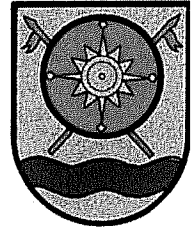


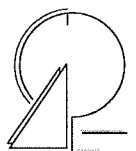
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“

BEGRÜNDUNG (Teil I) + UMWELTBERICHT (Teil II)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG	4
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Kartenmaterial	4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	5
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
4.2 Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1 Verkehrslärm	6
4.2.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen	8
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	9
4.4 Belange des Denkmalschutzes	9
4.5 Altablagerungen	10
5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4 Verkehrsflächen	11
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	11
5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	12
5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
5.6 Grünflächen	12
5.6.1 Öffentliche Grünflächen	12
5.6.2 Private Grünflächen	13
5.7 Wasserflächen	13
5.8 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	13
5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	14
5.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	14
5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.13 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15

5.14	Erhaltung von Einzelbäumen	16
6.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	17
7.1	Rechtsgrundlagen	17
7.2	Verfahrensübersicht	17
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	17
7.2.2	Öffentliche Auslegung	17
7.2.3	Satzungsbeschluss	18
7.3	Planverfasser	18
TEIL II: UMWELTBERICHT		1
1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	2
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	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	5
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
2.4.1	Standort	6
2.4.2	Planinhalt	6
3.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	6
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	6
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	7
3.3	Zusammenfassung	7

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Papenburger Straße (K 24) nach DIN 18005

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils Völlenerkönigsfehn östlich der Papenburger Straße (K 24) städtebaulich weiterzuentwickeln und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ auf.

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Völlenerkönigsfehn zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Der Standort im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet Hundsteert erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben. Zur Realisierung dieser Konzeption werden im Bebauungsplan Nr. V 20 konkret allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß von GRZ = 0,3 festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudehöhe von $GH \leq 10,00$ m verbindliche Aussagen zur Dimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anlage einer zentral gelegenen Planstraße (Gautiers Wiesen), die im Westen unmittelbar an die Papenburger Straße (K 24) anschließt sowie über den Dachsweg. Angesichts der Lage an der Kreisstraße und der hieraus zu erwartenden Schallimmissionen werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz hinsichtlich der Außenbauteile der Gebäude sowie der Aufenthaltsbereiche im Freien getroffen. Weiterhin werden entsprechend einem separat erstellten Oberflächenentwässerungskonzept ausreichende Flächen für die erforderlichen Anlagen (Regenrückhaltebecken, Gräben) vorgehalten. Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen wird der Sicherung und Entwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Grünstrukturen Rechnung getragen und eine optimale Durchgrünung und Gliederung des Wohngebietes gewährleistet.

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 20 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 auf externen Flächen geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ 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 20 befindet sich im Ortsteil Völlenerkönigsfehn und umfasst eine ca. 4,8 ha große Fläche östlich der Papenburger Straße (K 24) und nördlich des bestehenden Baugebietes Hundsteert. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 20 ist derzeit überwiegend frei von baulichen Strukturen und durch unterschiedlich genutzte Grünland- und Gehölzstrukturen geprägt. Insbesondere im Nordwesten des Plangebietes befinden sich einzelne Wohngebäude. Das im Osten des Plangebietes gelegene Gebäude (Dachsweg 16) wurde mittlerweile abgerissen. Unmittelbar westlich verläuft die Papenburger Straße (K24).

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der Lage im Ortsteil Völlenerkönigsfehn dörflich mit lockeren Siedlungsstrukturen geprägt. Im unmittelbar südlich angrenzenden Bereich befinden sich die Wohnbaustrukturen des Baugebietes Hundsteert. Sowohl westlich als auch nordwestlich angrenzend kennzeichnet sich das Gebiet durch weitere Wohngebäude, die sich insbesondere im Straßenraum der Papenburger Straße angesiedelt haben. Darüber hinaus sind die Flächen nördlich und östlich des Plangebietes durch den offenen Landschaftsraum mit verschiedenen Grünstrukturen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches um Wohngebietsstrukturen 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 werden für den Ortsteil Völlenerkönigsfehn keine konkreten Aussagen formuliert. Unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Grundsätzlich 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 Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen um allgemeine Wohngebiete 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 20 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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 20 "Gautiers Wiesen" 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 20.

