

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

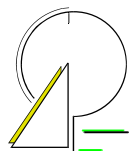
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 11
„Senioren-Wohnpark-Erweiterung“

Ortschaft Flachsmeer

BEGRÜNDUNG
(Teil I)
+
UMWELTBERICHT
(Teil II)

Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Oldenburger Straße 211 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange der Landwirtschaft	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	3
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altablagerungen	4
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4	Verkehrsflächen	6
5.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	6
5.5	Private Grünflächen	7
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen)	7
5.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.8	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	9
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	10
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	10
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	10
7.2.3	Öffentliche Auslegung	10
7.3	Planverfasser	10

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	1
1.1.1	Angaben zum Standort	1
1.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	1
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1
1.2	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	4
2.1.6	Schutzgut Landschaft	4
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4
2.1.8	Wechselwirkungen	4
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	5
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	5
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	5
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	6
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich	6
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
2.4.1	Standort	6
2.4.2	Planinhalt	6
3.0	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	7
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	7
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	7
3.3	Zusammenfassung	7

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, für den strukturell vorgeprägten Bereich im Ortsteil Flachsmeer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung des dort vorhandenen Senioren-Wohnparks zu schaffen.

Aufgrund demografischer Veränderungen durch den zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen ist auch in der ländlich geprägten Gemeinde Westoverledingen ein steigender Bedarf an seniorengerechten Wohnbaustrukturen mit den dazu gehörigen Infrastruktureinrichtungen (außerhäuslichen Pflegeeinrichtungen) zu verzeichnen. Anlässlich der anhaltenden Nachfrage nach derartigen Wohnungsangeboten beabsichtigt ein privater Vorhabenträger den vorhandenen Senioren-Wohnpark im Ortsteil Flachsmeer zu erweitern und für weitere Altenwohnungen und für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheims zu erschließen. Aufgrund des vorhandenen Strukturansatzes, der zentralen Lage innerhalb des Ortsteiles Flachsmeer mit der fußläufigen Entfernung zu den lokal bedeutenden Versorgungseinrichtungen (Arztpraxen, Apotheken, Nahversorgungsangebote etc.) weist der Standort optimale Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen auf. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist der betreffende Ortsbereich zur großflächigen Arrondierung des Siedlungsraumes von Flachsmeer als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt mit der kommunalen Zielsetzung, ein bedarfsorientiertes Wohngebiet bereitzustellen, das insbesondere den Wohnanforderungen der zunehmend älteren Bevölkerungsgruppe Rechnung trägt. Dieses soll zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in der Gemeinde Westoverledingen beitragen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Baugebiet „Senioren-Wohnpark“ maßvoll zu erweitern und verträglich in den lokalen Siedlungs- und Landschaftsraum einzufügen. Dieses geschieht durch eine an den Bestandsstrukturen orientierte Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Festsetzung umfangreicher Begrünungsmaßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Gerhard Schindler, Leer im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ befindet sich innerhalb der Ortslage Flachsmeer, nordwestlich des Steinweges im Anschluss an den vorhandenen Senioren-Wohnpark. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,44 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet ist bislang noch frei von baulichen Strukturen und unterliegt zum größten Teil der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf einer Teilfläche befindet sich derzeit noch das Regenrückhaltebecken des südlich angrenzenden Baugebietes „Senioren-Wohnpark“, das im Zuge des vorliegenden Planvorhabens umgelegt wird. Der Senioren-Wohnpark weist zum Teil bereits eine verdichtete Doppel- und Reihenhausbauweise auf. Das städtebauliche Umfeld des Planungsraumes ist in südöstlicher Richtung durch eine offene und eingeschossige Wohnbauweise in regionaltypischer Bauweise geprägt. Beidseitig des Steinweges in Richtung Papenburger Straße sind vornehmlich gemischte Nutzungsstrukturen mit Versorgungseinrichtungen anzutreffen. In westlicher Richtung, beidseitig des Steinweges erstreckt sich eine bandartige Siedlungsstruktur. Das weitere Umfeld ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch dezentrale und verstreut liegende Einzelhauslagen gekennzeichnet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Der ländliche Raum ist u. a. so zu entwickeln, dass seine Siedlungsstruktur und sein Infrastrukturangebot bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Hierbei ist generell eine Siedlungsentwicklung anzustreben, die der städtebaulichen Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche Priorität vor einer weiteren Zersiedelung der Landschaft einräumt. Das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ verfolgte Planungsziel der Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnquartiers für Senioren steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich der umliegenden Flächen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im weiteren Verlauf des Steinweges in Richtung Papenburger Straße befinden sich beidseitig des Steinweges und der Papenburger Straße gemischte Bauflächen (M). Innerhalb dieser dargestellten gemischten Bauflächen befinden sich die für den Ort Flachsmeer erforderlichen Infrastruktureinrichtungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark“ ist gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planungsraum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 liegt kein verbindlicher Bauleitplan vor. Für den südöstlich angrenzenden Siedlungsbereich gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“, der die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine offene und eingeschossige Bauweise vorsieht.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (7) BauGB 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 (§ 19 (1) und (2) BNatSchG). 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen, da z. B. Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, die mit ihren Geruchsemissionen zu Einschränkungen der Wohnnutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 führen könnten. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, die zu einer Erhöhung des Spitzenabflusses des anfallenden Oberflächenwassers führen. Dieser Abfluss ist entsprechend siedlungswasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren-Wohnpark" wurde nordwestlich des Geltungsbereiches ein Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des anstehenden Oberflächenwassers angelegt (wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Plangenehmigung vom 21.07.2004 AZ: III/68-e-kli-8/1-88/04 durch das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer). Im Zuge der vorliegenden Erweiterung des Senio-

