlich und baulich genutzte Flächen greifen in der Ortschaft Steenfeld generell oft ineinander.

Die Gebäude im Plangebiet sind fast ausschließlich in regional- und ortstypischer Weise als freistehende Einzelhäuser mit geneigten Dächern errichtet.

Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist der genannte Baustil ortsbildprägend.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen legt die Stadt Leer als Mittelzentrum fest (schwarzer Kreisring). Die Bahnstrecke westlich von Steenfelde ist als Vorranggebiet für eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt (violette Linie), die B 70, die durch den westlichen Teil von Steenfelde verläuft (hier „Großwolder Straße“) als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße (rote Linie). Westlich der Bahnstrecke verläuft ein Vorranggebiet für eine Leitungsstrasse (schwarze Linie). Das Muhder Sieltief ist bis zu seiner Mündung in die Ems als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt ebenso die Leda und die Ems (grüne Linien). Die Ems ist zugleich als Vorranggebiet für Schifffahrt dargestellt (blaue Linie) und innerhalb des Stadtgebietes von Leer ein Vorranggebiet für einen Seehafen (blau unterlegtes Ankersymbol).

Das **regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Leer stellt die K 60 „Königstraße“ als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dar, die B 70 „Leerer Straße“ hat überregionale Bedeutung (rote Linien unterschiedlicher

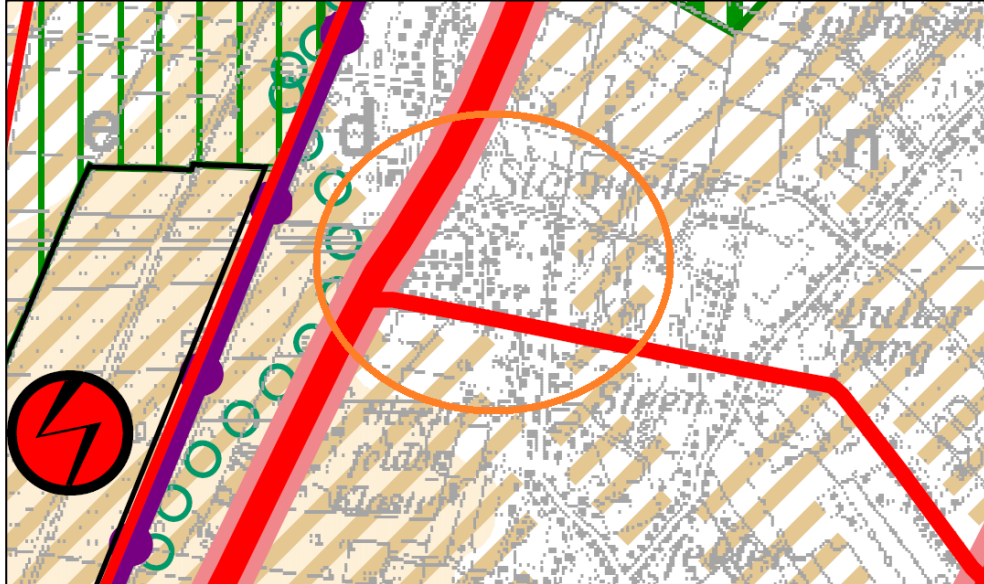
Stärke). Über die B 70 „Leerer Straße“ verläuft regional bedeutender Busverkehr (hellrote Umrandung). Die Bahntrasse ist als elektrifizierte Haupteisenbahnstrecke dargestellt (violette Knotenlinie). Parallel zur Bahnlinie verläuft eine 110 kV-Elektrofernleitung (rote Linie). Westlich davon befindet sich ein Vorranggebiet für Windenergiegewinnung (schwarz umrandete Fläche mit Blitz-Symbol), das jedoch nicht wirksam ist.¹ Außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortslagen ist ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials (Flächenfarbe ocker) bzw. besonderer Funktionen der Landwirtschaft (diagonale Schraffur) ausgewiesen. Westlich der B 70 „Leerer Straße“ wird die Grenze der naturräumlichen Landschaftseinheit dargestellt (grüne Kreislinie).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist), ohne Maßstab



¹ Erläuterung: Durch das Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts (OVG) vom 31.03.2011 (Az.: 12 KN 187/08) wurde das RROP 2006 des Landkreises Leer hinsichtlich des Teilbereichs Windenergie für unwirksam erklärt.

