

**GEMEINDE  
WESTOVERLEDINGEN**

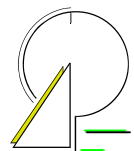


**Landkreis Leer**

---

**Bebauungsplan Nr. V 19  
„Bereich Völlen“**

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1 Kartenmaterial	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Städtebauliche Situation	5
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>7</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.2 Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1 Gewerbelärm	7
4.2.2 Verkehrslärm	8
4.3 Belange des Denkmalschutzes	9
4.4 Altablagerungen	9
<b>5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung der Baugebiete	10
5.3 Maß der baulichen Nutzung	11
5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5 Verkehrsflächen – Einfahrtsbereich / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	12
5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
5.7 Private Grünfläche /Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Gewerbelärmimmissionen	13
<b>6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>13</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>14</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	14
7.2 Verfahrensübersicht	14
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2 Öffentliche Auslegung	15
7.2.3 Satzungsbeschluss	15
7.3 Planverfasser	15

---

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

## **TEIL I: BEGRÜNDUNG**

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

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Völlen die Strukturen östlich der Völlener Dorfstraße (K 22) städtebaulich zu beordnen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ auf.

Der ursprünglich für diesen Bereich aufgestellte Bebauungsplan Nr. V 14 wurde erstmals im Jahr 1999 als Satzung beschlossen. Das Plangebiet umfasste einen größeren Teilbereich, der die südlich angrenzenden Wohnbaustrukturen um die Straße Eppingaburg mit einbezog. Nach der bestehenden Rechtslage haben sich entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. V 14 in der Vergangenheit im Bereich östlich der Völlener Dorfstraße (K 22) Gewerbe- und Mischgebiete entwickelt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die städtebauliche Ordnung für den nördlich gelegenen Teilbereich insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes herzustellen. Zu diesem Zweck wurde seitens der Firma ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches sowohl die Gewerbe- als auch die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Gebietes beurteilt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde bei der Ermittlung der Immissionen sowohl die Gewerbefläche um den Betrieb Johann Korporal GmbH als auch die vorhandenen und die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Papenburg berücksichtigt (s. Kap. 4.2.1). Ausgehend von den darin berechneten Ergebnissen werden im Bebauungsplan Nr. V 19 Maßnahmen zum aktiven Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalles sowie von Lärmemissionskontingenten verbindlich festgesetzt. Im Zuge dessen werden eventuell auftretende Konfliktslagen vermieden. Gleichzeitig werden Regelungen hinsichtlich Lärmemissionen für das unmittelbar südlich angrenzende allgemeine Wohngebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. V 14 „Bereich Völlen“ getroffen.

Entsprechend dem Planungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen werden im Bebauungsplan im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie im östlichen Teilbereich Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld sowie den ablesbaren Strukturen angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird über die Festsetzung der Gebäudehöhe eine verbindliche Aussage zur Gebäudegestalt getroffen. Darüber hinaus wird mit der Sicherung von bereits bestehenden Grünflächen (Regenrückhaltebecken) dem Erhalt der Grünstrukturen Rechnung getragen. Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche entsteht zudem eine Abstandsfläche zu den im Süden gelegenen allgemeinen Wohngebieten im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Grünordnungsplanes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatG bilanziert und bewertet.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 befindet sich in der Ortschaft Völlen und umfasst eine ca. 4,4 ha große Fläche östlich der Völlener Dorfstraße (K 22) und westlich der Gemeindegrenze Westoverledingens zur Stadt Papenburg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 19 ist derzeit überwiegend bebaut und sowohl durch gewerbliche Strukturen als auch durch Mischgebietsnutzungen gekennzeichnet. Gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Planes aus dem Jahr 1999 haben sich in dem östlich gelegenen Gewerbegebiet die einzelnen Betriebsteile des Unternehmens Johann Korporal GmbH (Transporte, Bauunternehmen) entwickelt. Das im westlichen Abschnitt gelegene Mischgebiet (MI) wird durch eine eingeschossige, offene Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Zentrum zudem ein Regenwasserversickerungsbecken sowie angrenzend zum südlich gelegenen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 14 ein Lärmschutzwall.

Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der Lage in der Ortschaft Völlen ländlich bzw. dörflich geprägt. Die unmittelbar östlich angrenzenden Bereiche sind insbesondere durch gewerblich und industriell genutzte Strukturen der Stadt Papenburg gekennzeichnet. Zwischen diesen Arealen befindet sich ein begrünter Lärmschutzwall. Die Bereiche nördlich, westlich und südlich des Plangebietes sind insbesondere durch Wohnbaustrukturen und den offenen Landschaftsraum geprägt.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 1994 mit Änderungen aus dem Jahr 2002 und Ergänzungen aus den Jahren 1998 und 2006 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Da die Gemeinde Westoverledingen außerhalb der Ordnungsräume liegt, ist sie dem ländlichen Raum zuzuordnen. Grundsätzlich ist hier eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt. Darüber hinaus soll eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung gewährleistet werden. Dabei sind insbesondere Maßnahmen durchzuführen, die der Erhaltung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Erwerbsmöglichkeiten dienen. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 verfolgte Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten gewerblichen Standortes entspricht diesen Zielsetzungen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2005 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge liegt die Ortschaft Völlen in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials. Darüber hinaus befindet sich der Planungsraum im Bereich einer Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung.

Vorrangig sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der Ländlichen Räume für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Erwerbsmöglichkeiten durch die Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials sowie durch die Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten durch eine aktive Regionalpolitik.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der planungsrechtlichen Sicherung und Beordnung der städtebaulichen Situation zur Wahrung des Erscheinungsbildes in der Ortschaft Völlen steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im parallel verlaufenden Verfahren zur 3. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Westoverledingen wird der Bereich östlich der Kreisstraße (K 22) „Völlener Dorfstraße“ im vorderen Teilbereich als gemischte Baufläche (M) sowie angrenzend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Unter Berücksichtigung der Schutzansprüche, ausgehend von den südlich angrenzenden Siedlungsstrukturen gegenüber der gewerblichen Nutzung ist im südlichen Teilbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung ein Lärmschutzwall dargestellt. Um einen ausreichenden Abstand zwischen den Gewerbegebietsstrukturen und der südlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen, wird im Flächennutzungsplan im Bereich des Lärmschutzwalls eine Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. V 14, der im Jahr 1999 als Satzung beschlossen wurde. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 werden im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Misch- und Gewerbegebietsstrukturen haben sich seitdem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V 14 entwickelt. Darüber hinaus ist im südlichen Teilbereich des bezeichneten Areals ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,50 m über Erschließungsstraße festgesetzt.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) geschehen. Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. V 19.

### **4.2 Belange des Immissionsschutzes**

#### **4.2.1 Gewerbelärm**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 umfasst u. a. das Gelände eines ortsansässigen Gewerbetreibenden (Johann Korporal GmbH). Unter Berücksichtigung des Schutzanspruchs der westlich und südlich angrenzenden Mischgebiets- und Wohnbaustrukturen gegenüber Gewerbelärm sind die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen zu betrachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Anlässlich dessen hat das Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. V 19 die Gewerbeimmissionen untersucht.

Hierin wird auch die Vorbelastung, ausgehend von den östlich liegenden Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Papenburg berücksichtigt. Zur Beurteilung dieser Zusatzbelastung wurden in dem Gutachten die Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 42/II, 42/IV und 42/V berücksichtigt. Da im Bebauungsplan Nr. 42/II keine konkreten Festsetzungen zu den zulässigen Emissionskontingenten (Flächenbezogene Schalleistungspegel) bestehen, wurde in diesem Fall von dem mittleren gebietstypischen Ansatz für Gewerbegebiete (GE bzw. Gle) ausgegangen. Ein Anspruch auf die Ausschöpfung der Richtwerte und somit auf die Berücksichtigung der maximalen gebietstypischen Ansätze besteht nicht. Entsprechend den Aussagen im Gutachten wäre im Sinne der TA Lärm zudem grundsätzlich nur die real vorhandene Gewerbelärmvorbelastung messtechnisch zu ermitteln und zu beurteilen. Da große Teile der Flächen der Stadt Papenburg noch nicht gewerblich genutzt werden, wäre somit zurzeit eine deutlich geringere Vorbelastung zu berücksichtigen. Um jedoch auch den Entwicklungsbelangen der Stadt Papenburg Rechnung zu tragen, wurde im vorliegenden Fall darüber hinaus die gebietstypische Entwicklung bereits mit berücksichtigt (lt. Gutachten ZECH vom 27.03.2007). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen,