ren-Wohnparks erfolgt eine Überplanung des Regenrückhaltebeckens, so dass es einer Umlegung des Gewässers bedarf.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wird im Nahbereich des Baugebietes ein neues Regenrückhaltebecken installiert werden, das sowohl das Oberflächenwasser aus dem bestehenden Baugebiet als auch das von den geplanten Erweiterungsflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen wird (nordwestlich des Plangebietes). Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 werden die versiegelten Bau- und Verkehrsflächen über einen zum Entwässerungsgraben (Gewässer III.-Ordnung) führenden Regenwasserkanal entwässert. Über das offene Grabensystem wird das Oberflächenwasser dem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Die für die Neuorganisation des Entwässerungssystems wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Leer am 09.02.2006 erteilt.

Südwestlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft im Grenzbereich ein Gewässer III.-Ordnung. Dieses fließt nach Nordwesten zum Gewässer II.-Ordnung Nr. 25 Königswegschloot der Muhder Sielacht. Für die Aufrechterhaltung eines einwandfreien Wasserabflusses und für eine ordnungsgemäße Aufreinigung des Gewässers ist ein 3,00 m breiten Räumstreifen erforderlich, der in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 auf der gesamten Länge des Entwässerungsgrabens entsprechend festgesetzt wird. Gleichmaßen wird vom Vorhabenträger der technisch notwendige Ausbau des Gewässers sichergestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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 Boden-schutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der kommunalen Zielsetzung der Bereitstellung bedarfsgerechter Siedlungsflächen für die ältere Generation in der Gemeinde Westoverledingen und entsprechend der Erweiterungspläne des Vorhabenträgers wird innerhalb des Plangebietes das zweckbezogene Baugebiet „Senioren-Wohnpark“ festgesetzt. Zur Verwirklichung der jeweiligen Zielsetzung und in Anlehnung an die Planungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt eine Gliederung des Baugebietes in die zwei Teilbereiche „Senioren-Wohnpark II“ und „Senioren-Wohnpark III“ mit differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Teilbereich „Senioren-Wohnpark II“ umfasst das unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 anschließende Areal, das analog des bestehenden Senioren-Wohnparks für die Erschließung einer verdichteten, seniorengerechten Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäuser erschlossen werden soll. Als Art der baulichen Nutzung sind hier ausschließlich Altenwohnungen zulässig.

Der Teilbereich „Senioren-Wohnpark III“ bezeichnet die Baufläche im nördlichen Teil des Plangebietes, die für die Entwicklung weiterer altengerechter Wohnungs- und Versorgungsangebote vorgesehen ist. Als Art der baulichen Nutzung sind hier ausschließlich Altenwohnungen und Einrichtungen für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheims zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Entsprechend der im umliegenden Siedlungsbereich vorherrschenden Bebauungsdichte sowie in Anlehnung an die in allgemeinen Wohngebieten geltende Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO wird innerhalb des Baugebietes „Senioren-Wohnpark“ die Grundflächenflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Innerhalb des Wohnparks III wird entsprechend der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise eine Geschossflächenzahl von GFZ 0,6 definiert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine flexible und bedarfsgerechte Ausnutzung der Baufläche zur Umsetzung der angestrebten, verdichteten Wohnbebauung, die der Unterbringung von Altenwohnungen sowie eines Alten- und Pflegeheims dient.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb des Plangebietes wird übereinstimmend mit den ortsüblichen Gebäudehöhen eine eingeschossige Bauweise im Wohnpark II und, wie bereits oben genannt, im Wohnpark III eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Hierdurch wird im Wohnpark III ein erhöhter Planungsspielraum für die Entwicklung des Alten- und Pflegeheims vorgesehen.