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 20 befindet sich unmittelbar östlich der Papenburger Straße, die in ihrer Funktion als Kreisstraße (K 24) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem ländlich geprägten Siedlungsbereich, so dass mit Geruchsimmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe gerechnet werden muss. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Lärm- und Geruchsimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

4.2.1 Verkehrslärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 20 liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße (K 24), die eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt und dadurch mit Lärmentwicklungen verbunden ist. Entsprechend der planerischen Zielsetzung sollen innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) entstehen. Um den Schutzansprüchen der geplanten Wohnnutzung entsprechen zu können, ist es not-

wendig, die akustische Situation zu prüfen. Folglich sind die von der Kreisstraße auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Anhand des Verfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen unter Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durchgeführt. Entsprechend der Nutzungsausrichtung des Planvorhabens werden die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) / tags und 45 dB(A) / nachts] zugrundegelegt. Als Datengrundlage dienten die Verkehrszählraten der Verkehrsuntersuchung 2008 der Ingenieurgesellschaft Schubert. Unter Verwendung der Daten zur Prognosebelastung im Straßennetz ohne Interkommunales Gewerbegebiet (Unterlage 3, Blatt 2) wird für die Papenburger Straße (K 24) eine Verkehrsbelastung von 6.950 Kfz pro Tag zugrundegelegt (s. Tabelle zur überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen im Anhang).

Den Berechnungsergebnissen zufolge ist die innerhalb des Plangebietes festgesetzte straßenseitige überbaubare Grundstücksfläche ab einem Abstand von 16,00 m zur Fahrbahnmitte der K 24 zur Tagzeit durch eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte mit Lärmwerten bis zu 64,5 dB(A) betroffen. Ab einem Abstand von 85,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 24) wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) / tags vollständig eingehalten. Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) mit Lärmwerten bis 52,8 dB(A) an der straßenseitigen Baugrenze überschritten und erst ab einem Abstand von 65,00 m zur Fahrbahnmitte der K 24 eingehalten.

Zur Bewältigung dieser Konfliktsituation werden im Bebauungsplan Nr. V 20 Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aus städtebaulichen Gründen (innerörtliche Lage, vorhandene Bebauung) wird dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä.) gegeben. Zudem wären Anlagen für den aktiven Lärmschutz aufgrund der kurzen Abschnitte an der Papenburger Straße schalltechnisch wenig wirksam. Der lärmbelastete Planbereich wird in einem Abstand bis zu 85,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 24) als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 5.11).

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (gem. DIN 4109, Tab. 8) in einem Abstand bis zu 35,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 24) beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

Zudem sind in einem Abstand von 85,00 m bis zur Fahrbahnmitte der K 24 als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Außenwohnbereiche

(Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Darüber hinaus sind hinsichtlich der Überschreitung der Nachtwerte von 52,8 dB(A) in einem Abstand bis 65,00 m von der Fahrbahnmittle der Papenburger Straße (K 24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden. Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.2.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich in östlicher sowie in südlicher Richtung zwei landwirtschaftliche Betriebsstellen.

Ausgehend von der unmittelbar östlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle (Dachsweg 19) ist derzeit mit landwirtschaftlichen Geruchsmissionen zu rechnen. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 grenzt das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. V 12 an, innerhalb dessen entlang des Dachsweges allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden. Zur Vermeidung von Konflikten musste bereits in diesem Zusammenhang der Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung gegenüber Geruchsmissionen berücksichtigt werden. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan Nr. V 20 erfolgt im Bereich des Dachsweges lediglich ein geringfügiges Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb, so dass eine Verträglichkeit zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Hofstelle gewährleistet werden kann und nennenswerte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus erfolgt in absehbarer Zeit die Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebes dieser Hofstelle, so dass davon auszugehen ist, dass künftig keine landwirtschaftlichen Geruchsmissionen mehr auftreten werden. Somit kann ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Landwirtschaft gewährleistet werden.