Abbildung 2. Ausschnitt aus dem RROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist), ohne Maßstab

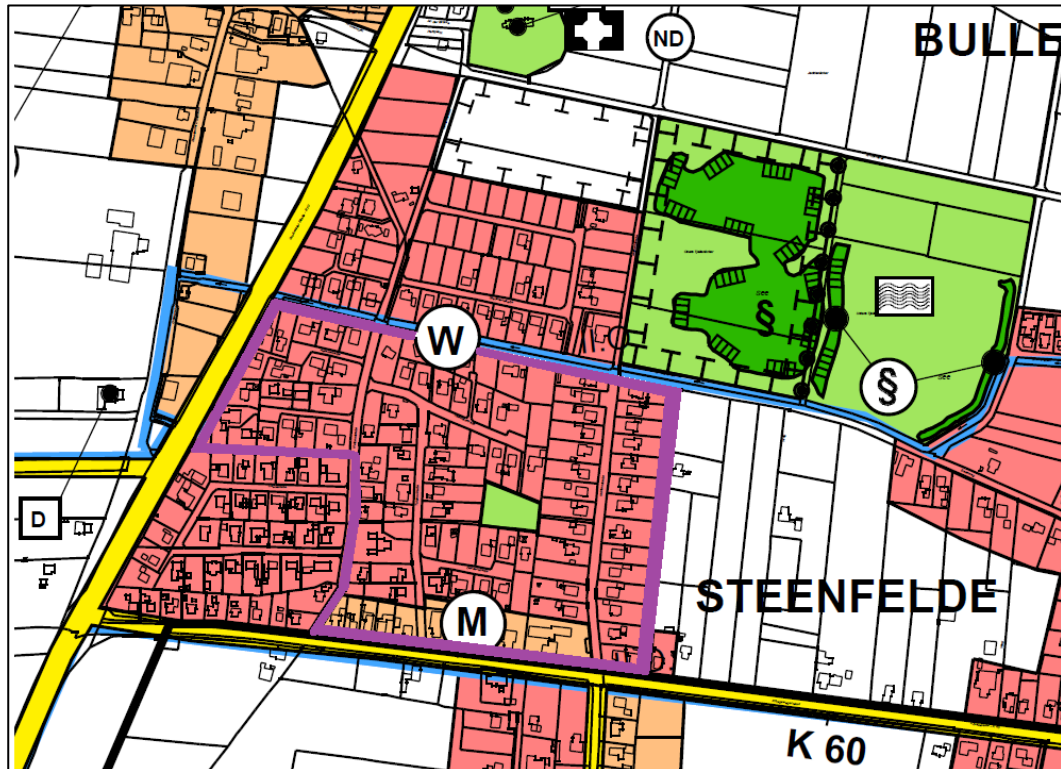


4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen (W) sowie gemischte Bauflächen (M) und eine zentrale Grünfläche dar. Die B 70 „Großwolder Straße“ und die K 60 „Königstraße“ sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Nördlich, westlich und südlich benachbart sind weitere gemischte und Wohnbauflächen vorhanden. Der nördlich angrenzende Gretegraben ist als klassifiziertes Gewässer II. Ordnung dargestellt (blaue Linie). Nordöstlich benachbart liegt eine Grünfläche zur Pflege von Natur und Landschaft, die an das Gelände des Badesees angrenzt. Außerhalb der zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiche werden im Flächennutzungsplan überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die vorliegende Planung lässt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung oder Berichtigung ist nicht notwendig.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebiets (violett), ohne Maßstab



4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Landkreis Leer misst den Biototypen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung innerhalb der bebauten Flächen sehr geringe Bedeutung zu. Die Wallhecken und die ehemaligen Bodenabbauflächen haben als wichtige Strukturelemente eine hohe bzw. sehr hohe Bedeutung. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs, der einer Lärmbelastung von $> 50 \text{ dB L}_{\text{DEN}}$ von der Bahnlinie ausgesetzt ist. Die B 70 „Großwolder Straße“ und die K 60 „Königstraße“ sind mit einer Kennzeichnung für biotopzerschneidende Wirkung versehen.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild werden das Plangebiet und seine nähere Umgebung überwiegend mit mittlerer Bedeutung bewertet. Die vorhandene Lärmbelastung $> 50 \text{ dB L}_{\text{den}}$ vom Straßenverkehr sowie die Straßen selbst, die Bahnlinie sowie die Elektrofreileitung und Windenergieanlagen westlich davon werden als wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen gewertet.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist für den östlichen Teil des Plangebiets die Sicherung von Wallheckengebieten vorgesehen. Hierbei soll das östlich angrenzende Wallheckengebiet/Halboffenland im Hinblick auf alle Schutzgüter besonders entwickelt werden. Hierbei spielt der gesetzliche Schutzstatus von Wallhecken und Ödlandflächen eine wichtige Rolle.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1996 gibt je eine Wallhecke im Bereich der „Dahlienstraße“ und östlich der „Mühlenstraße“ sowie das östlich anschließende Wallheckengebiet/Halboffenland als für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes bedeutsame Elemente an, die erhalten und entwickelt werden sollen.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan S4 wurde in der Fassung seiner 1. Änderung im Jahr 1980 rechtswirksam. Er setzt allgemeine Wohngebiete sowie ein Mischgebiet an der K 60 „Königstraße“ und ein Kleinsiedlungsgebiet östlich der „Mühlenstraße“ fest. Im Zentrum des Plangebiets ist eine Fläche für einen Spielplatz festgesetzt. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden die verkehrliche Erschließung und die überbaubaren Grundstücksflächen neu festgelegt. Die Festsetzungen von Grundstücksgrößen und Baulinien sind entfallen. Zudem wurde die bauliche Ausnutzbarkeit durch die Steigerung von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erhöht.

5. Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung soll eine geordnete Fortentwicklung des Ortsteils ermöglicht werden, die die vorhandene bauliche Struktur berücksichtigt. Diese besteht in den Wohngebieten v. a. aus eingeschossigen Wohnhäusern. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen allerdings 2 Vollgeschosse zu. Zudem wird ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt, dessen tatsächliche Nutzung der Festsetzung nicht mehr gerecht wird. Beides entspricht nicht den heutigen Vorstellungen der Gemeinde für ein Baugebiet mit einer Lage und Prägung wie im vorliegenden Fall. Unter den gegebenen Umständen besteht für Bauanträge für Gebäude mit 2 Vollgeschossen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung. Das Kleinsiedlungsgebiet kann unter Beibehaltung der gegenwärtigen Festsetzungen dagegen nicht weiter verdichtet werden, wie es den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspräche.

Ferner soll unter Berücksichtigung des typischen bzw. gewünschten Ortsbildes die Gestaltung der Gebäude näher geregelt werden. Der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan enthält jedoch hierzu keine Vorgaben.

Insofern besteht ein öffentliches Interesse an einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans. Es besteht kein Grund, die Planung zurückzustellen oder ganz von ihr abzusehen.

6. Städtebauliches Konzept

Im Hinblick auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hat die Gemeinde eine Richtlinie entwickelt, die vom Rat beschlossen wurde und damit für die Bauleitplanung bindend ist.² Diese Richtlinie sieht für das Plangebiet eine eingeschossige Bebauung vor. Eine bloße Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse würde aber die

² Richtlinie der Gemeinde Westoverledingen für die Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen im Bauleitplanverfahren

städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu sehr begrenzen. Daher soll eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung in der Fläche ermöglicht werden, da es innerhalb des Plangebiets große Gartenbereiche gibt, die unbebaut sind. Dieses Vorgehen widerspricht nicht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da das aktuelle Baurecht bereits eine umfangreiche Bebauung zulässt, nur eben nicht mit Hauptgebäuden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich das Ortsbild positiv prägende Bäume und Gehölzbestände, die erhalten geblieben sind bzw. sich nach der Bebauung der Grundstücke entwickelt haben. Deren Schutz und Erhaltung soll durch entsprechende planungsrechtliche Bestimmungen gewährleistet werden.

Die Gestaltung der Gebäude wird durch Erlass von örtlichen Bauvorschriften gesichert. Auch hier haben die kommunalen Gremien Vorgaben entwickelt, die eine einheitliche und verlässliche Handhabung dieses Belangs im Gemeindegebiet ermöglichen.

Etwa 150 m westlich des Plangebiets befindet sich an der „Steenfelder Dorfstraße“ Nr. 60 eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Durch die vorliegende Planung wird innerhalb des Plangebiets kein höherer Schutzanspruch im Hinblick auf Geruchsimmissionen wirksam als bisher. Die Bebauung kann infolge der Änderungen am Bauplanungsrecht nicht näher an die Hofstelle heranrücken. Insofern ergeben sich keine Änderungen an den Pflichten zur gegenseitigen Rücksichtnahme im Vergleich zum bisherigen Zustand. Daher ist eine gutachterliche Untersuchung der Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden Bauleitplanung für eine gerechte Abwägung nicht notwendig.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs wird als Art der baulichen Nutzung mit Ausnahme des Mischgebiets an der „Königstraße“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der Lage und vorgesehenen Funktion des Plangebiets im Ortsteil und im Gemeindegebiet. Zudem wird die vorhandene Prägung aufgegriffen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gewährleistet. Insbesondere für das überplante Kleinsiedlungsgebiet an der „Mühlenstraße“ werden hierdurch Perspektiven eröffnet.

Im Unterschied zum rechtswirksamen Bebauungsplan, der für die allgemeinen Wohngebiete keine Modifikationen vorsieht, werden mit der vorliegenden Änderung Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese passen nicht in die vorhandene bzw. gewünschte Prägung des Gebiets. An anderen Stellen im Gemeindegebiet bestehen hierfür ausreichend Nutzungsmöglichkeiten.

7.1.2. Mischgebiet

Das bisher festgesetzte Mischgebiet wird in seiner Ausdehnung beibehalten, da dies der Lage und den zulässigen Nutzungen angemessen ist. Es wird untergliedert, um zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten einen verträglichen Übergang im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung zu schaffen (s. u.).

Im gesamten ebenfalls bisher nicht modifizierten Mischgebiet werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und seiner Nachbarschaft nicht als zur städtebaulichen Prägung passend beurteilt werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse

Um das o. g. Ziel der angemessenen Nachverdichtung in der Fläche erreichbar zu machen, wird der Orientierungswert für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 voll ausgeschöpft. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist gewährleistet.

Für das Mischgebiet wird die GRZ von 0,4 beibehalten, da hier kein Änderungsbedarf vorliegt. Die Bebauung soll sich nach wie vor in die kleinteilige Struktur einfügen.

