

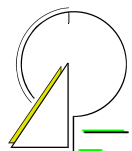
**GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN**



Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. V 14
„Bereich Völlen“**

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



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 Kartenmaterial	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Städtebauliche Situation	5
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	6
4.2 Belange des Immissionsschutzes	7
4.2.1 Gewerbelärm	7
4.2.2 Verkehrslärm	8
4.3 Belange des Denkmalschutzes	8
4.4 Altablagerungen	9
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.4 Verkehrsflächen	10
5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen	10
5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	10
5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
5.6 Grünflächen	11
5.6.1 Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“	11
5.6.2 Private Grünfläche	11
5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen	11
6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	14
8.1 Rechtsgrundlagen	14
8.2 Verfahrensübersicht	14

8.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
8.2.2	Öffentliche Auslegung	14
8.2.3	Satzungsbeschluss	15
8.3	Planverfasser	15
TEIL II UMWELTBERICHT		1
1.0	EINLEITUNG	1
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
1.1	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	1
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	2
2.1.1	Schutzgut Mensch	2
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild	2
2.1.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	3
2.1.4	Wechselwirkungen	3
2.1.5	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	3
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	3
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	3
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	4
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz	4
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4
2.4.1	Standort	4
2.4.2	Planinhalt	4
3.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	5
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	5
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	5
3.3	Zusammenfassung	5

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im östlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Völlen die Strukturen um die Straße Eppingaburg städtebaulich zu beordnen und stellt dementsprechend den Bebauungsplan Nr. V 14 „Bereich Völlen“ auf.

Der Bebauungsplan Nr. V 14 wurde erstmals im Jahr 1999 als Satzung beschlossen. Das ursprüngliche Plangebiet umfasste einen größeren Teilbereich, der die nördlich gelegenen Gewerbeflächen mit einbezog. Nach der bestehenden Rechtslage haben sich entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. V 14 in der Vergangenheit im Bereich um die Straße Eppingaburg Wohnstrukturen entwickelt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die städtebauliche Ordnung für den südlich gelegenen Teilbereich insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes herzustellen. Zu diesem Zweck wurde seitens der Firma ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen ein Gutachten erstellt, welches die Schallimmissionssituation innerhalb des Gebietes, ausgehend von dem Gewerbe- und Verkehrslärm beurteilt. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde bei der Ermittlung der Immissionen sowohl die unmittelbar nördlich angrenzende Gewerbefläche als auch die vorhandenen und die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Papenburg berücksichtigt. Dementsprechend wurde ein „Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung“ festgesetzt. Ausgehend von den im Gutachten berechneten Ergebnissen werden im Bebauungsplan Nr. V 14 Maßnahmen zum passiven Schallschutz verbindlich festgesetzt, so dass eventuell auftretende Konfliktslagen vermieden werden. Gleichzeitig werden Regelungen hinsichtlich der Lärmemissionen für die Nutzung des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes (Johann Korporal GmbH) im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ getroffen.

Entsprechend dem Planungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung der Firsthöhe sowie über örtliche Bauvorschriften verbindliche Aussagen zur Gebäudegestalt getroffen. Mit der Sicherung von bereits bestehenden Grünflächen wird dem Erhalt der Grünstrukturen Rechnung getragen. Gleichzeitig entsteht somit eine Abstandsfläche zu den im Osten gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt Papenburg im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Eppingaburg, die im Westen unmittelbar an die Völlener Dorfstraße (K 22) anschließt.

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 14 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. Der Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen zum Teil auf externen Flächen geregelt, die bis zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) i. V. m § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 14 „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 14 befindet sich in der Ortschaft Völlen und umfasst eine ca. 2,9 ha große Fläche östlich der Völlener Dorfstraße (K 22) und westlich der Gemeindegrenze zur Stadt Papenburg im Bereich der Straße Eppingaburg. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 14 ist derzeit überwiegend bebaut und durch Wohnbaustrukturen geprägt. Gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Planes aus dem Jahr 1999 hat sich eine eingeschossige, offene Bebauung mit Einzelhäusern entwickelt. Innerhalb des Plangebietes verläuft die Verkehrsfläche der Straße Eppingaburg, die im Westen unmittelbar an die Völlener Dorfstraße (K 22) angebunden ist. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes im nordöstlichen Teilbereich ein Fuß- und Radweg. Sowohl der südliche als auch der östliche Randbereich des Plangebietes ist durch Grünanlagen gekennzeichnet, innerhalb derer sich ein Spielplatz befindet.