Die im südlichen Bereich gelegene landwirtschaftliche Betriebsstelle befindet sich südlich des Marderwegs und somit in einer Entfernung von ca. 600 m zum Plangebiet. Im Bereich zwischen dem Marderweg und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 20 sind in der Vergangenheit bereits auf Grundlage verschiedener Bauleitpläne Wohngebiete entstanden. In diesem Zusammenhang musste jeweils der Schutzanspruch der hier befindlichen Wohnbebauung gegenüber Geruchsmissionen berücksichtigt werden. In diesen Bereichen traten diesbezüglich keine Konflikte auf, so dass auch im Hinblick auf die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) in-

nerhalb des Bebauungsplanes Nr. V 20 von einem verträglichen Nebeneinander zwischen Wohnen und Landwirtschaft ausgegangen wird.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 werden im Hinblick auf die genannten landwirtschaftlichen Betriebsstellen keine Konflikte durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen erwartet. Den Belangen des Immissionsschutzes wird somit hinreichend Rechnung getragen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das Planvorhaben im Ortsteil Völlenerkönigsfehn und die damit verbundene Flächenversiegelung erfordern die Neuordnung der Regelung der Oberflächenentwässerung. Von Seiten der Kremer Klärgesellschaft, Hesel wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, dessen Inhalte in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen wurden.

Da aufgrund der Bodenverhältnisse keine nennenswerte Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich ist, wird zur Regelung der Oberflächenentwässerung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Zur Ableitung des Regenwassers von den Grundstücken sowie von den Verkehrsflächen ist aufgrund dessen die Verlegung von Rohrleitungen zur Kanalisation des Regenwassers in den Planstraßen vorgesehen, die zur notwendigen Abflusssdämpfung in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Der Standort für das erforderliche Rückhaltebecken ist aufgrund der natürlichen Hanglage des Gesamtgebietes im nördlichen zentralen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Für die Entwässerungseinrichtung wird eine Grundstücksfläche von ca. 2.240 m² benötigt.

Zur bauleitplanerischen Sicherung des notwendigen Regenrückhaltebeckens wird im nördlichen zentralen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 5.8). Nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan ist das für die Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah anzulegen. Die Randbereiche sind extensiv zu nutzen.

Darüber hinaus verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 sowohl in den Randbereichen als auch im zentralen Bereich Grenzgräben, die zur Sicherung der geregelten Oberflächenentwässerung zu erhalten sind. Demnach werden diese Gräben im Bebauungsplan als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zur Unterhaltung dieser Gräben werden die Baugrenzen in einem Abstand von jeweils 3,00 m ausgehend von der Böschungskante dieser Gräben festgesetzt. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Kap. 5.7). Der im südlichen Plangebiet im Übergang zu den Wohngrundstücken des Baugebietes Hundsteert befindliche Grenzgraben wird durch ein ausreichend dimensioniertes Drainesystem ersetzt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit hinreichend Rechnung getragen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht wer-

den, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

4.5 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).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das geplante Erschließungssystem zudem nicht ausreichend dimensioniert ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen Bauhöhe eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper wird die zulässige Gebäudehöhe im Hinblick auf die im Umfeld vorhandenen Gebäude auf $\leq 10,00$ m festgesetzt. Für die Bestimmung der Gebäudehöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die obere Firstkante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) ausschließlich regionaltypische Einfamilienhäuser errichtet werden und dass die künftige Bebauung die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich werden die Baugrenzen entlang der Papenburger Straße (K 24) in einem Abstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand festgesetzt. Entlang der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Planstraße „Gautiers Wiesen“ ist ein Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gleiches gilt für die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der vorhandenen Gräben, der Fuß- und Radwege, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zu den mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen im Zentrum des Plangebietes. Demgegenüber wird im Bereich der zentral gelegenen Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zu den festgesetzten erhaltenswerten Einzelbäumen ein Abstand von 5,00 m zur Baugrenze festgesetzt. Letzteres erfolgt zur Schaffung eines ausreichend dimensionierten Abstandes zwischen der Bebauung und den erhaltenswerten Gehölzstrukturen zur Vermeidung negativer Auswirkungen (z. B. gegenseitige Beschattung, Beeinträchtigung von Flora und Fauna).

