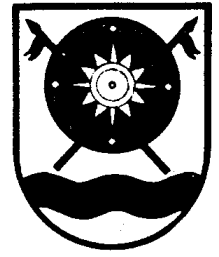


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

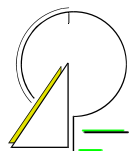
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 13
„Hofladen“

Ortschaft Großwolde

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 des Immissionsschutzes	3
4.3	Belange des Denkmalschutzes	5
4.4	Altablagerungen	5
5.0	INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen für Stellplätze	7
5.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	7
5.6	Private Grünfläche	7
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (interne und externe Kompensationsmaßnahmen)	8
5.8	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	8
5.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.10	Erhalt von Einzelbäumen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
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	11

TEIL II: UMWELTBERICHT

1.0	EINLEITUNG	1
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2	Art und Umfang des Vorhabens	1
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	1
2.0	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	2
2.1.1	Schutzgut Mensch	2
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	2
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	3
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	6
3.3	Zusammenfassung	7

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Großwolder Straße (B 70) nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Hofladens
- Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Hofladen"

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen plant, für einen Bereich in der Ortschaft Großwolde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Hofladen“ aufzustellen, um den Entwicklungsabsichten eines landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung zu tragen.

Für die bislang unbebaute Fläche (Flurstück 29/2) östlich der Bundesstraße (B 70) beabsichtigt ein ortsansässiger Landwirt (Erdbeer- und Spargelbauer), einen Hofladen für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse aus überwiegend eigener Produktion zu errichten. Das Entwicklungskonzept umfasst neben der Einrichtung des Einzelhandelsbetriebes „Hofladen“ auch die Nutzung als Hofcafe für betriebsbezogene Veranstaltungen (z. B. Erntefeste etc.). Das geplante Gebäude, das in landwirtschaftlich orientierter Bauweise als sogenannte Scheune errichtet wird, soll weiterhin Räumlichkeiten für die Verwaltung (Büroräume) sowie Anlagen und Einrichtungen für die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte beinhalten. Wohnungen für das Betriebspersonal sind innerhalb des Obergeschosses des Gebäudes vorgesehen. Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wird im straßenseitigen Planbereich eine entsprechend dimensionierte Stellplatzfläche angeordnet.

Entsprechend den raumordnerischen Zielen im ländlichen Raum eine bäuerlich strukturierte Landwirtschaft zu fördern erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 mit der kommunalen Zielsetzung, eine bedarfsgerechte Baufläche für die betriebliche Weiterentwicklung eines örtlichen Landwirtes bereitzustellen, der eine Direktvermarktung seiner Produkte betreibt. Aufgrund der zentralen Lage an der Großwolder Straße (B 70) und der dörflich geprägten Nutzungsstrukturen im Umfeld bietet der Standort günstige Voraussetzungen für die Realisierung des angestrebten Hofladenkonzeptes. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Hofladens geschaffen. Zur verträglichen Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungsraum wird innerhalb des Plangebietes ein vorhabenbezogener Nutzungskatalog definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundfläche (GR) und über die Festlegung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Durch die Festsetzung von Lärmschutzvorkehrungen zum Schutz der Nachtruhe erfolgt eine Koordination der von der Großwolder Straße (B 70) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. Zudem wurde eine schalltechnische Beurteilung des Planvorhabens hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Umgebung erstellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Julius Dieckmann, Papenburg im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich in der Ortschaft Großwolde und umfasst eine 0,67 ha große Fläche östlich der Großwolder Straße (B 70). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet unterliegt derzeit der landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der im Zuge dieser Planung erhalten wird. Im Randbereich sind vereinzelte Bäume anzutreffen.

Das städtebauliche Umfeld ist in seiner Struktur entsprechend der dezentralen Randlage in der Ortschaft Großwolde geprägt. Entlang der Großwolder Straße (B 70) erstreckt sich zum größten Teil beidseitig eine aufgelockerte Straßenrandbebauung mit vereinzelten Wohngebäuden und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Das übrige Umfeld weist keine baulichen Nutzungen auf und wird landwirtschaftlich genutzt. In östlicher Richtung schließt sich der freie Landschaftsraum an.