In Entsprechung zu den o. g. Planungszielen wird für die allgemeinen Wohngebiete ausschließlich ein Vollgeschoss zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Mischgebiets werden in einer Breite von 25 m entlang der K 60 „Königstraße“ 2 Vollgeschosse zugelassen, um so ausreichend Raum für die zulässige gemischte Nutzung zu schaffen. Im Bereich einer Kreisstraße (MI 1) ist dies angemessen. Im rückwärtigen Bereich (MI 2) wird durch die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss ein verträglicher Übergang zu den benachbarten Wohngebieten geschaffen.

7.2.2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die festgesetzten First- und Traufhöhen entsprechen dem allgemeingültigen Rahmen, den die Gemeinde Westoverledingen für Wohnbebauung in typischen Einfamilienhausgebieten bestimmt hat. Dies trägt zu einem einheitlichen Ortsbild bei und ist eine verlässliche Grundlage für die Planung von entsprechenden Bauvorhaben. Das Mischgebiet erhält unter Würdigung seiner Zweckbestimmung eine etwas großzügigere Traufhöhe.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) wird festgesetzt, um eine hinreichend einheitliche Auffüllung der Grundstücke zu gewährleisten. Dies dient der Sicherung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und der Vermeidung von Schäden an Gebäuden.

7.3. Bauweise

Es wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die zulässige Maximallänge der Gebäude automatisch auf 50 m begrenzt. Bedingt durch die Strukturierung des Plangebiets durch die öffentlichen Verkehrsflächen sowie das

Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die Entstehung von überdimensionierten Gebäudekubaturen damit ausgeschlossen.

7.4. Baugrenzen

Entsprechend den oben erläuterten Zwecken und Zielen der Planung werden die Baugrenzen so großzügig wie möglich festgesetzt. Restriktionen ergeben sich aus den notwendigen Abständen zu Verkehrsflächen, einer Grabenparzelle und (wenn möglich) Grünflächen (vgl. Kap. 7.9).

Das Mischgebiet erhält in sich abgeschlossene überbaubare Grundstücksflächen, um eine hinreichende bauliche Abgrenzung zu den benachbarten Wohngebieten zu schaffen bzw. zu erhalten.

7.5. Garagen und Nebengebäude

Die Nahbereiche an den öffentlichen Verkehrswegen prägen das Ortsbild wesentlich mit und sind von Bedeutung für die Einsehbarkeit der Verkehrswege. Zu nah heranrückende Bebauung durch Garagen, Carports und Nebengebäude wäre dem Ortsbild abträglich und sichtbehindernd. Daher wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke entsprechend eingeschränkt. Aufgrund ihrer geringeren Dimension und untergeordneten verkehrlichen Bedeutung wird der Bereich dieser Einschränkung der Bebauung entlang der festgesetzten Fußwege mit reduzierter Breite festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen auch die Bauverbotszone (vgl. Kap. 9.1).

Die Regelung zur Nicht-Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebengebäuden gilt für das Mischgebiet generell außerhalb der Baugrenzen, da hier nicht nur die Verkehrsflächen freizuhalten sind, sondern auch die o. g. bauliche Abgrenzung zu den benachbarten Wohngebieten.

Entlang des Gretegrabens, der nordwestlich ans Plangebiet angrenzt, werden keinerlei bauliche Nutzungen zugelassen, um die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht zu beeinträchtigen.

7.6. Verkehrsflächen

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen haben sich bewährt und bleiben daher bis auf geringe Anpassungen an den tatsächlichen Bestand unverändert. Die Zuwegungen zum Spielplatz werden zudem klarstellend als Fußweg festgesetzt.

7.7. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die „Mühlenstraße“ als lokal bedeutende Verkehrsverbindung bildet mit der K 60 „Königstraße“ eine Kreuzung an der südöstlichen Ecke des räumlichen Geltungsbereichs. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Bereich werden im Plangebiet zu beiden Seiten der „Mühlenstraße“ keine Grundstückerschließungen über die K 60 „Königstraße“ zugelassen, wie es bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzt ist.

Entsprechendes gilt für die B 70 „Großwolder Straße“ aufgrund ihrer Eigenschaft als Bundesstraße. Eine Erschließung behält lediglich das Grundstück mit der Hausnummer 135, da es sich um einen alten Bestand handelt und eine sinnvolle anderweitige Erschließungsmöglichkeit nicht gegeben ist.

7.8. Schallschutz

Von der B 70 „Großwolder Straße“ und der K 60 „Königstraße“ wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen auf das Plangebiet ein, die im Rahmen der Konfliktbewältigung bzw. -vermeidung zu berücksichtigen sind. Daher hat die Gemeinde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.³ Auf Grundlage dessen wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, die Maßnahmen vorgeben, mit denen der baugebietstypische Schutzanspruch verwirklicht werden kann. Diese Festsetzungen dienen ihrerseits als Grundlage für die Planung von Bauvorhaben und gelten bei Neuerrichtung sowie wesentlichen Änderungen von Gebäuden.

7.9. Grünflächen, Wallheckenschutzstreifen und Erhaltung von Bäumen

Der im rechtswirksamen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Spielplatz ist im Bestand vorhanden und wird von den Anliegern genutzt. Insofern besteht hier kein Änderungsbedarf und die Festsetzung wird beibehalten.