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gewässer nicht zulässig. Diese Festsetzung erfolgt sowohl zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht als auch zur Gewährleistung eines ausreichend dimensionierten Gewässerräumstreifens im Bereich der vorhandenen Grenzgräben.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Das Erschließungssystem des Bebauungsplanes Nr. V 20 sieht die Anlage eines Anschlusspunktes an das vorhandene Verkehrsnetz (Kreisstraße K 24) vor. Für die interne Erschließung des Wohngebietes wird eine 7,00 m bis 10,00 m breite Erschließungsstraße „Gautiers Wiesen“ angelegt, von der einzelne Stichstraßen in einer Breite von 4,00 m bis 6,00 m zur Feinerschließung der Baugrundstücke ausgehen. Zur Gewährleistung einer möglichen baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes nach Norden wird im zentralen Bereich des Bebauungsplanes eine 9,00 m breite Stichstra-

ße angelegt. Mit der Festsetzung der Planstraße „Gautiers Wiesen“ kann eine optimale Ausnutzung der Bauflächen gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan Nr. V 20 wird die im Plangebiet befindliche Erschließungsstraße „Gautiers Wiesen“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden dabei lediglich in ihren Gesamtbreiten bestimmt, es werden keine planerischen Vorgaben für den Ausbau getroffen.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Zur räumlichen Vernetzung des geplanten Wohngebietes mit den südlich gelegenen Siedlungsstrukturen sowie mit dem östlich angrenzenden Dachsweg werden kleinteilige Wegeverbindungen geschaffen, die insbesondere von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern wie beispielsweise Kindern als verkehrssichere Wege in Anspruch genommen werden können. Zur Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Strukturen wird sowohl im südlichen zentralen Bereich des Plangebietes als auch im östlichen Teilbereich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB auf einer Breite von 5,00 m bzw. 4,00 m festgesetzt. Der östlich geplante Fuß- und Radweg dient insbesondere zur Anbindung der Wohnbaustrukturen an den hier befindlichen Spielplatz.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 20 befindet sich im östlichen Teilbereich die Leitungstrasse einer Gashochdruckleitung (DN 100). Diese Leitung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung im Bebauungsplan festgesetzt und ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen technisch zu berücksichtigen.

Darüber hinaus verläuft entlang der Ostseite der Papenburger Straße (K 24) eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserverbandes Hümmling, die innerhalb des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen wird. Seitens des Wasserverbandes ist geplant, diese Trinkwasserversorgungsleitung zeitnah zu erneuern und auf die Westseite der Papenburger Straße (K 24), außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. V 20 zu verlegen. Sofern die Erschließung des Plangebietes vor Erneuerung bzw. Verlegung dieser Leitung erfolgt, ist die Trasse bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden zur Sicherung der Grünstrukturen private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hierauf befinden sich zudem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (vgl. Kap. 5.12) sowie Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB (vgl. Kap. 5.10).

- **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Im südöstlichen Planungsraum wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche dient entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (s. § 2 (2) NSpPG) der Deckung des Bedarfs an Spielplätzen für Kinder der Altersgruppe 6 – 12 Jahren in allge-

meinen Wohngebieten (WA). Demnach muss die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder min. 300 m² und min. 2 % der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen. Die Spielplätze müssen auf einem Weg von max. 400 m von den Grundstücken erreicht werden können. Der Spielplatzbedarf beträgt in diesem Fall 219 m², so dass die Mindestgröße von 300 m² einzuhalten ist. Um auch für die angrenzende Wohnbebauung in ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung zu stellen, wird im Geltungsbereich eine ca. 1.190 m² große öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt. Die Erreichbarkeit wird gewährleistet.

5.6.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V 20 werden auf einer Breite von jeweils 10,00 m private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB wird sichergestellt, dass die hier befindlichen, erhaltenswerten Gehölzstrukturen erhalten werden und so ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet wird. Zur Sicherung der Erschließung der hier angrenzenden Baugrundstücke dürfen die privaten Grünflächen bzw. die erhaltenswerten Gehölzstrukturen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.

5.7 Wasserflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 verlaufen sowohl in den Randbereichen als auch im zentralen Bereich Grenzgräben. Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung werden die jeweiligen Gräben im Bebauungsplan Nr. V 20 als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Unterhaltung dieser Gräben werden die Baugrenzen in einem Abstand von jeweils 3,00 m ausgehend von der Böschungskante festgesetzt. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten (vgl. Kap. 4.3).

5.8 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Regelungen für die Oberflächenentwässerung zu treffen. Um die ordnungsgemäße Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sicherzustellen, soll im nördlichen zentralen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V 20 entsprechend dem vorgelegten Oberflächenentwässerungskonzept ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt werden. Der betreffende Planbereich wird im Bebauungsplan in ausreichender Größe als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.3).