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 die Existenzfähigkeit einer bäuerlich strukturierten Landwirtschaft unterstützt, die dafür erforderlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sichert und eine umweltverträgliche Landbewirtschaftung gewährleistet wird. Das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 verfolgte Planungsziel der Bereitstellung einer Entwicklungsfläche für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse entspricht diesen Zielsetzungen. In den zeichnerischen Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms werden keine weiteren Aussagen bezüglich des Plangebietes getroffen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Ein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Laut den Darstellungen der aktuellen Entwurfsfassung des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (Stand September 2005) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Raumes, der als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen für die Landwirtschaft eingeordnet ist. Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb eines dargestellten Vorranggebietes für Natur und Landschaft. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel steht im Einklang mit den künftigen regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird demnach dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet. Zur bauleitplanerischen Vorbereitung des Planvorhabens wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die westlich des Planungsraumes verlaufende Verkehrsstrasse der Bundesstraße B 70 wird im Flächennutzungsplan als solche gekennzeichnet. Die entlang der Großwolder

Straße befindliche Straßenrandebebauung befindet sich teilweise innerhalb gemischter Bauflächen (M). Das weitere Umfeld befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Planungsraum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 sowie für die nähere Umgebung liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Hofladen“ 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. 13.

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. Hierbei sind einerseits die auf den Planungsraum und die künftigen Nutzungen einwirkenden Immissionen zu betrachten, andererseits sind die vom Planvorhaben ausgehenden Wirkungen für die Nachbarnutzungen von Bedeutung.

4.2.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Großwolder Straße, die in ihrer Funktion als Bundesstraße (B 70) eine entsprechende Verkehrsmenge aufnimmt. Folglich sind die von der Bundesstraße auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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 dörflich orientierten Nutzungsausrichtung des Planvorhabens werden die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete [60 dB (A)/tags und 50 dB (A)/nachts] zugrundegelegt. Als Datengrundlage dienten die Verkehrsprognosezahlen des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Westoverledingen (2003) konkret die Modellprognose 2015 – Netzfall 1, S. 16, die für den Bereich der Großwolder Straße (B 70) eine Verkehrsbelastung von 14.500 Kfz pro Tag beinhaltet (s. Tabelle zur überschlägigen Ermittlung der Schallimmissionen im Anhang).

Nach den Berechnungsergebnissen ist die innerhalb des Plangebietes festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (in einem Abstand von 50,00 zur Straßenmitte) zur Tageszeit durch eine geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte mit Lärmwerten bis zu 60,7 dB (A) betroffen. Ab einem Abstand von 60,00 m zur Bundesstraße (B 70) wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB (A)/tags vollständig eingehalten. Unter Berücksichtigung dieser geringfügigen Überschreitung im westlichen Teilbereich wird auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB (A) für Dorf- und Mischgebiete weit unterschritten wird und somit gesunde Verhältnisse innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sichergestellt werden.

Zur Nachtzeit wird der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB (A) mit Lärmwerten bis 53,4 dB (A) überschritten, so dass zur Bewältigung dieser Konfliktsituation Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festzusetzen sind. Insbesondere im Hinblick auf die im Obergeschoss zugelassene Wohnnutzung bedarf es Lärmschutzmaßnahmen, um im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes eine ungestörte Nachtruhe zu gewährleisten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der lärmbelastete Planbereich in einem Abstand von 90,00 m zur Fahrbahnmitte der Bundesstraße als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Hier sind die der Straßenseite zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Optional sind die Fenster von Schlafräumen an den der Lärmquelle abgewandten Fassadenseiten anzuordnen (vgl. Kap. 5.7). Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

