

# Gemeinde Filsum

## Landkreis Leer

### Bebauungsplanes Nr. 5.1

„Gewerbegebiet Zwischen Bahnhofstraße,  
Leeraner Straße und Bundesbahn“

#### 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Übersichtsplan

Februar 2016

Entwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass .....	3
1.2	Rechtsgrundlagen .....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	3
1.4	Planungsrahmenbedingungen .....	3
<b>2.</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG</b> .....	<b>5</b>
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.2	Abwägungsrelevante Belange / Auswirkungen der Planänderung .....	5
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF</b> .....	<b>9</b>

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Filsum hat die Absicht, zur verbesserten Ausnutzung eines Gewerbegrundbetriebs eine Wallhecke aufzuheben und die überbaubare Fläche zu vergrößern.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 5.1, 1. Änderung, sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), das Bundesnaturschutz-gesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden Gewerbegebietes zwischen der Bahnlinie und der Leereraner Straße in Filsum. Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 5.1 in einer Größe von ca. 2.750 qm. Der Änderungsbereich liegt südwestlich Straße „An der Bahn“ und erfasst einen Übergangsbereich zwischen den Grundstücken mit der Flurstücks-Nr. 42 und 44. Auf dem Flurstück Nr. 42 ist ein Gewerbebetrieb mit einem Wohnhaus vorhanden. Auf dem Flurstück Nr. 44 befindet sich eine kleine befestigte Fläche mit Nebenanlagen. Dazwischen liegt das Flurstück Nr. 43 mit einer geschützten Wallhecke. In Richtung Bahnanlage sind die Gewerbegrundstücke ebenfalls mit einer Wallhecke eingefasst. In Ost-West-Richtung verläuft eine 110 KV-Leitung im Änderungsbereich und parallel dazu eine 380 KV-Leitung außerhalb des Änderungsbereichs.

### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

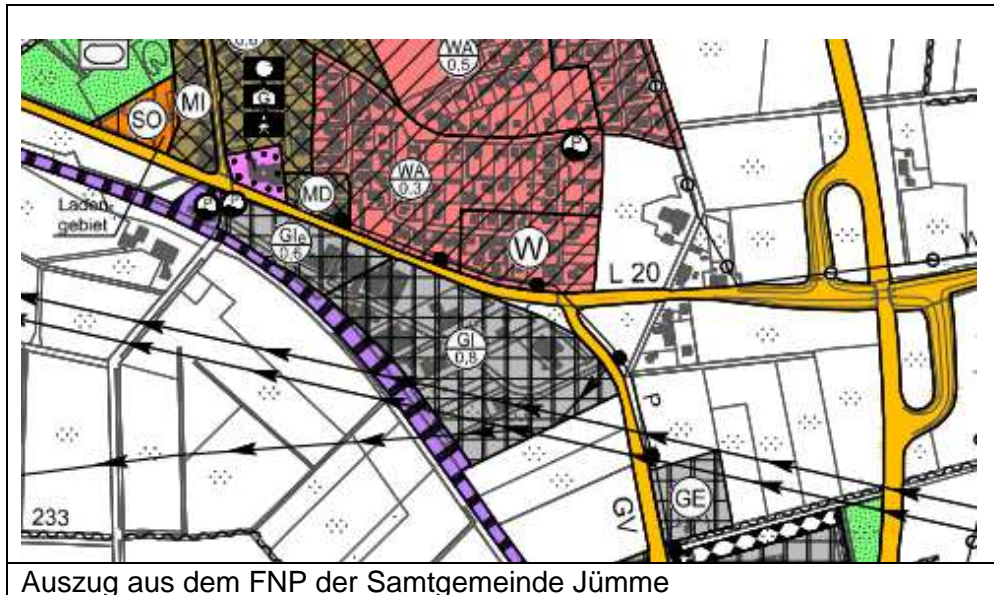
#### **➤ Raumordnung**

Für den Planbereich gilt das regionale Raumordnungsprogramm von 2006 für den Landkreis Leer. Filsum ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet gehört zu einem Standort zur Sicherung und zur Entwicklung von Arbeitsstätten.

Die 110- und 380-KV-Leitungen sind als Trassen von Hochspannungsleitungen dargestellt.