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage in der Ortschaft Völlen ländlich bzw. dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen geprägt. Im unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich befindet sich die Gewerbeansiedlung des örtlichen Gewerbetreibenden Johann Korporal GmbH. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen die Gewerbegebiete der Stadt Papenburg. Darüber hinaus sind die Gebiete westlich und südlich des Plangebietes durch Wohnbaustrukturen gekennzeichnet.

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. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 verfolgte Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Beordnung des überwiegend bebauten Siedlungsteils 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 sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 14 im westlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus wird der östliche Teilbereich als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan 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 südlichen Abschnitt dieses ursprünglichen Planes wurde nördlich der Straße Eppingaburg ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO sowie im Süden ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Wohnbaustrukturen haben sich seitdem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. V 14 entwickelt, der Bereich nördlich der Straße Eppingaburg ist unbebaut. Darüber hinaus ist innerhalb dieses Bereiches eine private und eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Für den Bereich nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 14 wird zur Regelung der gewerblichen Nutzung zeitgleich der Bebauungsplan Nr. V 19 aufgestellt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

In der Abwägung gem. § 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 (3) 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 (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 "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 vermieden, 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 14.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

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 14 befindet sich unmittelbar südlich der Gewerbeansiedlung der Firma Johann Korporal GmbH sowie östlich der Völlener Dorfstraße, die in ihrer Funktion als Kreisstraße (K 22) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt. Folglich sind die von dem Gewerbegebiet sowie von der Kreisstraße auf den Planungsraum einwirkenden Lärmimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Gleichzeitig ist die Vorbelastung, die durch die Gewerbegebiete auf dem Gelände der Stadt Papenburg innerhalb des Plangebietes auftreten kann, zu berücksichtigen. Anlässlich dessen hat das Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. V 14 die Gewerbe- und Verkehrsimmissionen untersucht.

4.2.1 Gewerbelärm

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb (Johann Korporal GmbH), von dem Lärmemissionen ausgehen, die auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Eine zusätzliche Gewerbelärmvorbelastung besteht von Seiten der Stadt Papenburg mit den Gewerbe- und Industriegebieten, die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzen.

Die Berechnungsergebnisse des unter Kap. 4.2 beschriebenen Gutachtens zeigen, dass die unmittelbar angrenzenden allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) einer gewissen Vorbelastung unterliegen. Dementsprechend werden die allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) im Bebauungsplan Nr. V 14 als „Allgemeine Wohngebiete mit Vorbelastung“ 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.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte (Hallennutzung, Fahrzeugverkehr, Radlader, Kranaufbau, etc.) wird aus den Ergebnissen ersichtlich, dass zur Vermeidung einer möglichen Konfliktsituation zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung einerseits und den gewerblichen Entwicklungen andererseits Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind. Um sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebieten zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA₁) an den dem Gewerbebetrieb (Johann Korporal GmbH) zugewandten Fassaden

in den Obergeschossen keine Fenster schutzwürdiger Wohn- und Aufenthaltsräume eingerichtet werden dürfen (vgl. Kap. 5.8). Hierdurch soll sichergestellt werden, dass keine unzulässigen Immissionen durch den o. g. Betrieb hervorgerufen werden. Gleichzeitig werden für die gewerbliche Entwicklung, die im Bebauungsplan Nr. V 19 „Bereich Völlen“ geregelt wird, Lärmemissionskontingente für die Einzelflächen ermittelt. In Verbindung mit einem derzeit bereits realisierten Lärmschutzwall, der ebenfalls im Bebauungsplan Nr. V 19 festgesetzt wird, werden somit Konflikte, ausgehend von dem Gewerbelärm, vermieden.

4.2.2 Verkehrslärm

Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Völlener Dorfstraße (K 22). Das Verkehrsaufkommen auf dieser Straße verursacht Lärmemissionen, die zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) führen können.

Das vom Büro ZECH erstellte Gutachten verdeutlicht im Hinblick auf die Straßenverkehrsimmissionen, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ u. WA₂) die zugrundegelegten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts in einem schmalen Randbereich entlang der Völlener Dorfstraße überschritten werden. Da bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine bereits vorhandene Siedlung in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert wird, werden zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an resultierende Bau-Schalldämm-Maße der Außenfassaden und Dächer, Anordnung der Freibereiche) festgesetzt (vgl. Kap. 5.8). Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation im Planungsraum wird aus städtebaulichen Gründen dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä. entlang der Straßenseite) gegeben.