Die Wallhecken zwischen „Veilchenstraße“ und „Dahlienstraße“ sowie an der östlichen Grenze des Plangebiets sind in gutem Zustand erhalten geblieben, obwohl der rechtswirksame Bebauungsplan keine Festsetzung zu ihrer Sicherung trifft. Dies wird mit der vorliegenden Planung nachgeholt, da die Wallhecken als strukturelle Anreicherung des Plangebiets und positives Ortsbildelement weiterhin erhalten bleiben soll. Zu diesem Zweck werden (mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung) Schutzstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Hier sind keine Handlungen zulässig, die der Wallhecke schaden könnten. Innerhalb des Wallheckenschutzstreifens zulässigerweise vorhandene bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz, was in die entsprechende textliche Festsetzung klarstellend aufgenommen wurde.

Der Wallheckenabschnitt zwischen den Grundstücken der K 60 „Königstraße“ Nr. 31 und 33 ist auf einer Länge von 34 m nicht mehr vorhanden. Er wird „nachträglich“ kompensiert (s. Kap. 15). Die vorhandenen Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt (vgl. u).

Innerhalb des Plangebiets ist ein Bestand von Bäumen vorhanden, die das Ortsbild positiv prägen. Sie sollen daher dauerhaft erhalten bleiben und bei Abgang durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Da ihre Standorte eingemessen sind, erfolgt ihre planerische Sicherung durch die Festsetzung als Einzelbäume mit einem entsprechenden Planzeichen.

³ Lux Planung (2021): Schalltechnische Immissionsprognose 2. Änderung des Bebauungsplanes S 4 „Zwischen Königstraße (K 60) und Großwolder Straße (B 70). Verkehrslärm. – Oldenburg, 07.05.2021

8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, den typischen und gewünschten Charakter des Ortsbildes durch regional- und lokaltypische Gestaltungsmerkmale zu erhalten und die neu hinzukommende Bebauung hieran hinreichend anzupassen. Es wird damit ein Rahmen gesetzt, der den eben genannten Zweck erfüllt, aber den Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum belässt.

8.1. Dachform und Dachneigung

Durch Form und Neigung der Dächer wird die sog. Dachlandschafts als Teil des Ortsbildes wesentlich geprägt. In der Gemeinde und Region sind symmetrische, geneigte Dächer (v. a. Satteldächer) ortstypisch. Dementsprechend werden hierfür Bauvorschriften festgesetzt. Die Beregelung entlang der K 60 „Königstraße“ (MI 1) wird ausführlicher gefasst, um hier den zulässigen Nutzungen einerseits und der exponierten Lage an einer Hauptverkehrsstraße andererseits Rechnung zu tragen.

Untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen treten hinter dem Hauptdach bzw. Hauptgebäude funktional und optisch zurück, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Die Gestaltungsvorgaben kommen daher für sie nicht zu Anwendung.

8.2. Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände ist ein prägnantes Element der Gebäudegestaltung. Heutzutage ist eine große Vielfalt an Materialien hierfür verfügbar, von denen aber einige deutlich zu auffällig sind, als dass sie in eine ländlich geprägte Siedlung passen könnten (z. B. grelle Farben). Daher werden Materialien und Farben im Rahmen der Orts- und Regionaltypik vorgegeben.

Für untergeordnete Bauteile sowie Garagen und Nebenanlagen gilt die oben erläuterte Ausnahme ebenfalls im Hinblick auf die Außenwände.

8.3. Einfriedungen und Bepflanzungen

Der öffentlich einsehbarer Straßenraum kann nicht nur durch zu nah heranrückende Bebauung (vgl. Kap. 7.5), sondern auch durch Einfriedungen und Bepflanzungen zu sehr eingengt werden, was sich negativ auf das Ortsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auswirken würde. Daher wird hier ein entsprechender Rahmen gesetzt, der die gewünschte städtebauliche Entwicklung sicherstellt.

8.4. Ordnungswidrigkeiten

Um den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit im Hinblick auf die örtlichen Bauvorschriften klarzustellen, werden entsprechende Erläuterungen angegeben. Zudem wird auf § 80 Abs. 3 BauNVO verwiesen, der die Rechtsgrundlage für eine entsprechende Handhabung der Gemeinde bietet.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Bauverbotszone

Die straßenrechtlichen Bestimmungen verbieten aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hochbauliche Anlagen im Nahbereich von Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten. Dies entfaltet für die vorliegende Planung unmittelbare Wirkung, da das Plangebiet im Nordwesten an die B 70 „Großwolder Straße“ angrenzt. Insofern werden die entsprechenden Bestimmungen zeichnerisch und textlich übernommen.

9.2. Räumuferstreifen und Gewässerrandstreifen

Für den Uferbereich des Gretegrabens, der an der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft, gelten die wasserrechtlichen Bestimmungen für Gewässerrandstreifen (zum Gewässerschutz) sowie die satzungsgemäßen Bestimmungen des zuständigen Unterhaltungsverbands (für die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung). Dies wurde nur für den nordwestlichen Bereich zeichnerisch übernommen, da innerhalb des Plangebiets ansonsten der „Eekeweg“ am Ufer des Gretegrabens verläuft und eine Überlagerung der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsfläche die Planzeichnung verunklaren würde.