Zur konkreten Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden die Höhen baulicher Anlagen anhand der Definition von Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt. Innerhalb des festgesetzten „Senioren-Wohnparks II“ beträgt die zulässige Traufhöhe (TH) $\leq 4,00$ m und die der Firsthöhe (FH) 9,00 m. Diese Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit den geltenden Bauhöhen im südlich angrenzenden „Senioren-Wohnpark I“ zur Steuerung einer kleinteiligen Doppel- und Reihenhausbauweise mit geneigten Dachformen. Im festgesetzten

„Senioren-Wohnpark III“ wird eine Firsthöhe (FH) von 10,00 m festgesetzt, um zum einen bei zweigeschossigen Gebäudekörpern keine Fehlentwicklungen hinsichtlich der Höhen zu erzielen und zum anderen genügend Spielraum für die architektonische Entwicklung einzuräumen.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der in Flachsmeer vorherrschenden Bebauungsstruktur und in Übereinstimmung mit den geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Demzufolge können die Gebäude innerhalb der Plangebiete als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50,00 m errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Optimierung der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücksflächen wird entsprechend den Entwicklungsinteressen des Vorhabenträgers die Baugrenze auf den straßenseitigen Bauflächen in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Zu den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hält die Baugrenze einen Abstand von 3,00 m ein, wodurch zwischen der Bebauung und der Bepflanzung ein ausreichender Schutzabstand zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigung geschaffen wird.

Zur Entwicklung einer einheitlichen Bauflucht im Bereich der Planstraße und zur Schaffung eines geordneten Straßenbildes ist auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Erschließungssystem des südlich angrenzenden Senioren-Wohnparks. Der vorhandene Schwalbenweg wird in nordwestlicher Richtung auf einer Breite von 7,00 m fortgesetzt und mündet in einer Wendeanlage. Die interne Erschließung des festgesetzten Senioren-Wohnparks II erfolgt über einen von der Planstraße (Schwalbenweg) ausgehenden, 6,00 m breiten Erschließungstich mit abschließender Wendeanlage.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 wird die Erschließungsanlage als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, wobei die Straßen lediglich in ihrer Gesamtbreite ausgewiesen und keine Aussagen über den Straßenausbau und die Gestaltung getroffen werden. Dieses ist der konkreten Straßenausführungsplanung vorbehalten. Im Zuge der Ausführungsplanung sollte über gestalterische Maßnahmen die Aufenthaltsqualität und das Gesamtbild des Straßenraumes berücksichtig

sichtigt werden. Die Anlage und Unterhaltung der notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist problemlos möglich. Die geplanten Wendanlagen werden mit einem Radius von 9,00 m festgesetzt, um die Erschließung des Plangebietes für mehrachsige Versorgungsfahrzeuge (Feuerwehr oder Müllabfuhr) sicherzustellen.

5.5 Private Grünflächen

Zur Abgrenzung des Plangebietes nach außen wird zwischen der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) auf einer Breite von 5,00 m eine (private) Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Grünfläche ist zur Entwicklung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes gemäß den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ mit standortgerechten Gehölzpflanzungen anzulegen. Zudem ist innerhalb des Grünstreifens der teilweise vorhandene Gehölzbestand zu erhalten.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Kompensationsmaßnahmen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ in Flachsmeer sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft, der durch die Erweiterung des Baugebietes „Senioren-Wohnpark“ verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Planvorhabens verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,52 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde (an der Russenstraße), Flur 11, Flurstück 68, Gesamtgröße 3,4 ha vorgenommen. Diese Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ in Flachsmeer.