Entsprechend den o. g. Erläuterungen zum Gutachten werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) Flächen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG) festgesetzt. 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 Boden-schutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

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 14 der planungsrechtlichen Beordnung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Sicherung zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Dementsprechend werden im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer geordneten Gebietsentwicklung, die dem Planungsziel und der räumlichen Situation entspricht, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit Ausnahme von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen werden zur Berücksichtigung der bereits bestehenden Wohnnutzungen ausgeschlossen, um eine störende Wirkung auf die Wohnbaustrukturen zu vermeiden. Zudem hätten diese Nutzungen negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 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 definiert. In den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ u. WA₂) wird die Grundflächenzahl entsprechend dem ablesbaren Siedlungscharakter und den Inhalten des ursprünglichen Bebauungsplanes auf eine GRZ von 0,3 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 wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen im Hinblick auf die bereits vorhandenen Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) auf eine Firsthöhe von $\leq 10,00$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Firsthöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 14 wird unter Berücksichtigung der in der Ortschaft Völlen vorherrschenden Siedlungsstrukturen und zur Sicherung des Bestandes für die bereits bestehende und geplante Wohngebietsnutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ u. WA₂) 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.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. V 14 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass unter Berücksichtigung der notwendigen Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen, den Grünflächen sowie zu den umgebenden baulichen Strukturen ein möglichst großer Spielraum für die geplanten und zur Entwicklung der bestehenden baulichen Nutzungen geschaffen wird. Dies entspricht auch dem eingangs erwähnten Ziel der planungsrechtlichen Sicherung 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) sowie in einem Abstand von 3,00 m zur Straße Eppingaburg festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsstrukturen und der damit verbundenen Lärmimmissionen werden die Abstände der Baugrenzen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ebenfalls auf 10,00 m festgesetzt. Um einen ausreichenden Abstand zu der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung (110 kV) sicherzustellen, wird im Sinne der Vorsorge die östliche Baugrenze in einem Abstand von 20,00 m hierzu festgesetzt.

Zudem sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ u. WA₂) in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzung Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um eine einheitliche Straßensituation zu gewährleisten.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Straße Eppingaburg, die im Westen des Plangebietes an die K 22 Völlener Dorfstraße anschließt. Im Bebauungsplan Nr. V 14 wird der genannte Erschließungsweg in seinem Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Einmündungsbereich der Völlener Dorfstraße (K 22) / Eppingaburg ist die Sichtfreihaltung gemäß RAS-K 1 einzuhalten und dauerhaft zu garantieren.

5.4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Zur Anbindung der angrenzenden Grünflächen an die Straßenverkehrsfläche wird die bereits bestehende Fuß- und Radwegeverbindung im Zentrum des Plangebietes als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 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 Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Im südlichen Planbereich befinden sich zudem zwei Maststandorte. Im Zuge von Baumaßnahmen bzw. des Baugenehmigungsverfahrens müssen die erforderlichen Niveauhöhen innerhalb des Schutzbereiches der Kabeltrassen eingehalten werden.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“

Der im südlichen Teilbereich am Ende der Straße Eppingaburg gelegene Spielplatz wird entsprechend dem Inhalt des ursprünglichen Planes gem. § 9 (1) Nr. 15 als öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hierdurch wird den Vorgaben des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) Rechnung getragen.

5.6.2 Private Grünfläche

Im südlichen und östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Grünfläche. Entsprechend dem aktuellen Bestand und den Inhalten der ursprünglichen Planungskonzeption wird diese als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in Form einer Aufforstung vorgesehen (vgl. Kap. 5.7).

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend den Inhalten des Ursprungsplanes wird im östlichen Teilbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes flächige Gehölzanpflanzungen aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Gleichzeitig dient dieses Areal als Abstandsfläche zu den östlich angrenzenden Gewerbegebieten der Stadt Papenburg im Sinne eines vorsorglichen Immissions-schutzes.

Darüber hinaus sind zur Begrenzung der Bodenversiegelung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) Parkflächen (Hofstellen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

5.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 14 befindet sich unmittelbar südlich der Gewerbeansiedlung der Firma Johann Korporal GmbH sowie östlich der Völlener Dorfstraße, die in ihrer Funktion als Kreisstraße (K 22) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt.

Auf der Grundlage eines Gutachtens zur Untersuchung der Gewerbe- und Verkehrs- immissionen, welches vom Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wurde, werden für den Bebauungsplan Nr. V 14 entsprechende Festsetzungen getroffen (vgl. Kap. 4.2). Um sowohl eine gewerbliche Entwicklung als auch gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebieten zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes (WA₁) an den dem Betrieb der Johann Korporal GmbH zugewandten Fassaden in den Obergeschossen keine Fenster schutzwürdiger Wohn und Aufenthaltsräume eingerichtet werden dürfen. Fenster von Nebenräumen sind jedoch zulässig. Darüber hinaus werden die Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) als „Allgemeine Wohngebiete mit Vorbelastung“ gekennzeichnet. 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.