4.2.2 Auswirkungen des Planvorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofladens und den dazugehörigen Nutzungen geschaffen. Neben der baulichen Anlage wird ein Parkplatz für den Kundenverkehr angelegt. Unmittelbar nördlich des Betriebsgeländes, im Nahbereich der Zufahrt, befindet sich ein Wohngebäude. Im Sinne des Nachbarschutzes ist zu prüfen, ob von der Gesamtanlage des geplanten Hofladens Lärmentwicklungen für die umliegenden Nutzungen ausgehen und ob sich das Vorhaben verträglich am Standort integrieren lässt. Zu diesem Zweck ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 durch das Büro für Lärmschutz Dipl. Ing. A. Jacobs – Beratender Ingenieur, Papenburg eine schalltechnische Betrachtung erarbeitet worden. Hierbei wurden die verschiedenen mit der Hofladennutzung verbundenen Lärmquellen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die nächstgelegenen Wohnhäuser entsprechend der geltenden Richtlinien untersucht. Aufgrund der Außenbereichslage wurde den Nachbargebäuden der Schutzanspruch von Mischgebieten nach der TA-Lärm (60 dB (A)/tags- 45 dB (A)/nachts) zugeordnet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden neben der Parkplatzlärmsituation (bei 18 Parkplätzen), der An- und Auslieferungsverkehr, der Kfz-Verkehr auf den Zuwegungen sowie die geplante Nutzung eines Gartencafes betrachtet. Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der genannten Lärmquellen die Richtwerte an allen Immissionspunkten im Umfeld eingehalten werden. Das Gleiche ergibt sich bei der rechnerischen Zunahme von zulässigen Spitzpegeln. Die schalltechnische Gesamtsituation zeigt keine unzulässigen Überschreitungen im Bereich der Nachbarschaft, so dass von einer konfliktfreien Hofladennutzung am Standort auszugehen ist (s. Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Hofladens im Anhang).

4.3 Belange des Denkmalschutzes

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

4.4 Altablagerungen

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

5.0 INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der kommunalen, eingangs erläuterten Zielsetzung dient die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hofladens für die Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse mit den dazugehörigen Nutzungen. Zur städtebaulich geordneten Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes wird innerhalb des Planungsraumes das Baugebiet „Hofladen / Scheune“ festgesetzt. Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt anhand eines konkret definierten Nutzungskatalogs. Demnach sind innerhalb des Geltungsbereiches folgende vorhabenbezogene Baunutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetrieb (Hofladen) zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse;
- Räume für betriebsbezogene Verwaltungen (z. B. Büroräume);
- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse;
- sowie Stellplätze.

Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass innerhalb des ersten Obergeschosses zusätzlich Wohnungen für das Betriebspersonal zulässig sind, um Wohnraum für saisonal beschäftigte Arbeitskräfte im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem Hofladen bereitzustellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wird das Maß der baulichen Nutzung über die Angabe der zulässigen Größe der Grundfläche (GR) baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO vorhabenorientiert bestimmt. Entsprechend dem konkreten Flächenbedarf der geplanten baulichen Anlage wird im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche (GR) von $\leq 2.500 \text{ m}^2$ festgesetzt, um angesichts der dezentralen Ortslage einer unverträglichen Verdichtung entgegenzuwirken. Um eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, ohne die angestrebte Siedlungsdichte wesentlich zu beeinträchtigen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Anlagen (Zufahrten, Garagen etc.) nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu 80 % der Grundfläche zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin über die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO bestimmt. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung im dezentralen Siedlungsraum wird in Übereinstimmung mit dem konkreten Bauvorhaben eine zulässige Traufhöhe (TH) von $\leq 4,50 \text{ m}$ und eine Firsthöhe (FH) von $\leq 7,50 \text{ m}$ festgesetzt. Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

Die Traufhöhe (TH) gilt nicht für Krüppelwalme, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordneten An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der

maximal zulässigen Firsthöhe (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um einen nutzungsgerechten und flexiblen Gestaltungsspielraum für die geplante bauliche Anlage sowie im Hinblick auf künftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Folglich sind innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, jedoch ohne Längenbeschränkung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Entsprechend dem vorgelegten Bebauungs- und Nutzungskonzept soll der Hofladen auf der rückwärtigen Grundstücksfläche errichtet und die straßenseitige Fläche als Stellplatz genutzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird folglich im östlichen Teil des Plangebietes mit einem Abstand von 41,00 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze unter Berücksichtigung der dort verlaufenden Leitungstrasse angeordnet. In Übereinstimmung mit dem Bauvorhaben wird die südliche Baugrenze in einem Abstand von 7,00 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt. Ausgehend hiervon wird in nördlicher Richtung eine Bautiefe von 35,00 m festgesetzt. Die östliche Baugrenze wird in einem Abstand von 3,00 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt, wodurch ein Gestaltungsspielraum für künftige Entwicklung geschaffen wird.