5.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung eines landschaftsgerechten Siedlungsrandes gegenüber dem anschließenden Landschaftsraum werden in den Randbereichen des geplanten Baugebietes „Senioren-Wohnpark“ sowie als Trennung zwischen dem Senioren-Wohnpark II und dem Senioren-Wohnpark III 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 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsraumes anteilig zu kompensieren. Zu diesem Zweck sind für die Bepflanzung der o. g. Flächen die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 und im Gründordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

Um in langfristiger Hinsicht eine Anbindung der östlich an den Geltungsbereich anschließenden Flächen an die Planstraße zu ermöglichen, wird im Rahmen der textli-

chen Festsetzung Nr. 5 geregelt, dass die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße – Schwalbenweg -) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Zufahrt beansprucht werden dürfen.

5.8 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich in einem Teilbereich eine prägende Gehölzreihe, die zu erhalten ist. Gleichzeitig ist zu dem bezeichneten Bereich in Anlehnung an die sich anschließenden Anpflanzflächen eine Neuanpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Entsprechend dem genannten Planungsziel wird im Bebauungsplan eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB kombiniert. Insgesamt ergibt sich dadurch östlich des Schwalbenweges ein aufeinander abgestimmtes einheitliches Pflanzbeet.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem geschieht über die bestehende Gemeindestraße Schwalbenweg, die in südöstlicher Richtung zum Steinweg führt. Von dort besteht ein direkter Anschluss an die östlich verlaufende Papenburger Straße (K 24). Die interne Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Bebauungsplan gem. § (9) 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur Regelung der Oberflächenentwässerung ist außerhalb des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den südwestlich des Planungsraumes verlaufenden Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) dem neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt (vgl. Kap. 4.3).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Zur Löschwasserversorgung sind 48 cbm pro Stunde im Bereich Seniorenpark II und 96 cbm pro Stunde im Bereich Seniorenpark III bei einer Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

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 16.03.2005 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 23.06.2005. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 11.06.2005 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 13. bis 26.06.2005.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 24.09.2005 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 26.09. bis 04.10.2005.

Westoverledingen, 08.12.2005

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ erfolgte 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 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, für eine bislang unbesiedelte und zum Teil als Regenrückhaltebecken genutzte Fläche den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, um eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereiches (Senioren-Wohnpark) im Ortsteil Flachsmeer zu steuern. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.

1.1.1 Angaben zum Standort

Der Planungsraum befindet sich in Ortsrandlage des ländlich geprägten Siedlungsraumes von Flachsmeer. Genaue Angaben zum Standort sowie eine Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes sind in den Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ und Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“ des Begründungstextes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 enthalten.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ wird die Bereitstellung einer Baufläche für eine seniorengerechte Wohnbebauung (Altenwohnungen, Alten- und Pflegeheim) verfolgt. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes das nutzungsbezogene Baugebiet „Senioren-Wohnpark“ zur Erweiterung des bestehenden Strukturansatzes festgesetzt. Zur Steuerung einer verträglichen Bebauung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer offenen und eingeschossigen Bauweise bzw. bei zweigeschossiger Bauweise mit GFZ 0,6 festgesetzt. Detailliertere Angaben zum Planvorhaben sind dem Kap. 5.0 ff „Inhalt des Bebauungsplanes“ des Begründungstextes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ zu entnehmen.

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

Die Gesamtgröße des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ beträgt 14.448 m² (ca. 1,44 ha). Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Baugebiet (Senioren-Wohnpark II + III)	11.726 m ²
Verkehrsfläche	1.851 m ²
Grünflächen (Pflanzstreifen)	1.040 m ²

Der durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 13.577 m². Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO sowie 90 % der Verkehrsfläche) können im Planungsraum bis zu 8.594 m² dauerhaft versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 4.0 „Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 11).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorangegangenen Begründung sowie im Grünordnungsplan (GOP) umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LRÖP), Landschaftsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP), Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), Schutzgebiete sowie bauleitplanerische Vorgaben). 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 umfassend berücksichtigt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die detaillierte Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, folgend aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander, um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt bezogen auf das vernetzte Wirkungsgefüge herauszuarbeiten. Dieses soll im weiteren Planverfahren dazu dienen, die planerischen Inhalte ggf. im Hinblick auf Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen zu modifizieren. 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 mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die gesundheitliche Aspekte beeinflussen könnten. In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm- und Geruchsmissionen) sowie auf die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Hierbei sind einerseits die vom Planungsraum ausgehenden Wirkungen für die angrenzende Wohnbebauung und andererseits die auf den Geltungsbereich einwirkenden Einflüsse zu be-