dass es sich bei dem Betrieb Korporal um einen Gewerbebetrieb handelt, der bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/II gem. TA Lärm als Bestand zu berücksichtigen war. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 und der hierin vorgenommenen Flächenkontingentierung (s. u.) erfolgt eine städtebauliche Beordnung der Entwicklungsmöglichkeiten sowohl des bestehenden Gewerbebetriebes auf Seiten der Gemeinde Westoverledingen als auch des Gewerbe- und Industriegebietes der Stadt Papenburg. Hinsichtlich der Berücksichtigung der Gewerbegebiete entsprechend den gültigen Festsetzungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine negativen Auswirkungen entwickelt. Die Belange des Immissionsschutzes bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten des benachbarten Gewerbegebietes werden demnach ausreichend berücksichtigt.

Im Rahmen der oben genannten Untersuchung wurde festgestellt, dass das südlich angrenzende Wohngebiet einer Vorbelastung, ausgehend von der bestehenden Gewerbe- und Verkehrslärmsituation unterliegt. Dementsprechend wird es als „Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung“ im Bebauungsplan Nr. V 14, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt. In diesem Bereich sind Immissionspegel durch Gewerbelärmeinwirkungen zulässig, die den für allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwert der TA Lärm um bis zu 5 dB(A) tags und nachts überschreiten.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen, dass zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in der Bauleitplanung Regelungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Im Zuge dessen werden die Gewerbeflächen mit so genannten Emissionskontingenten belegt. Hierbei sind je m<sup>2</sup> Betriebsfläche die zulässigen Geräuschemissionen so zu optimieren, dass im Gesamtzusammenhang die jeweils gültigen Immissionsricht- bzw. -zielwerte an den relevanten Immissionspunkten bei Einhaltung dieser Emissionskontingente nicht überschritten werden. Um unzulässige Geräuschemissionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten (vgl. Kap. 5.2). Unter diesen Voraussetzungen können sowohl eine gewerbliche Weiterentwicklung als auch gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Die Berechnungsergebnisse des Gutachtens zeigen zudem, dass ohne schallabschirmende Maßnahmen Richtwertüberschreitungen für die südlich angrenzende Wohnbebauung durch den Betrieb der Johann Korporal GmbH nicht auszuschließen sind. Um sowohl dem Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm als auch der Bestandssicherung und Weiterentwicklung der ortsansässigen Firma Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan die Anlage eines Lärmschutzwalles verbindlich festgesetzt (s. Kap. 5.9). Die Belange des Lärmschutzes werden somit im Rahmen der Bauleitplanung abschließend geregelt.

#### **4.2.2 Verkehrslärm**

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Völlener Dorfstraße (K 22). Das vom Büro ZECH erstellte Gutachten verdeutlicht im Hinblick auf die Straßenverkehrsimmissionen, dass in dem westlich gelegenen Mischgebiet (MI) keine Überschreitung der zugrundegelegten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts stattfindet. Aus diesem Grund sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. V 19 keine Festsetzungen zu passiven oder aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Den Belangen des Immissionsschutzes, ausgehend von dem Verkehrslärm, wird somit ausreichend Rechnung getragen.



### **4.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

### **4.4 Altablagerungen**

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

Darüber hinaus stellt das Betriebsgelände des Gewerbebetriebes Korporal eine gefahrenverdächtige Betriebsfläche gem. § 2 (4) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar, da grundsätzlich aufgrund der dort verwendeten Stoffe bzw. anfallenden Abfallarten ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerverunreinigung besteht. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der eingangs unter dem Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ dargelegten Zielsetzung dient die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 der planungsrechtlichen Beordnung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Dementsprechend werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO und Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken sind

innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO die zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Der Ausschluss ist erforderlich, da sich die genannten Nutzungen nicht in den vorhandenen Kontext des Mischgebietes integrieren lassen und von ihnen negative Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohnbaustrukturen ausgehen können. Aufgrund ihres betriebsbedingten Kundenverkehrs sind Tankstellen im Plangebiet zur Vermeidung von zusätzlichen Lärmbelastungen nicht erwünscht.