5.4 Flächen für Stellplätze

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Hofladens an das öffentliche Verkehrsnetz geschieht über den direkten Anschluss an die unmittelbar westlich verlaufende Großwolder Straße (B 70). Zur Regelung des ruhenden Verkehrs wird im straßenseitigen Planbereich westlich des geplanten Hofladens eine Fläche für die Anlage von privaten Stellplätzen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Für die Kunden und die Betriebsangestellten der Einrichtung wird ein ausreichendes Parkraumangebot geschaffen. Konkret geplant ist die Anlage von 18 Stellplätzen, die mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die abschnittsweise innerhalb des Geltungsbereiches führende Versorgungsleitung (Wasserleitung PVC 80) des Wasserversorgungsverbandes Overledingen wird in ihrem Bestand gesichert und als unterirdische Hauptversorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt. Die Leitungstrasse verläuft außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, so dass eine Überbauung der Leitung durch Hochbauten nicht erfolgen kann. Zur Sicherung einer freien Zugänglichkeit zur Leitungstrasse im Falle von Wartungs- und Reparaturarbeiten wird beidseitig der unterirdischen Leitung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Dieser beidseitige Schutzstreifen umfasst eine Gesamtbreite von 6,00 m.

5.6 Private Grünfläche

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird zur Eingrünung und Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem nördlich gelegenen Wohngebäudes auf einer Breite

von 2,00 m eine private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten Strauch-Hecken anzulegen (vgl. Kap. 5.9).

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Stellplatzfläche ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu befestigen. Einer übermäßigen Flächenversiegelung kann auf diese Weise entgegengewirkt werden.

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft, der durch die Errichtung des Hofladens und den damit verbundenen Flächenversiegelungen verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen. Für die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen wird auf der ca. 0,38 ha großen Fläche in der Gemarkung Ihrhove, Flur 3, Flurstück 87/57 (Gesamtgröße 0,83 ha) eine Grünlandextensivierung vorgenommen. Die Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Hofladen".

5.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Aufgrund der von der westlich des Plangebietes verlaufenden Großwolder Straße (B 70) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen werden innerhalb des Geltungsbereiches zum Schutz der geplanten Nutzungen passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen nach dem Verfahren nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird der lärmbeeinträchtigte Planungsraum in einem Abstand von 90,00 m zur Straßenmitte der B 70 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 im Plangebiet zulässigen Wohnnutzungen sind die straßenseitigen Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur visuellen Abgrenzung der Entwicklungsfläche des Hofladens gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Wohngebäude wird im nördlichen Grenzbereich auf einer Breite von 2,00 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist mit standortgerechten Strauch-Hecken anzulegen.

Für die Bepflanzung der Fläche sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

5.10 Erhalt von Einzelbäumen

Der im nördlichen Grenzbereich vorhandene Einzelbaum (Esche) soll aufgrund der ökologischen Bedeutung und ortsbildprägenden Wirkung in seinem Bestand geschützt werden und wird zu diesem Zweck als zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der Baum ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder der Beseitigung durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Wurzelbereich des zu erhaltenden Einzelbaumes, d. h. im Bereich der Bodenfläche unter der Baumkrone, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) zu ergreifen, um den empfindlichen Wurzelbereich des Baumes vor langfristigen Schäden zu bewahren.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrssystem erfolgt über den direkten Anschluss an die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Großwolder Straße (B 70). Der innerhalb des Plangebietes führende Wirtschaftsweg wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 in seinem Bestand erhalten, wodurch die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gegeben ist.
- **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**
Aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeiten an die zentrale Schutzwasserkanalisation erfolgt die Schmutz- und Abwasserentsorgung im Plangebiet über eine dezentrale Kleinkläranlage (Mehrkammersystem).
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird über die Einleitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers in ein Rigolensystem auf dem Grundstück erfolgen. Im Rahmen des Bauantrages werden die entsprechend notwendigen Nachweisberechnungen vom Vorhabenträger vorgelegt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes 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. Es ist eine Löschwasserversorgung von 48 cbm pro Stunde bereitzustellen, wobei diese Löschwassermengen für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen. Der Abstand 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 11.01.2006 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Hofladen“ 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 12.04.2006 sowie durch Aushang vom 01.04.2006 bis zum 12.04.2006. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 01.04.2006 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 15.05.2006 bis zum 15.06.2006 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 29.06.2006