Zur Berücksichtigung der Verkehrslärmsituation werden zur Vermeidung von Konfliktsituationen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bestandssituation im Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen dem passivem Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Dementsprechend wird der lärm-betroffene Planungsraum in einem Abstand von 27,00 m zur Fahrbahnmitte der K 22 Völlener Dorfstraße als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches III (in einem Abstand bis 27,00 m zur Fahrbahnmitte) gem. DIN 4109, Tab. 8 beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. a. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

- $R'_{w,res} = 35 \text{ dB (A)}$ für Wohn- und Aufenthaltsräume
- $R'_{w,res} = 30 \text{ dB (A)}$ für Büroräume

Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) in einem Abstand bis 22,00 m zur Fahrbahnmitte auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes oder Landschaftsraumes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so stadtgestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Aufgrund des dörflich geprägten Siedlungsraumes in der Ortschaft Völlen ist es notwendig, durch die Definition von örtlichen Bauvorschriften die Baugestaltung, insbesondere die der Dächer, dahingehend zu steuern, dass sich die künftige Wohnnutzung harmonisch in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügt und eine verträgliche Orts- und Landschaftssituation gebildet wird. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) gem. § 4 BauNVO die Hauptdachflächen bei einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 50,00 \text{ m}^2$. Für die Dacheindeckung sind unglasierte Ziegel der nachstehend genannten RAL - Farbwerte zu verwenden. Die Errichtung zeitgemäßer Gebäudeformen, z. B. Pultdachhaus wird somit bei Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen ermöglicht.

Neben der Dachgestaltung wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass in den allgemeinen Wohngebieten (WA₁ u. WA₂) als Verblendmauerwerk nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig ist. Als zulässig gelten die RAL - Farbtöne 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012, 8023.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über die Straße Eppingaburg mit einem direkten Anschluss an die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Völlener Dorfstraße (K 22).

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Nieder- und Mittelspannungsleitungen der EWE verlaufen innerhalb der als Verkehrsfläche festgesetzten Straße Eppingaburg. Die Unterhaltung ist somit gesichert. Die Strom- und Telekommunikationsleitungen der EWE verlaufen zum Teil östlich der Völlener Dorfstraße innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Da hier Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden in einem Abstand von 3,00 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, nicht zugelassen sind, ist die Unterhaltung dieser Leitungen ebenfalls gesichert.

• **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

8.1 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).

8.2 Verfahrensübersicht

8.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.05.2007 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 „Bereich Völlen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.11.2007.

8.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften 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

8.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.06.2008 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56, 97 und 98 NBauO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den

.....
Bürgermeister

8.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 14 „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 des Bauleitplanes 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 Entwicklung bereits vorhandener städtebaulicher Strukturen in der Ortschaft Völlen den Bebauungsplan Nr. V 14 „Bereich Völlen“ aufzustellen. Eine konkrete Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der vorangegangenen Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 14.

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 14, 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

Die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. V 14 beträgt ca. 2,9 ha, wobei ca. 8300 m² als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebiete (WA₁ u. WA₂) (ca. 1,6 ha), einer Verkehrsfläche (ca. 1557 m²), einer öffentlichen (ca. 340 m²) und einer privaten Grünfläche (ca. 1,1 ha) ein bereits vorgeprägter Standort planungsrechtlich beordnet. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht vorbereitet.

1.1 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 im Grünordnungsplan (GOP) umfassend dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden in der im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V14 „Bereich Völlen“ 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 Bebauungsplanaufstellung 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. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Lärm und andere Immissionen, aber auch weitere mögliche Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Das Plangebiet wird durch die Immissionen aus dem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Johann Korporal GmbH) und der unmittelbar westlich verlaufenden Völlener Dorfstraße (K 22) beeinflusst. Zusätzlich besteht eine Vorbelastung durch die östlich liegenden Gewerbe- bzw. Industriegebiete der Stadt Papenburg. Die konkrete Schallimmissionslage vor Ort wurde durch das Büro ZECH Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens bewertet. Hierin wurde festgestellt, dass das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet mit Vorbelastung“ zu beurteilen ist. Zur Vermeidung von eventuell auftretenden Konflikten in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrslärm werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Belange des Immissionsschutzes werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kap. 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“ sowie Kap. 5.8 „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG“ ausführlich abgehandelt.