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen o. ä. gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Festsetzung ist im Hinblick auf die Lärmemissionen, ausgehend von dem anliegenden Gewerbebetrieb der Firma Johann Korporal GmbH, erforderlich. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten geschieht im Hinblick auf ihre strukturschädigenden Wirkungen im gesamten Plangebiet.

## 5.2 Emissionskontingentierung / Gliederung der Baugebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 erfolgt im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der bestehenden sowie der geplanten gewerblichen Einrichtungen werden im Plangebiet flächenbezogene Lärmemissionskontingente auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. V 19 (vgl. Kap. 4.2) festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingentierung	
	tags (6.00 – 22.00)	nachts (22.00 – 6.00)
GE <sub>1</sub>	L <sup>WA</sup> = 65,0 dB (A)/m <sup>2</sup>	L <sup>WA</sup> = 50,0 dB (A) /m <sup>2</sup>
GE <sub>2</sub>	L <sup>WA</sup> = 70,0 dB (A) /m <sup>2</sup>	L <sup>WA</sup> = 55,0 dB (A) /m <sup>2</sup>
GE <sub>3</sub>	L <sup>WA</sup> = 70,0 dB (A) /m <sup>2</sup>	L <sup>WA</sup> = 55,0 dB (A) /m <sup>2</sup>
GE <sub>4</sub>	L <sup>WA</sup> = 65,0 dB (A) /m <sup>2</sup>	L <sup>WA</sup> = 50,0 dB (A) /m <sup>2</sup>
GE <sub>5</sub>	L <sup>WA</sup> = 67,0 dB (A) /m <sup>2</sup>	L <sup>WA</sup> = 52,0 dB (A) /m <sup>2</sup>
GE <sub>6/7</sub>	L <sup>WA</sup> = 65,0 dB (A) /m <sup>2</sup>	L <sup>WA</sup> = 50,0 dB (A) /m <sup>2</sup>

Die Anforderung gilt gemäß Lärmgutachten als erfüllt, wenn der Schalleistungspegel (L<sub>WA</sub>) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden Schalleistungspegel (L<sub>WA, zul</sub>) nicht überschreitet.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) wird die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl in Anlehnung an die bereits bestehenden Strukturen auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Entsprechend dem Inhalt des ursprünglich gültigen Planes wird die Grundflächenzahl im Mischgebiet (MI) auf eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Übereinstimmend mit der Bestandssituation vor Ort sowie entsprechend dem Inhalt des ursprünglich aufgestellten Planes wird innerhalb des Mischgebietes (MI) eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Gebäude innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) auf  $\leq 15,00$  m festgesetzt. Für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte ( § 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße Völlener Dorfstraße (K 22).

### 5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 wird unter Berücksichtigung der in der Ortschaft Völlen vorherrschenden Siedlungsstrukturen und zur Sicherung des Bestandes für die bereits bestehenden und geplanten Mischgebietsnutzungen eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise können die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen. Für die Gewerbegebiete (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, innerhalb derer Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser bis zu einer Länge von max. 100,00 m zulässig sind. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung der gewerblich genutzten Strukturen unter Berücksichtigung der Ansprüche an gewerblich genutzte Gebäude.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. V 19 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen, den Grünflächen sowie zum umgebenden Landschaftsraum ein möglichst großer Spielraum für die Entwicklung der bestehenden baulichen Nutzungen geschaffen wird. Dies entspricht auch dem eingangs erwähnten Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Beordnung der Bestandsbebauung in der Ortschaft Völlen. Folglich werden die Baugrenzen im Plangebiet in einem Abstand von 10,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Völlener Dorfstraße (K 22) festgesetzt. Unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Wohngebietsnutzungen und dem damit verbundenen Schutzanspruch gegenüber Lärmbelastungen werden die Abstände der Baugrenzen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Sinne der Vorsorge ausreichend dimensioniert und in einem Abstand von 20,00 m zum Lärmschutzwall bzw. in einem Abstand von 10,00 m zur privaten Grünfläche festgesetzt. Um einer

ausreichenden Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes Rechnung tragen zu können, wird die nördliche und östliche Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt.