### ➤ Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich gehört zu einer gewerblichen Baufläche mit der Zielsetzung Industriegebiet (GI), die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme dargestellt ist.



Auszug aus dem FNP der Samtgemeinde Jümme

### ➤ Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 5.1

Der Bebauungsplan Nr. 5.1 liegt mit seinem Geltungsbereich zwischen der Leeraner Straße und der Bahnlinie und stellt die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 dar. Der B-Plan Nr. 5.1 erfasst Flächen beidseitig der Straße „An der Bahn“ und setzt neben Verkehrs- und Grünflächen überwiegend Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest.

Der Änderungsbereich gehört zu einem Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2 in Sonderbauweise (Gebäuelänge = 80 m) mit bis zu zwei Vollgeschossen. Am südwestlichen Rand sowie auf dem Flurstück 43 befindet sich Grünflächen mit Maßnahmen zur Sukzession sowie Erhalt und Neuanlage von Wallhecken. Südwestlich ist die Leitungstrasse der 110 KV-Leitung dargestellt.

## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung der Wirtschaft und die Sicherung von Arbeitsplätzen.

Durch diese Bebauungsplanänderung soll dem ortsansässigen Gewerbebetrieb eine bauliche Erweiterung am jetzigen Betriebsstandort ermöglicht werden. Hierzu muss die zwischen den Flurstücken 42 und 44 gelegene Wallhecke auf dem Flurstück 43 überplant werden und die überbaubare Fläche erweitert bzw. verbunden werden. Der Verlust der Wallhecke wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer kompensiert.

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, erfolgt die Änderung als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der Planbereich hat eine Größe von 2.750 qm unter liegt damit deutlich unter dem gemäß § 13 a BauGB festgelegten Schwellenwert von 20.000 qm. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG**

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Filsum wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Parallel dazu werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

#### **3.2 Abwägungsrelevante Belange / Auswirkungen der Planänderung**

##### **➤ Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist über Straße „An der Bahn“ gesichert. Die Verkehrsflächen bleiben unverändert. Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche nicht zu erwarten.

##### **➤ Immissionsschutz**

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner neuen Konfliktsituation in Bezug auf die benachbarten Schutzansprüche, zumal der Änderungsbereich zentral im Gewerbegebiet liegt. Relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Gewerbegrundstück ist der Bahnlinie zugewandt und hält zu den nördlich der Leerer Straße gelegenen Wohnbauflächen größere Abstände ein. Auf die Übernahme der textlichen Festsetzung des Ursprungsplanes wird aufgrund der nicht hinreichenden Bestimmtheit verzichtet. In Bezug auf die Baugenehmigung wird auf das schalltechnische Gutachten vom 14.02.1979 verwiesen.

##### **➤ Belange von Natur und Landschaft**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt unverändert. Durch die Planänderung wird das Flurstück 43 mit der Festsetzung von Grünflächen mit Wallhecken und Sukzessionsflächen in einer Größe von 1.150 qm als Gewerbegebiet überplant.



Hierdurch entsteht ein Verlust von ca. 90 m Wallhecke und eine zusätzliche Versiegelung 920 qm, die als Eingriff zu werten sind. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht keine Ausgleichsverpflichtung.

Der Verlust der Wallhecke ist jedoch zu kompensieren. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die für die Kompensation der Baumaßnahme notwendigen Neuanlage einer Wallhecke im Landkreis Leer zu übernehmen. Die Kompensationsverpflichtung ist innerhalb von zwei Jahren nach Beseitigung der zu kompensierenden Wallhecke zu erfüllen. Bei nicht vollständiger Erfüllung der Kompensationsverpflichtung ist der fehlende Anteil durch ein Ersatzgeld nach § 12 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom Auftraggeber an die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Leer zu zahlen. Die Neuanlage der o.g. Wallhecke wird gemäß Merkblatt des Landkreises Leer zur Neuanlage und Bepflanzung von Wallhecken durchgeführt. Der Aufbau des Wallheckenkörpers und die Bepflanzung erfolgt durch die Schutzgemeinschaft Wallheckenlandschaft Leer e.V. Die Maßnahme wird so durchgeführt, dass im dritten Jahr nach der Erstanpflanzung der gute Zustand der Wallhecke nachgewiesen werden kann.