Unter Berücksichtigung dieser Schallschutzmaßnahmen 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 geplanten Strukturen nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild

In dem Plangebiet sind aktuell versiegelte Bereiche (Wohnhausbebauung) und landwirtschaftliche Flächen sowie eine Weihnachtsbaumkultur/Ruderalflur vorhanden. Besondere Wertigkeiten hinsichtlich der genannten Schutzgüter sind aufgrund dieser Naturausstattung nicht zu erwarten. Da die vorliegende Planung lediglich eine städtebauliche Beordnung darstellt und demzufolge keinerlei Versiegelungsmöglichkeiten vorbereitet, werden keine Veränderungen der vorliegenden Bereiche und damit verbundene erhebliche Umweltauswirkungen prognostiziert.

2.1.3 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 14 ist bezüglich schützenswerter Kultur- und Sachgüter im Planbereich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

2.1.4 Wechselwirkungen

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

2.1.5 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V14 und der damit verbundenen städtebaulichen Beordnung kommt es zu keinem Verlust von Boden durch Versiegelung. Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht beeinflusst. Insgesamt betrachtet werden durch den Bebauungsplan Nr. V14 bzw. durch die Realisierung der künftigen Bebauung innerhalb dieses Planungsraumes wenig erhebliche Umweltauswirkungen entwickelt.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erheblichen Beeinträchtigungen	-
Pflanzen	• keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich	-
Tiere	• keine erheblichen Umweltauswirkungen ersichtlich	-
Boden	• keine Beeinträchtigung des Bodens	-
Wasser	• keine Veränderung des Wasserhaushaltes	-
Klima	• keine Beeinträchtigung des Klimas	-
Luft	• keine Beeinträchtigung der Luftqualität	-
Landschaft	• keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter (Wallhecken)	-
Wechselwirkungen	• zu vernachlässigende Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

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

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit keinen Umweltauswirkungen zu rechnen. Es finden keine Versiegelungen statt. Lediglich auf einem Teilbereich der Fläche

für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft findet eine Veränderung statt, die einen Eingriff bedingt. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden sich Gehölzstrukturen in Form von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen entwickeln.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung des Planvorhabens werden die Flächen innerhalb des Plangebietes weiterhin wie bisher als allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt werden. Auf der Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. V 14 könnte sich nördlich der Straße Eppingaburg ein Mischgebiet (MI) entwickeln. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die ruderalisierte Weihnachtsbaumkultur würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben.

2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich / Ersatz

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 Kompensationsmaßnahmen werden unter Kap. 5.6, 5.8 und 5.9 des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan genannt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen werden alle Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können. Die einzelnen Maßnahmen werden des Weiteren in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.3) genannt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsstandortes in der Ortschaft Völlen. Der Bebauungsplan wird für diesen Standort aufgestellt, um eine geringfügige Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen zu ermöglichen.

2.4.2 Planinhalt

Im Bebauungsplan Nr. V 14 werden im Wesentlichen die Planinhalte des ursprünglich aufgestellten Bebauungsplanes Nr. V 14 übernommen. Im westlichen Teilbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird entgegen dem Inhalt des ursprünglichen Planes auf die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im nördlichen Teilbereich verzichtet. Eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe ist auf dieser ca. 4300 m² großen Fläche nicht möglich. Das Verdichtungsmaß wird in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld fest-

gesetzt. Gleichzeitig wird damit eine maßvolle Weiterentwicklung der Wohnbaustrukturen innerhalb des Gebietes ermöglicht. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung der Firsthöhe sowie über örtliche Bauvorschriften verbindliche Aussagen zur Gebäudegestalt getroffen. In Bezug auf die Umweltbelange stellt der vorliegende Planentwurf eine verträgliche Lösung dar.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden lediglich für das Schutzgut Pflanzen geringe Umwelteinwirkungen festgestellt. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach drei weiteren Jahren durch Ortsbeobachtung überprüft.

3.3 Zusammenfassung

Im Plangebiet soll eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung von Wohnbaustrukturen durch die Sicherung und Beordnung eines bereits vorgeprägten Siedlungsstandortes vollzogen werden. Die städtebauliche Ordnung ist insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes herzustellen. Auf der Grundlage eines Schallgutachtens werden innerhalb des Bebauungsplanes Maßnahmen zum passiven Schallschutz verbindlich festgesetzt.

Durch die in dem Bebauungsplan Nr. V14 ausgewiesenen Umnutzungen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Der externe Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verringerung der ansetzbaren Wertstufensteigerung der Ausgleichsmaßnahme aus dem Ursprungsplan (Obstbaumwiese) zum aktuellen Bebauungsplan (Anpflanzung mit Laubgehölzen).