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Hofladen“ im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen 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 / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, für eine bisherige Außenbereichsfläche in der Ortschaft Großwolde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Hofladen“ mit dem dazugehörigen Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Hofladens an der Großwolder Straße (B 70) mit den dazugehörigen Folgenutzungen zu schaffen. Eine Beschreibung des Planvorhabens und eine detaillierte Darlegung der planerischen Zielsetzungen erfolgt unter Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13. Genaue Angaben zum Standort sowie eine Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes sind in den Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“ und Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“ enthalten.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wird der Neubau eines Hofladens für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie der Bau einer Stellplatzfläche verfolgt. Zu diesem Zweck werden innerhalb des Geltungsbereiches eine überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sowie eine Stellplatzfläche festgesetzt. Zur Steuerung einer verträglichen Nutzung wird innerhalb des Baufensters eine Grundfläche (GR) von 2.500 m², eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m sowie eine maximal zulässige Firshöhe von 7,50 m festgesetzt. Ein im Nordosten des Plangebietes vorhandener Einzelbaum wird erhalten. Detaillierte Angaben sind dem Kap. 5.0 ff „Inhalt des Bebauungsplanes“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 beträgt 6.752 m² (ca. 0,7 ha). Die einzelne Flächenausweisung umfassen:

Überbaubare Grundstücksfläche	6.752 m ²
Stellplatzfläche	ca. 896 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 256 m ²

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 (GOP) umfassend dargestellt. Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen der im Grünordnungsplan erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach

§ 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 umfassend berücksichtigt.

2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen, relevanten Schutzgüter (s. Kap. 2.1.1). Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten Zustand sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Planungsdurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Dieses Vorgehen 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 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines Hofladens mit den dazugehörigen Einrichtungen geschaffen. Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Hofladenbetriebes auf die umliegenden Nutzungen wurden gutachterlich geprüft. Demzufolge sind durch die Lärmentwicklungen des Hofladens (Parkplatz, Aus- und Anlieferung, Besucherverkehr, Gartencafé) keine unverträglichen Beeinträchtigungen für die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld zu erwarten. Das Planvorhaben lässt sich in immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich am Standort realisieren (s. ausführlicher Kap 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“ der vorangegangenen Begründung).

Bezüglich der im Planungsraum vorgesehenen Nutzungen sind die von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten. Auf Grundlage einer überschlägigen Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen nach der DIN 18005 wurde ermittelt, dass im westlichen Teil der überbaubaren Grundstücksfläche der für Misch- und Dorfnutzungen zulässige Orientierungswert von 50 dB (A) zur Nachtzeit überschritten wird. Zum Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan entsprechende passive Lärmschutzvorkehrungen zur Sicherung der Nachtruhe festgesetzt (s. ausführlicher Kap 4.2 „Belange des Immissionsschutzes“ der vorangegangenen Begründung). 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 Plangebiet ist aktuell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) gekennzeichnet. In diesen relativ strukturarmen Bereichen mit geringen Gehölzanteilen und einer hohen Störungsfrequenz sind vor allem euryöke Arten zu finden, die eine breite Standortamplitude aufweisen und an keine besonderen Standortbedingungen gebunden sind. Von besonderen Wertigkeiten oder einer hohen biologischen Vielfalt kann im Geltungsbereich demzufolge nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen in einem geringen Umfang Lebensräume