#### ➤ **Artenschutz**

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sind Zugriffsverbote und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

#### Situation im Plangebiet (Potentialanalyse)

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).<sup>1</sup>

Im Geltungsbereich können Vögel (= europäische Vogelarten – alle wildlebenden Arten besonders geschützt) in den Kronen nisten oder in ggf. vorhandenen Höhlen der älteren Bäume brüten. Aufgrund der benachbarten Nutzungen ist vom Vorkommen siedlungs- und störungstoleranter Vogelarten auszugehen. Die Höhlen könnten auch von Fledermäusen (alle Arten streng geschützt) als Quartiere (Winterquartier, Wochenstube, Balzquartier, Tagesversteck) genutzt werden. Eine Funktion als Brutgebiet für Offenland-Brutvogelarten besteht nicht (Gewerbegebiet). Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

---

<sup>1</sup> Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die Wallhecke wird zwischen den Flurstücken 42 und 44 überplant, d. h. dieser Streifen entfällt vollständig.

Bei der Fällung und Rodung der Gehölze kann es zu Tötungen von Vögeln, zur Zerstörung von Eiern (verboten gemäß Nr. 1) sowie zur Zerstörung von Vogelnestern und Fledermausquartieren (verboten gemäß Nr. 3) kommen.

#### Artenschutzrechtliche Beurteilung

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie der Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Fäll- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (Anfang November bis Ende Februar). In diesem Zeitraum finden keine Brutaktivitäten der hier zu erwartenden Siedlungs-Vogelarten statt. Darüber hinaus sind alle Aktivitäten von Fledermäusen abgeschlossen.

Trotzdem sind in diesem Zeitraum unmittelbar vor Baumfällarbeiten die zu beseitigenden Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung als Winterquartier für Fledermäuse zu überprüfen. Wird ein Winterquartier entdeckt, ist eine Baumfällung unzulässig.

Muss die Baumfällung/Rodung in der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchgeführt werden, ist unmittelbar davor eine Begutachtung durch eine sachkundige Person durchzuführen, um sicher zu stellen, dass weder höhlenbrütende Vögel noch Fledermaus-Quartiere aktiv sind. Werden Bruten bzw. Quartiere festgestellt, ist das weitere Vorgehen artspezifisch zu planen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden und stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

#### ➤ **Klimaschutz**

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Innenentwicklung und die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen Rechnung getragen.

#### ➤ **Belange der Wasserwirtschaft**

Durch die Planänderung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird. Aufgrund der im Verhältnis zum gesamten Gewerbegebiet geringen zusätzlichen Versiegelung sind grundsätzliche Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten. Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

## **4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Durch die Bebauungsplanänderung wird das Gewerbegebiet um ca. 1.150 qm vergrößert und eine Grünfläche mit Festsetzungen einer Wallhecke und Sukzessionsfläche aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert. Somit gilt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,2 mit bis zu zwei Vollgeschossen. Die Sonderbauweise wird den aktuellen Vorgaben der BauNVO



angepasst und als abweichende Bauweise bezeichnet. Damit wird eine Gebäudelänge bis 80 m zugelassen. Die 110-KV-Leitung wird als oberirdische Leitungstrasse festgesetzt.

Für den Änderungsbereich gelten folgende textliche Festsetzungen:

### 1. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

### 2. Schutz und Maßnahmen zur Erhaltung von Wallhecken

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB sind die im Plan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichneten Wallhecken zu erhalten und zu sanieren.
- (2) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB ist der Sukzession zu überlassen.

### 3. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- (1) Im Gewerbegebiet sind 5% der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, davon sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mindestens 50% dieser Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2) Die Fassaden sind gemäß § 9 (1) 25 a BauGB in geeigneter Lage mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- (3) Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum (*Fraxinus exc.* oder *Quercus robur*) für 5 Stellplätze zu pflanzen.

### Städtebauliche Übersichtsdaten:

Gesamt	2.750 qm
Gewerbegebiet	2.350 qm
Grünfläche	400 qm



## 5. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 5.1, 1. Änderung  
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 5.1, 1. Änderung  
als Anlage beigefügt.

Filsum, den

---

Bürgermeister