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes (MI) sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

## **5.5 Verkehrsflächen – Einfahrtsbereich / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die Völlener Dorfstraße (K 22), die unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft. Zur Gewährleistung einer optimalen Erschließungssituation für das Plangebiet sowie zur Sicherung der bestehenden Ein- und Ausfahrtsituation werden entsprechend dem Inhalt des ursprünglich gültigen Planes Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Zur Sicherung der im Plangebiet bereits vorhandenen Einfahrten werden im Bebauungsplan zusätzlich Einfahrtsbereiche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## **5.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 14 befinden sich die Leitungstrassen von zwei Hochspannungsleitungen (110 kV) Diele – Völlen und Leer W - Völlen. Diese Anlagen werden zur planungsrechtlichen Sicherung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als oberirdische Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Im Zuge von Baumaßnahmen bzw. Baugenehmigungsverfahren müssen die erforderlichen Niveauhöhen innerhalb des Schutzbereiches der Kabeltrassen eingehalten werden.

## **5.7 Private Grünfläche /Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um im Bereich des Lärmschutzwalls keine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen und einen ausreichenden Abstand zwischen den gewerblichen Nutzungen sowie den südlich angrenzenden Wohnbaustrukturen zu gewährleisten, wird im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne der Vorsorge unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der südlich angrenzenden Wohnbebauung gegenüber Lärmimmissionen. Aufgrund dessen sind innerhalb der privaten Grünfläche keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Darüber hinaus wird das im Plangebiet befindliche Regenrückhaltebecken über die Festsetzung der privaten Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Des Weiteren wird innerhalb der privaten Grünfläche die Anpflanzung von sechs Bäumen (Hochstämmen) in einem Abstand von mindestens 15,00 m zueinander im Bebauungsplan Nr. V 19 gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB verbindlich festgesetzt. Diese Maßnahme dient der anteiligen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Folgende Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

- Pflanzenarten: Eberesche, Steileiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke
- Gehölzqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

Zur Abgrenzung des Planbereiches gegenüber dem südlich gelegenen Wohngebiet ist innerhalb der privaten Grünfläche als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB die Errichtung einer Zaunanlage zulässig.

## **5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entsprechend den Inhalten des ursprünglichen Planes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind innerhalb der Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) Parkflächen (Hofstellen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

## **5.9 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Gewerbelärmimmissionen**

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. V 19 befindet sich ein ortsansässiger Gewerbetreibender (Johann Korporal GmbH), von dem Immissionen für die umliegenden städtebaulichen Strukturen ausgehen können (vgl. Kap. 4.2.1).

Auf der Grundlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Gewerbelärmimmissionen, welches vom Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen im Rahmen der Bauleitplanung erstellt wurde, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 4.2). Um sowohl eine gewerbliche Weiterentwicklung als auch gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden vorhandenen und geplanten Misch- und Wohngebieten zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Gliederung des Baugebietes entsprechend der zulässigen Lärmkontingente vorgenommen (vgl. Kap. 5.2) Dementsprechend sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.

Um den Betrieb der Johann Korporal GmbH in seinem Bestand bzw. in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, wird im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 zusätzlich eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von  $H \geq 5,50$  m über Gelände zu errichten. Mit der Anlage dieses Lärmschutzwall wird der Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm für die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung berücksichtigt.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt direkt über die westlich des Plangebietes verlaufende Völlener Dorfstraße (Kreisstraße K 22).

### **• Gas- und Stromversorgung**

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

### **• Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Werlte.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet, sofern es nicht auf den unversiegelten Grundstücksflächen versickert.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

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

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

### 7.2 Verfahrensübersicht

#### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.05.2008 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.11.2007.

## 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 19 "Bereich Völlen" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 15.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 25.03.2008 bis zum 25.04.2008 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

## 7.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 19 "Bereich Völlen" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.06.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 19 „Bereich Völlen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach   
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
*Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede*  
*Telefon (0 44 02) 91 16 30*  
*Telefax (0 44 02) 91 16 40*

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1.0 EINLEITUNG

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, anlässlich der Sicherung und Beordnung bereits vorhandener städtebaulicher Strukturen in der Ortschaft Völlen den Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ aufzustellen. Eine genaue Beschreibung der städtebaulichen Maßnahmen und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 19.