trachten. Durch das Planvorhaben wird eine strukturell vorgeprägte Freifläche in Ortsrandlage für die weitere Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Aufgrund der maßvollen Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und der Festsetzung eingrünender Strukturen sind negative Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität und die Erholungsfunktion der vorhandenen Wohnbevölkerung nicht absehbar. Durch die Erweiterung des Baugebietes für eine seniorengerechte Bebauung und durch die eventuelle Inbetriebnahme eines Alten- und Pflegeheims kann es im Bereich der Erschließungsstraße zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms (Anliefer- und Besucherverkehr usw.) kommen. Dieser kann sich auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbaustrukturen auswirken, was aber aufgrund des geringen Umfangs als wohnverträglich eingestuft wird. Weitere potenzielle Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen für den Planungsraum sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das vorliegende Plangebiet ist aktuell durch eine Brache artenarmen Extensivgrünlandes sowie durch das im südlichen Planungsraum kürzlich angelegte Regenrückhaltebecken gekennzeichnet. In diesen strukturarmen Bereichen mit geringen Gehölzanteilen sind vor allem euryöke Arten zu finden, die diesem Umfeld angepasst sind. Von besonderen Wertigkeiten oder einer hohen biologischen Vielfalt kann im Geltungsbereich demzufolge nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der Pflanzen verloren, was aufgrund der geringen Wertigkeit als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet werden kann. Die faunistischen Gruppen (v. a. Vögel) können aufgrund der fehlenden Besonderheiten des Plangebietes auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere. Durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden neue Gehölzstrukturen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern geschaffen, die insgesamt eine Aufwertung des Gebietes für Flora und Fauna darstellen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens ist kein intakter Bodenkörper mehr vorhanden. Durch die ehemalige Grünlandnutzung wurde das Bodenprofil in Abständen gestört, so dass von besonderen Wertigkeiten oder einer besonderen Naturnähe des Bodens nicht ausgegangen werden kann. Durch die Versiegelung in einem Bereich von maximal bis zu 8.594 m² gehen bereits beeinträchtigte Bodenfunktionen verloren. Dies ist als eine wenig erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden anzusehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Durch die Erweiterung des vorhandenen „Senioren-Wohnparks“ kommt es zu einer Erhöhung der Flächenversiegelung und somit zu einem Mehrabfluss des Oberflächenwassers. Zudem muss das derzeit noch im Planungsraum vorhandene Regenrückhaltebecken an einen alternativen Standort verlagert werden, wodurch es vor Ort zu einer geringfügigen Veränderung des Ent-

wässerungssystems kommt. Das erforderliche Rückhaltebecken wird im Nahbereich, außerhalb des Plangebietes neu angelegt werden. Es wird das Oberflächenwasser aus dem vorhandenen und dem geplanten Baugebiet „Senioren-Wohnpark“ aufnehmen. Die Zuführung des Niederschlagswassers geschieht über die lokal vorhandenen Entwässerungsgräben (Gewässer III. Ordnung).

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. Aktuell ist das Kleinklima im Planbereich durch die randliche Siedlungslage und die umgebenden Freiflächen geprägt. Infolge der geringen Größe des Planungsraumes sowie durch die Erhaltung des direkten Anschlusses an die freie Landschaft durch die Festsetzung eingrenzender Grünstrukturen sind durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 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 in östlicher und südlicher Richtung anschließenden Siedlungsstrukturen bereits eine Vorprägung auf. Der unmittelbar westlich und nördlich an den Planungsraum anschließende Freiraum wird durch weitläufige, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch verstreut liegende Einzelhausanlagen gekennzeichnet und weist daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, landschaftsbildbeeinträchtigenden Eingriffen auf.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Zwar wird eine bisherige, landwirtschaftlich genutzte Fläche erstmalig für eine Bebauung erschlossen, jedoch werden im Bebauungsplan städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, die der Ortsrandlage Rechnung tragen. Durch die Festsetzung der zulässigen Bauhöhe auf maximal 10,00 m in Verbindung mit der Begrenzung der Geschossigkeit wird einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt. Die Gestaltung eines landschaftsverträglichen Siedlungsrandes geschieht durch die Festsetzung umfangreicher Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wodurch zugleich ein interner, ökologischer Ausgleich erzielt wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird das vorliegende Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen mit sich bringen, da innerhalb des Plangebietes keine entsprechenden Güter vorliegen.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 mit der Ausweisung eines Senioren-Wohnparks kommt es zu einem Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für das Schutzgut Pflanzen durch Versiegelung. Die Erheblichkeit ist als gering zu beurteilen, da weder der Boden noch das Schutzgut Pflanzen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Weiterhin wird das Schutzgut Wasser durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens in geringem Ausmaß beeinträchtigt werden. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht negativ beeinflusst.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung 	-
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen 	•
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung 	•
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> geringe Veränderung des Wasserhaushalts durch Überplanung des Regenrückhaltebeckens 	•
Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten 	-
Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung der Luftqualität durch die geplante bauliche Nutzung 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches 	-
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses 	-