9.3. Geschützter Landschaftsbestandteil

Die intakten Wallhecken (vgl. Kap. 7.9) stehen unter unmittelbarem gesetzlichen Schutz. Der Schutzstatus wird zeichnerisch und textlich übernommen.

9.4. Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Westoverledingen verfügt über eine Baumschutzsatzung. Diese erfasst schutzwürdige Bäume in Abhängigkeit von Art und Größe im gesamten Gemeindegebiet. Da gegenwärtig und künftig vorhandene Bäume in den Schutzstatus „hineinwachsen“ können, wird auf die Baumschutzsatzung hingewiesen.

10. Oberflächenentwässerung

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Bestand gesichert. Die entsprechenden Anlagen bestehen aus einem Netz aus unterirdischen Entwässerungskanälen, die das überschüssige Niederschlagswasser von den Grundstücken innerhalb der Straßenparzellen sammeln und dem Gretegraben zuführen, der nördlich angrenzend ans Plangebiet verläuft.

Die bisher wirksamen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf der 1980 gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977). Die hierin enthaltenen Bestimmungen geben keine Obergrenzen für die zulässige Gesamtversiegelung vor. Auf rechtlicher Ebene erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung damit keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung. Insofern ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ent-

scheidungen über Änderungen oder Erweiterungen der Anlagen zur Oberflächenentwässerung müssen auf Grundlage von fachplanerischen Überlegungen getroffen werden.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch mehrere Gemeindestraßen vollständig erschlossen. Die westlich angrenzende B 70 „Großwolder Straße“ stellt die Anbindung nach Norden in Richtung Leer und nach Süden in Richtung Papenburg her.

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Leer die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

11.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand sichergestellt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans hat hierauf keinen Einfluss. Insofern ist keine Änderung oder Erweiterung der entsprechenden Anlagen notwendig.

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise

Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 3 bis 11).

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	100.340 m ²
Mischgebiet	13.871 m ²
Verkehrsflächen (davon mit besonderer Zweckbestimmung)	15.532 m ² (1.032 m ²)
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	2.573 m ²
Private Grünfläche (Wallheckenschutzstreifen)	3.638 m ²
GESAMT	135.954 m²

14. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

14.1. Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest und liegt in der Ortschaft Steenfelde der Gemeinde Westoverledingen. Der Planungsraum ist durch Wohnnutzung mit regional- und ortstypischen freistehenden Einzelhäusern mit geneigten Dächern gekennzeichnet.

Die Fläche befindet sich zwischen der Hauptverkehrsstraße K 60 „Königstraße“ im Süden und dem „Eekeweg“ im Norden. Im Osten endet der Geltungsbereich hinter den Grundstücken an der „Mühlenstraße“. Weiter östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten bildet die „Nelkenstraße“ die Grenze des Geltungsbereiches, im Nordwesten reicht das Plangebiet bis an die B70 „Großwolder Straße“ heran.

Die Luftqualität wird durch den KFZ-Verkehr im Planungsraum beeinträchtigt. Die klimatischen Verhältnisse mit verhältnismäßig starken Winden bewirken eine schnelle Verwirbelung und Vermischung der Luftmassen. Lärmbelastungen liegen ebenfalls geringfügig durch den vorhandenen Verkehr vor.

Im Plangebiet liegt der Bodentyp mittlerer Podsol vor, der sich durch Dünen und Flugsande in Talsandniederungen und Urstromtälern gebildet hat. Ein kleiner Bereich im Südwesten liegt auf tiefem Podsol-Gley.⁴

Es liegen keine Altlasten⁵ oder sulfatsaure Böden⁶ im Plangebiet vor.

Der mittlere Grundwasserstand liegt zwischen 3,5 und 11 dm u. GOF. Die Grundwasserneubildung variiert überwiegend zwischen Stufe 3 mit >100 – 150 mm pro Jahr und Stufe 5 mit >200 – 250 mm pro Jahr.⁷

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten ist hoch.⁸ Die Grundwasserentnahmebedingungen sind sehr gut.⁹ Das Plangebiet liegt jedoch in keinem Trinkwasserschutz- oder Gewinnungsgebiet.¹⁰

Biotope:

Neben Verkehrsflächen und Wohngebäuden prägen Gartenbereiche das Plangebiet. Es handelt sich um neuzeitliche Ziergärten mit wenigen Großgehölzen.

Mittig des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke. Sie beginnt etwas nordwestlich des Spielplatzes und führt nach Süden, wo sie im hinteren Gartenbereich der Grundstücke 31 und 33 an der Königsstraße endet. Im Bereich der zwei genannten Grundstücke ist der Wall auf einer Länge von 34 m im Bestand nicht mehr vorhanden.

14.2. Auswirkungen

Im Bebauungsplan wird insgesamt eine Grundfläche von 21.257 m² festgesetzt.