#### 1.1.1 Angaben zum Standort / Art des Vorhabens / Festsetzungen

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich östlich der Völlener Dorfstraße (K 22) sowie westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Papenburg in der Ortschaft Völlen. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 19, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,4 ha. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI), eines Gewerbegebietes (GI), einer privaten Grünfläche sowie einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird ein bereits vorgeprägter Standort planungsrechtlich beordnet.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Gewerbegebiet	ca. 22.870 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 13.204 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 7.791 m <sup>2</sup>
davon Lärmschutzwall	ca. 2.501 m <sup>2</sup>

Der durch die im Bebauungsplan Nr. V 19 festgesetzten Bauflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 3,44 ha, wobei rund 1,1 ha bereits durch vorhandene Siedlungsstrukturen geprägt sind und in ihrem Bestand erhalten bleiben. Durch die im Bebauungsplan Nr. V 19 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu 17.018 m<sup>2</sup> dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 5.3 „Eingriffsregelung“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan).



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

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben“ der vorangegangenen Begründung sowie im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Landschaftsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), Schutzgebiete sowie bauleitplanerische Vorgaben). Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan und der hierin erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. V 19 umfassend berücksichtigt.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

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

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind insbesondere gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm- und Geruchsimmissionen) sowie auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Hierbei sind insbesondere die vom Planungsraum ausgehenden Wirkungen für die angrenzende Siedlungsstrukturen zu betrachten.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich eines ortsansässigen Gewerbetreibenden (Johann Korporal GmbH). Durch die vorhandene Nutzung bzw. durch die Weiterentwicklung des Betriebes treten Lärmemissionen auf, vor denen die unmittelbar südlich angrenzende Wohnnutzung einen Schutzanspruch besitzt. Die konkrete Schallimmissionslage vor Ort wurde bereits durch das Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens bewertet. Zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (s. auch Kap. 5.9 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung). Aufgrund der Festlegung von Lärmemissionskontingenten für die verschiedenen Bereiche der gewerblichen Baufläche sowie aufgrund der Übernahme und Optimierung des Lärmschutzwalls im Bestand sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbevölkerung auszuschließen. Die Belange des Immissionsschutzes werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich unter Kap. 4.2 und Kap. 5.9 behandelt.

Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind aus Sicht des Immissionsschutzes durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die Wohn- und Erholungsnutzung sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

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

Die Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 wird zum derzeitigen Zeitpunkt zum einen von bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen mit prägenden Gehölzstrukturen eingenommen. In diesen relativ strukturreichen aber dennoch vorgeprägten Bereichen mit prägenden Einzelbäumen sowie flächigen Gehölzstrukturen ist davon auszugehen, dass vor allem euryöke Arten der strukturierten Siedlungsbereiche anzutreffen sind, die diesem Umfeld angepasst sind. Von besonderen Wertigkeiten oder einer besonderen hohen biologischen Vielfalt kann im Geltungsbereich nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch in weiten Bereichen Lebensräume der Pflanzen verloren, was aufgrund der flächigen Überbaumöglichkeiten als erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann. Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund der fehlenden Besonderheiten des Plangebietes auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen, da der Anschluss an die freie Landschaft gegeben bleibt. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den Bebauungsplan Nr. V 19 nur wenig erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie durch vorhandene Bebauung ist von keinem intakten Bodenkörper mit vollständigen Bodenfunktionen auszugehen. Durch die Versiegelung in einem Bereich von maximal bis zu 17.018 m<sup>2</sup> gehen bereits beeinträchtigte Bodenfunktionen in einer erheblichen Flächengröße verloren. Dieses ist als eine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden anzusehen.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Die Festsetzung des Gewerbe- und Mischgebietes wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen. Ein vorhandenes Stillgewässer wird überplant. Weitere nachteilige Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Die Umweltauswirkungen sind als wenig erheblich einzuschätzen.