5.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. V 20 wird das Grundstück des Regenrückhaltebeckens zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt um den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Innerhalb dieser Fläche ist das für die Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 20 naturnah anzulegen. Die Randbereiche sind extensiv zu nutzen.

Durch die genannte Maßnahme kann innerhalb des Plangebietes nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Das Flurstück 261, Flur 14, Gemarkung Völlen mit einer Gesamtgröße von ca. 6,1 ha sowie das Flurstück 13, Flur 11, Gemarkung Flachsmeer mit einer Gesamtgröße von 3,0 sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 20 anteilig auf 0,57 ha bzw. 1,1 ha umgesetzt.

5.10 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 verlaufen die Leitungsstrassen eines verrohrten Grabens sowie einer unterirdischen Gashochdruckleitung (DN 100). Zur Sicherung der notwendigen Schutzabstände bzw. der für die Unterhaltung erforderlichen Bereiche werden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB in den jeweiligen Breiten von 4,00 m bzw. 8,00 m verbindlich festgesetzt. Im zentralen Bereich des Plangebietes erfolgt zudem im Rahmen der Ausführungsplanung die Verlegung eines Regenwasserkanals zum geplanten Regenrückhaltebecken. Zur Sicherung der geplanten Leitungstrasse wird für diesen Bereich ebenfalls eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt.

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

5.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der von der westlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße (K 24) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen nach dem Verfahren gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum in einem Abstand von 85,00 m zur Fahrbahnmitte der K 24 als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt (vgl. Kap. 4.2).

Zum Schutz der Innenwohnbereiche sind innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III (gem. DIN 4109, Tab. 8) in einem Abstand von 35,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 24) beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

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

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Lärmpegelbereich II (Lärmbelastung bis 60 dB(A)) der Schallschutzanspruch bereits durch die nach der

Wärmeschutzverordnung vorgeschriebenen Anforderungen für die Außenbauteile (Fassaden und Fenster) erfüllt wird.

Darüber hinaus sind in einem Abstand von 85,00 m bis zur Fahrbahnmitte der K 24 als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Des Weiteren sind hinsichtlich der Nachtwerte in einem Abstand bis 65,00 m von der Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes werden in Teilbereichen des Bebauungsplanes jeweils 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Neben ihrer gestaltenden Funktion haben die festgesetzten Pflanzstreifen die Aufgabe, den Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Aufgrund dessen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 20 anzulegen.

Darüber hinaus ist zur Durchgrünung des Plangebietes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 20 zu pflanzen. Für die Bepflanzung der o. g. Flächen sind die in der jeweiligen textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.13 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. V 20 befindlichen erhaltenswerten Gehölzstrukturen werden aufgrund ihrer ort- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand gesichert. Zur Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes durch weitere Grünstrukturen sowie zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Strukturen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB festgesetzt. Nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 20 sind innerhalb dieser Flächen insgesamt sieben Hochstämme in einem Abstand von ca. 20,00 m zueinander zu pflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Zusätzlich dürfen diese Flächen zur Gewährleistung der Erschließung der hier angrenzenden Baugrundstücke für die

Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.

5.14 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. V 20 werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer ort- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anlage einer zentral gelegenen Planstraße (Gautiers Wiesen), die im Westen unmittelbar an die Papenburger Straße (K 24) anschließt.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Hümmling.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend dem durch die Kremer Klärgesellschaft vorgelegten Oberflächenentwässerungskonzeptes über Rohrleitungen in das zentral gelegene Regenrückhaltebecken und von dort in den Vorfluter.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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

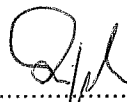
7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.09.2008.

7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.11.2008 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 27.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 06.01.2009 bis zum 06.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 30.03.2009



.....
Bürgermeister

7.2.3 Satzungsbeschluss

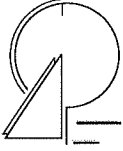
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 26.03.2009 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, 30.03.2009


.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ 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*


.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)

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 Bau-gesetzbuch 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 / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, anlässlich der Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches im Ortsteil Völlenerkönigsfehn den Bebauungsplan Nr. V 20 „Gautiers Wiesen“ aufzustellen.

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich östlich der Papenburger Straße (K 24) im Ortsteil Völlenerkönigsfehn. 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 20, 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.