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

Insgesamt betrachtet werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 bzw. durch die Realisierung des künftigen Baugebietes (Senioren-Wohnpark) keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es wird durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 eine verträgliche Siedlungsstruktur mit einer verdichteten, seniorengeordneten Wohnbebauung entstehen. In den Randbereichen und im inneren Plangebiet entwickeln sich standortgerechte Baum-Strauchhecken, die das Gebiet durchgrünen und auflockern. Auf Grundlage der im Gründordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden Verbesserungen für das Landschaftsbild sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erzielt.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Der Planungsraum würde zum großen Teil weiterhin brach liegen und zunehmend ruderalisieren. Das kürzlich angelegte Regenrückhaltebecken würde sich naturnah weiterentwickeln und zunehmend einen wichtigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen. Die das Plangebiet zum Teil umgebenden Gehölzstrukturen würden in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben, wobei sie sich sukzessiv weiterentwickeln. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der Lebensraum strukturreichere 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind notwendig. Die einzelnen Maßnahmen werden in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.2) genannt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Der ausgewählte Standort für die Entwicklung des Baugebietes „Senioren-Wohnpark“ begründet sich aus der vor Ort bereits bestehenden Nutzung einer Altenwohnanlage. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen (Arztpraxen, Apotheken, Nahversorgungsangebote etc.) ist der vorgeprägte Standort sehr geeignet für die Ausweitung der vorhandenen Nutzung. Die verkehrsgünstige und zentrale Lage innerhalb des Westoverledinger Gemeindegebietes stellt einen weiteren Standortvorteil für die geplante Nutzung dar. Mit der Darstellung des Planungsraumes als Wohnbaufläche (W) im kürzlich neu aufgestellten Flächennutzplan erfolgte bereits eine bauleitplanerische Vorbereitung dieser Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung des Ortes Flachsmeer. Alternative Standorte für die angestrebte Nutzung bestehen nicht.

2.4.2 Planinhalt

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und teilweise einer Geschossflächenzahl von GFZ 0,6 eine maßvolle und verträgliche Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Bebauungsdichte erzielt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund

und Boden kann somit eine verdichtete Bebauung für seniorengerechte Altenwohnungen realisiert und die Zersiedlung weiterer Freiflächen verhindert werden. Durch den Erhalt der im Planungsraum abschnittsweise vorhandenen Baumbestände und durch die Festsetzung umfangreicher Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen wird eine behutsame Überleitung zum anschließenden Landschaftsraum geschaffen. 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 ein umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial vorhanden, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der für das Planvorhaben vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf der externen Ersatzfläche wird durch die Gemeinde Westoverledingen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes durch Ortsbesichtigung geprüft.

3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet dient einer städtebaulich geordneten Erweiterung des bestehenden Senioren-Wohnparks zur Unterbringung von Altenwohnungen und die Einrichtungen eines Alten- und Pflegeheims. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes ein zweckbezogenes Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und in Teilbereichen einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Der Planungsraum wird über den vorhandenen Schwalbenweg 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. Weiterhin wird ein im südlichen Teilbereich kürzlich angelegtes Regenrückhaltebecken überplant und an einen alternativen Standort verlegt. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten, da es sich nicht um wertvolle bzw. naturnahe Biotope handelt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche bis hin zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. So werden entlang der Geltungsbereichsgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als interne Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, wodurch ein landschaftsverträglicher Siedlungsrand ausgebildet wird. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ersatzfläche vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, Pflanzen und Wasser sind durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Extern können durch eine Grünlandextensivierung die Eingriffe in Natur und Landschaft abschließend kompensiert werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 zurück bleiben.

ANLAGE

- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“