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

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Ortsrandlage gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild weist durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen, die Hochspannungsleitungen sowie die Lärmschutzwälle bereits eine starke Vorprägung auf. Der unmittelbar nördlich und östlich an den Planungsraum anschließende Freiraum wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit strukturierenden Gehölzreihen gekennzeichnet und weist daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen auf. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Im Bebauungsplan werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, die der Ortsrandlage Rechnung tragen. Durch die Festsetzung der zulässigen Bauhöhe auf maximal 15,00 m in Verbindung wird einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 ist bezüglich schützenswerter Kultur- und Sachgüter im Planbereich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

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

### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Insgesamt betrachtet werden durch den Bebauungsplan Nr. V 19 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung</li> </ul>	-
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen</li> <li>Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen</li> </ul>	••
<b>Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Beeinträchtigung der Fauna</li> </ul>	•
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>flächige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung)</li> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> </ul>	••
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Veränderung des Wasserhaushalts</li> <li>Anlage eines naturnahen Versickerungsbeckens</li> </ul>	•
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten</li> </ul>	-
<b>Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität</li> </ul>	-
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches</li> </ul>	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Verschiebung des Wechselverhältnisses</li> </ul>	-

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

Insgesamt betrachtet werden durch den Bebauungsplan Nr. V 19 bzw. durch die Realisierung des künftigen Gewerbe- und Mischgebietes in geringem Umfang erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es werden an einem bereits vorgeprägten Standort ein Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiete (GE) entstehen bzw. sich weiterentwickeln. Im südlichen Teilbereich wird im Bereich einer privaten Grünfläche sowie einer Gewerbegebietsfläche ein Lärmschutzwall in seinem Bestand übernommen und entsprechend den heutigen Anforderungen zum Schallschutz optimiert. Die innerhalb der privaten Grünfläche zu pflanzenden Einzelbäume werden sich sukzessiv entwickeln.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen innerhalb des Plangebietes weiterhin wie bisher als Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen genutzt werden. Es ist anzunehmen, dass eine Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen auf der Grundlage eines als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes stattfinden wird. Die vorhandenen Gehölzbereiche werden sich sukzessiv weiterentwickeln. Von einer Veränderung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen ist nicht auszugehen. Wasser- und Bodenverhältnisse bleiben ebenfalls unverändert bestehen.

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

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

Detaillierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 19 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 kompensiert werden (Verlust von Einzelbäumen). Weitere externe Maßnahmen sind notwendig. Die einzelnen Maßnahmen werden in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.3) genannt.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1 Standort**

Ziel dieser Planung ist die städtebauliche Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsstandortes in der Ortschaft Völlen. Der Bebauungsplan wird für diesen Standort aufgestellt, um den gewerblichen Strukturen in diesem Bereich eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### **2.4.2 Planinhalt**

Im Bebauungsplan Nr. V 19 werden die Planinhalte des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplanes Nr. V 14 übernommen. Es werden im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) und im östlichen Teilbereich Gewerbegebiete (GE) mit einem dem städtebaulichen Umfeld sowie den ablesbaren Strukturen angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt, die zudem eine maßvolle Weiterentwicklung der gegebenen Strukturen ermöglichen. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird über die Festsetzung der Gebäudehöhe eine verbindliche Aussage zur Gebäudegestalt getroffen. Die im Plangebiet vorhandene Grünfläche bleiben zum Erhalt von Grünstrukturen sowie im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes erhalten. Darüber hinaus werden auf Grundlage eines Lärmgutachtens zum Schutz der angrenzenden Siedlungsstrukturen für die Gewerbegebiete (GE) Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. In Bezug auf die Umweltbelange stellt der vorliegende Planentwurf eine verträgliche Lösung dar.

### **3.0 ZUSÄTZLICHE HINWEISE**

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

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

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

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach 3 weiteren Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Im Plangebiet soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung von gemischten und gewerblichen Strukturen durch die Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsstandortes vollzogen werden. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) sowie Gewerbegebiete (GE) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes – Gewerbelärm herzustellen. Auf der Grundlage eines Schallgutachtens werden innerhalb des Bebauungsplanes Maßnahmen zum aktiven Schallschutz verbindlich festgesetzt.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie in der Überplanung von Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Eine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist durch die Größenordnung des Projektes gegeben. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Wasser sind insgesamt als wenig erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 19 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über die Festschreibung wasserdurchlässig zu versiegelnder Bereiche bis hin zur Festsetzung von Ersatzmaßnahmen. Es sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Ersatzflächen durchzuführen.

Die Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, Pflanzen, Tiere und Wasser sind durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Extern können durch eine Grünlandextensivierung die Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend kompensiert werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 19 zurück bleiben.