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4,8 ha. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA), einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche, von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“, von öffentlichen und privaten Grünflächen, von Wasserflächen, von Flächen für die Wasserwirtschaft, von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ein bislang unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 36.705 m ²
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 4.974 m ²
Fuß- und Radweg	ca. 440 m ²
öffentliche Grünflächen	ca. 1.616 m ²
- davon Spielplatzflächen	ca. 1.192 m ²
private Grünflächen	ca. 1.379 m ²
Wasserflächen	ca. 447 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 2.239 m ²
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	ca. 2.239 m ²
Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.631 m ²
Erhaltung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.348 m ²

Der durch die im Bebauungsplan Nr. V 20 festgesetzten Bauflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 4,1 ha. Durch die im Bebauungsplan Nr. V 20 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19

(4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu 2,0 ha dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 5.3 „Eingriffsregelung“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan).

1.3 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 und Hinweise“ 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 20 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

Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. Durch das Planvorhaben werden bedarfsgerechte Wohnbauflächen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches im Ortsteil Völlenerkönigsfehn entwickelt. Aufgrund der Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen sind durch diese städtebauliche Weiterentwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung absehbar.

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes östlich der Papenburger Straße (K 24) sind die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Schutzgut Mensch zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. V 20 wurde eine überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass bei Einhaltung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Nahbereich der Kreisstraße den Anforderungen an das gesunde Wohnen entsprochen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind demnach nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist aktuell durch unterschiedliche Grünlandnutzung und unterschiedliche Gehölzstrukturen sowie Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Eine Verbindung zu größeren, direkt anschließenden Freiflächen ist lediglich im Norden gegeben.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden überwiegend keine wertvollen Biotope überplant. Betroffen ist vor allem ein weitgehend naturferner Biototyp wie Intensivgrünland. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der immobilen Pflanzen verloren, was jedoch aufgrund der geringen Wertigkeiten als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann.

Es ist aufgrund der vorhandenen Strukturen davon auszugehen, dass vor allem bei den faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, auf Ersatzbiotope auszuweichen. Durch die Erhaltungs- und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden Gehölze erhalten und zudem neue Gehölzstrukturen geschaffen, die eine Aufwertung des Gebietes für Flora und Fauna darstellen. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist aktuell kein intakter Bodenkörper mit vollständigen Bodenfunktionen mehr vorhanden. Durch die zulässige Versiegelung in einem Umfang von ca. 20.005 m² wird die natürliche Leistungsfähigkeit der bisher unversiegelten Bodenflächen zerstört. Insgesamt sind daher für das Schutzgut Boden die Umweltauswirkungen als erheblich zu betrachten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Die Festsetzung der Wohngebiete und der Verkehrsflächen wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen. Zudem wird ein bestehender, lokal bedeutsamer Entwässerungsgraben an der nordwestlichen Plangebietsgrenze durch eine Verkehrsfläche überplant, wodurch es zu einer Veränderung des Entwässerungssystems kommt. Das im Plangebiet von den geplanten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet. Weitere Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

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 und die angrenzenden Verkehrsflächen (Papenburger Straße, Dachsweg) gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und Sied-

lungsbereiche 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 im Plangebiet vorhandenen sowie die angrenzenden Siedlungsstrukturen und die Straßen bereits eine starke Vorprägung auf. Ferner wird der Geltungsbereich sowie der unmittelbar nördlich an den Planungsraum anschließende Freiraum durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleinere Gehölzstrukturen (Hecken, Einzelbäume) geprägt 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 20 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. In dem Bebauungsplan werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, die der Ortsrandlage Rechnung tragen. Durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 10,00 m 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 20 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 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Ausgleichsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens teilweise 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.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine Beeinträchtigung	-
Pflanzen	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen	•
Boden	• flächige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	••
Wasser	• geringe Veränderung des Wasserhaushaltes • Anlage eines Regenrückhaltebeckens	•
Klima	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	-
Luft	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	-
Landschaft	• geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches	-
Kultur und Sachgüter	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkungen	• geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses	-

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

Insgesamt betrachtet werden durch den Bebauungsplan Nr. V 20 und die damit verbundene Realisierung der künftigen Bebauung in geringem Umfang erhebliche bzw. weniger 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. Durch die Realisierung der Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. V 20 wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der südlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen erfolgen. Die im Geltungsbereich vorkommenden erhaltenswerten Einzelbäume und Grünstrukturen bleiben größtenteils erhalten. In Teilbereichen des Plangebietes werden sich standortgerechte Gehölzstrukturen entwickeln, die das Plangebiet eingrünen und gleichzeitig positive Wirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt haben.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Gehölzstrukturen würden weiterhin in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum unveränderte Lebensbedingungen bieten. Die klimatischen Bedingungen sowie die Boden- und Grundwasserverhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht verändern.