Die Erweiterung der Baufenster erlaubt eine Überplanung von neuzeitlichen Ziergartenflächen. Der Lebensraum für Arten der Siedlungen geht damit kleinflächig verloren. Insgesamt sind aber keine erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.

Durch zusätzliche Gebäude und Versiegelungen werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt und die Grundwasserneubildung wird vermindert.

Da der südliche Wallheckenabschnitt auf einer Länge von 34 m nicht mehr vorhanden ist, muss dieser Abschnitt kompensiert werden (s. Kap. 15).

⁴ NIBIS© Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁵ NIBIS© Kartenserver (2014): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ NIBIS© Kartenserver (2014): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

⁷ NIBIS© Kartenserver (2019): Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981 – 2010, Methode mGROWA18. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁸ NIBIS© Kartenserver (2000): Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁹ NIBIS© Kartenserver (1982): Entnahmebedingungen in den grundwasserführenden Gesteinen. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2021): Umweltkarten Niedersachsen. - Hannover

Schutz und Erhaltung von Bäumen die das Ortsbild besonders prägen, werden durch Erhaltungsfestsetzungen gewährleistet.

14.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor verkehrsbedingten Schallimmissionen, die von den benachbarten Hauptverkehrswegen ausgehen, sind bei Neubauten und Umbauten an Gebäuden in gekennzeichneten Bereichen Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise der Einbau von schallgedämpften Lüftungssystemen und die Ausrichtung von schutzbedürftigen Wohnräumen und Außenwohnbereichen umzusetzen. Die festgesetzten Maßnahmen führen zu einer Gewährleistung der Wohnruhe im Plangebiet und somit einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

Die Beseitigung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September) im Herbst / Winter durchzuführen, um Beeinträchtigungen der Tiere während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden.

Hinweise zum Bodenschutz

- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen sind vor Auftrag des Oberbodens durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wiederherzustellen, sodass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Während der Bauarbeiten sind die Schadstoffeinträge und Bodenverunreinigungen durch die ordnungsgemäße Wartung der Baumaschinen zu vermeiden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915) sowie fachgerechter Umgang und Verwertung des Bodenausschubs (DIN 19731).

15. Eingriffsregelung

Die 1. Planänderung des Bebauungsplanes Ih6 wurde im Jahr 1980 rechtswirksam. Die zu diesem Zeitpunkt geltende BauNVO 1977 traf keine Begrenzung der Überbaubarkeit durch Nebenanlagen. Es wäre somit eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen rechtlich möglich.

Die aktuell maßgebliche BauNVO erlaubt eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im bis zu 50 %. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt nur im Bereich des ehemaligen Kleinsiedlungsgebiets höhere Grundflächenzahlen fest. Die zulässige Überschreitung der einheitlich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 um diese 50 % durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bewirkt eine Begrenzung der versiegelbaren Fläche auf maximal 60 % der gesamten Wohn- und Mischgebietsfläche.

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planänderung somit nicht erhöht. Daher besteht kein Kompensationsbedarf für die Planung.

Wallheckenbilanzierung

Entlang der Wallhecken wird ein 5 m breiter Streifen als Wallheckenschutzstreifen ausgewiesen. Für bestehende baulichen Anlagen gilt der Schutzstreifen nur dann, wenn sie einem Neubau gleichkommen.

Die Wallhecke ist in einem 34 m langen Abschnitt zwischen den Grundstücken der Königstraße 31 und 33 nicht mehr vorhanden. Es ist eine Kompensation im Verhältnis 1 : 1 zu leisten.

Wallheckenkompensation

Die Kompensation von 34 m Länge Wallhecke erfolgt auf folgenden Flurstücken durch die Sanierung einer bestehenden Wallhecke:

Gemarkung: Ihren

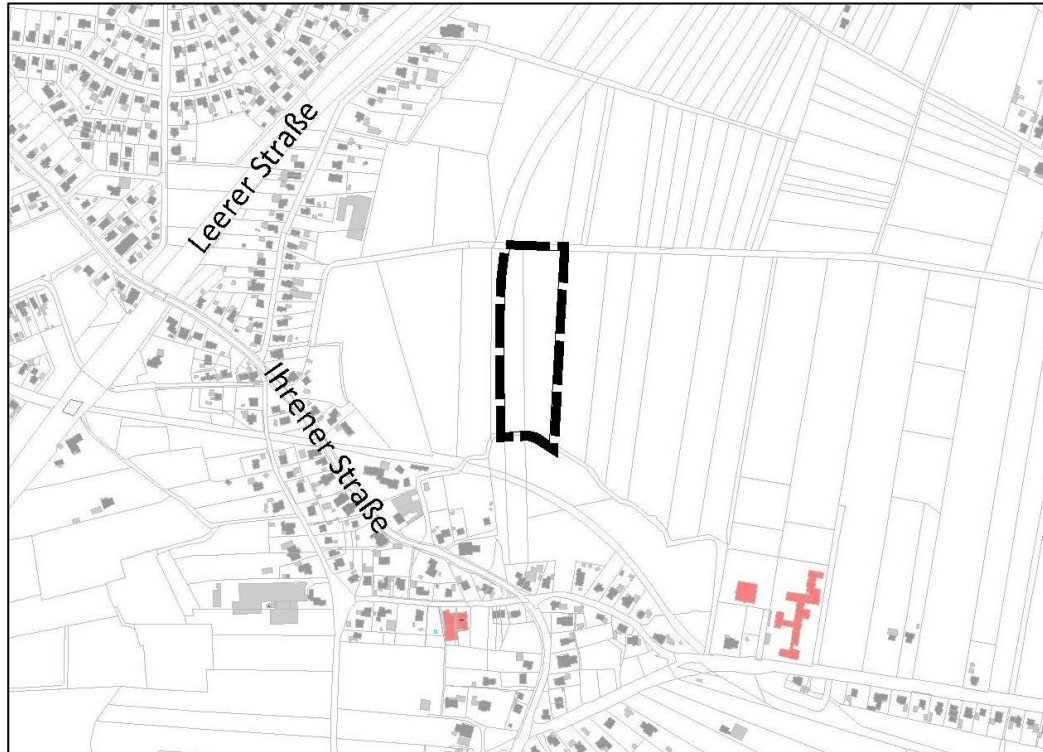
Flur: 1

Flurstück: 43/2 und 44/8

Der geplante Wallheckenabschnitt befindet sich rund 230 m nordöstlich der K 24 „Ihrener Straße“.

Im Grenzbereich der beiden Flurstücke befindet sich eine Wallhecke, auf der auf einem Abschnitt von rund 130 m Länge keine Bäume vorhanden sind. Hier werden Anpflanzungen vorgenommen, sodass die Wallhecke wieder hergestellt wird. Östlich und westlich befinden sich Grünlandflächen sowie ein enges Netz aus intakten Wallhecken.

Abbildung 4: Lage der Wallheckenkompensationsfläche und des neuen Wallheckenabschnitts südöstlich des Ortsteils Ihrhove (ohne Maßstab)



16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

16.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

16.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

- In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:
- EU-Vogelschutzgebiet V 06 „Rheiderland“, kürzeste Entfernung ca. 4,5 km
- FFH-Gebiet 013 „Ems“, kürzeste Entfernung ca. 6,5 km
- EU-Vogelschutzgebiet V „Emstal von Lathen bis Papenburg“, kürzeste Entfernung ca. 6,5 km
- FFH-Gebiet 002 „Unterems und Außenems“, kürzeste Entfernung ca. 7,7 km
- EU-Vogelschutzgebiet V 10 „Emsmarsch von Leer bis Emden“, kürzeste Entfernung ca. 8,2 km

16.3. Vorprüfung der Verträglichkeit

Es finden keine direkten Eingriffe in die aufgeführten Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird oder unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹¹

¹¹ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlusstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

Das Plangebiet befindet sich mitten in einer Ortslage und ist im Bestand fast vollständig bebaut. Aufgrund der Lage und intensiven Nutzung durch den Menschen bestehen keine Beeinträchtigungen von wertbestimmenden Arten der nächstgelegenen Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet stellt für Gastvögel keine Bedeutung dar.

Insgesamt besteht eine Verträglichkeit der Planung mit den Schutzziele der umliegenden Schutzgebiete des europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

17. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

17.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder

Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

17.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen bekannt ist bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten. Das können allgemein vor allem Fledermaus- und Vogelarten sein.

Niststandorte von offenlandbewohnenden Vogelarten sind aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

Arten des Siedlungsbereiches können in den Hausgärten vorkommen und diese als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der verhältnismäßig flächendeckenden Bebauung ist mit Arten zu rechnen, die relativ störungsunempfindlich sind.

Die Nutzung der Gebäude von Höhlungen oder Spalten an Bäumen im Bereich der Hausgärten von heimischen Fledermausarten ist nicht ausgeschlossen.

17.3. Beurteilung

In den Bereichen, die durch die Planung für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehen, befinden sich sehr wenige Großgehölze. Falls ein Baum gefällt werden muss, der potentiell geeignete Strukturen (Höhlen, Spalten) aufweist, die als Quartier für Höhlenbrüter oder Fledermäuse in Frage kommen, ist vorab eine Kontrolle von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.

Für die Fledermäuse und Höhlenbrüter ist eine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3) sowie eine mögliche Verletzung/Tötung der Tiere (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) bei der Baumrodung nicht zu erwarten, wenn die Fäll- bzw. Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar durchgeführt werden und vorher eine fachliche Kontrolle der relevanten Strukturen erfolgt.

Die Auslösung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population ist bei der Planung ebenfalls nicht zu erkennen, da im Plangebiet höchstens mit einem Vorkommen der Arten zu rechnen ist, die aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Nutzung eine relativ geringe Empfindlichkeit gegenüber Wirkfaktoren der Planung (akustischen, optischen Störwirkungen) aufweisen.

Unter Einhaltung der geplanten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen in Kap. 14.3 stehen die Belange des Artenschutzes der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 17.10.2022

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M. Sc. Linda Auping (Natur und Landschaft)

S:\Westoverledingen\11750 BP 4 Königsstraße\05_B-
Plan\03_Satzung\Begründung\2022_10_18_11750_begr_bp_S.docx