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 20 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen, wie z. B. der Anlage von standortgerechten Gehölzanpflanzungen kann ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind jedoch notwendig.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des im Ortsteil Völlenerkönigsfehn vorhandenen Siedlungsansatzes durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA). Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der jüngeren baulichen Entwicklung in der Umgebung erweist sich dieser Bereich hierfür als optimal. Die westlich der Papenburger Straße (K 24) im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als nachrangig zu beurteilen.

2.4.2 Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 werden allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ von 0,3; eingeschossige, offene Bauweise; max. Gebäudehöhe von 10,00 m) festgesetzt. Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Entwicklung zu. Die Erschließung erfolgt über eine zentral gelegene Planstraße (Gautiers Wiesen), die im Westen unmittelbar an die Papenburger Straße (K 24) anschließt. Angesichts der Lage an der Kreisstraße und der hieraus zu erwartenden Schallimmissionen werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur anteiligen Kompensation der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit öffentlichen bzw. privaten Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus wird zum Ausgleich des Eingriffs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, innerhalb derer ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen ist dessen Randbereiche extensiv zu nutzen sind.

3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt (z. B. Schutzgut Boden). Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie zur städtebaulichen Gliederung der Baugebiete werden Pflanzmaßnahmen in Form von Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenraum festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme bzw. Pflanzung der Einzelbäume erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet dient der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches im Ortsteil Völlenerkönigsfehn durch Wohngebietsstrukturen. Der Geltungsbereich wird über die westlich vorhandene Papenburger Straße (K 24) an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Umweltauswirkungen des Planvorhabens liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Eine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ist für das Schutzgut Boden durch die Größenordnung des Projektes gegeben. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen 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 20 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt und Schutz von Einzelbäumen bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So sind z. B. Pflanzungen von Laubbäumen entlang der neuen Straße „Gautiers Wiesen“ sowie auf den neuen Grundstücken und Eingrünungen durch Laub- oder Obstbäume als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung zum Ausgleich sowie unter der Voraussetzung der Bereitstellung adäquater Ersatzflächen durch den Bebauungsplan Nr. V 20 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurück bleiben.

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Papenburger Straße (K 24) nach DIN 18005

(A) **Vorhaben:**
Gemeinde Westoverledingen
Bebauungsplan Nr. V 20
Ortsteil Völlenerkönigsfehn

(B) **Ausgangsdaten:**
Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)¹

6.950 KFZ

Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:
Lkw-Anteil:
Straßenoberfläche:
zulässige Höchstgeschwindigkeit:
Steigung bzw. Gefälle (in %):

tags	nachts
417 Kfz/h	56 Kfz/h
4,0 %	4,0 %
	Asphalt
	50 km/h
	0 %

(C) **Berechnung:**

normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte
(in dB(A)):
+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten
(in dB(A))
+ Aufschlag um +3,0 dB(A) tags gem. DIN 4109
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. Asphaltbeton
= **Emissionspegel (in dB(A)):**
Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in dB(A)

tags	nachts
64,7	56,0
-5,1	-5,1
+3,0	
-0,5	-0,5
62,1	50,4
55	45

Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionssorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)

Beurteilungspegel
(Immissionspegel) in dB(A)
tags nachts

16 m (straßenseitige Baugrenze)	64,5	52,8
20 m	63,4	51,7
25 m	62,1	50,4
30 m	61,2	49,5
35 m Lärmpegelbereich III	60,4	48,6
40 m	59,6	47,9
45 m	58,9	47,2
50 m	58,3	46,6
55 m	57,7	46,0
60 m	57,2	45,5
65 m (Nachtwert erreicht)	56,7	45,0
70 m	56,2	44,5
75 m	55,8	44,1
80 m Lärmpegelbereich II	55,4	43,7
85 m (Tagwert erreicht)	55,0	43,3

¹ Datengrundlage: Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Verkehrsuntersuchung 2008, Unterlage 3
Blatt 2, Prognosebelastungen im Straßennetz ohne Interkommunales Gewerbegebiet.