der Pflanzen verloren, was aufgrund der geringen Wertigkeit als wenig erhebliche Umweltauswirkung betrachtet wird. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes ist aktuell kein intakter Bodenkörper vorhanden. Durch die Bearbeitung wie z. B. Pflügen wurde das Bodenprofil in der Vergangenheit regelmäßig gestört, so dass von einer besonderen Naturnähe des Bodens nicht mehr ausgegangen werden kann. Durch die zulässige Versiegelung in einem Bereich von maximal bis zu 4.500 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 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt und für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen mit sich bringen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die Festsetzung einer nutzungsbezogenen Grundfläche (GR) nur eine relativ geringe Flächenversiegelung vorbereitet. Die Stellplatzflächen werden zu 100 % mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Es wird somit nur zu einem geringen Mehrabfluss des Oberflächenwassers kommen. Das im Planungsraum im Bereich der versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zur Versickerung in ein Rigolensystem eingeleitet.

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 vor Ort einerseits durch die dezentrale Siedlungslage, die umgebenden Freiflächen und andererseits durch die unmittelbare Nähe zur B 70 und den damit verbundenen kleinklimatischen Auswirkungen vorgeprägt. Aufgrund der geringen Baumöglichkeiten, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 im vorbelasteten Raum vorbereitet werden, sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild ist in hohem Maße durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auch im weiteren Umfeld sind aufgrund der exponierten Lage landwirtschaftliche Nutzflächen und eine verstreute Bebauung anzutreffen. Von der nordwestlich angrenzenden Straße (B 70) geht eine negative Wirkung für das Landschaftsbild aus. Lediglich die Einzelbäume im Nahbereich sowie die Baum-Wallhecke nordöstlich des Plangebietes werten das Landschaftsbild auf. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 werden ein Hofladen

bzw. eine Scheune sowie ein Stellplatz neu gebaut. Für die geplante Neuerrichtung des Hofladens ist eine überbaubare Grundstücksfläche vorgesehen. Zur Vermeidung einer landschaftsbildbeeinträchtigenden Bebauung ist hier eine maximale Firsthöhe von 7,50 m zulässig, wodurch einer unverträglichen Höhenentwicklung entgegen gewirkt wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch das Planvorhaben somit nicht entstehen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsraumes sowie im näheren Umfeld sind keine schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter anzutreffen, die eine Sensibilität gegenüber planerischen Veränderungen aufweisen.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgütern untereinander bei der Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung sind. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die ökologischen Auswirkungen 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 das Planvorhaben kommt es durch die vorbereiteten Baumöglichkeiten zu einem Verlust von Boden sowie von Lebensräumen für das Schutzgut Pflanzen durch Versiegelung. Die Erheblichkeit ist als gering zu beurteilen, da aufgrund derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung weder der Boden noch das Schutzgut Pflanzen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen. Durch die Verringerung der Versickerung des Niederschlagswassers kann das Schutzgut Wasser beeinträchtigt werden. Die Erheblichkeit ist als gering zu bewerten. Weitere Schutzgüter werden durch die vorliegende Planung in ihrer Ausprägung nicht beeinträchtigt.

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 lokalen Wasserhaushalts 	•
Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung des Klimas 	-
Luft	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung der Luftqualität 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	-
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses 	-

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

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Es werden durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 ein neues Gebäude zur Unterbringung eines Hofladens, Lagerräume für landwirtschaftliche Erzeugnisse, Büroräume sowie für Wohnungen für Betriebspersonal entstehen. Im straßenseitigen Bereich erfolgt die Anlage einer Stellplatzfläche. Entlang der nördlichen Grenze wird sich eine Strauchhecke aus standortgerechten Gehölzen entwickeln und das Plangebiet nach Norden abgrenzen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die im Geltungsbereich bestehende landwirtschaftliche Nutzung unverändert erhalten. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der bisherige Lebensraum gleiche 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. 13 genannt. Die beschriebene Maßnahme, die die Anlage von Strauch-Hecken vorsieht, hat nur eine gestalterische Funktion. Aufgrund des begrenzten Flächenumfanges wird die Maßnahme im Weiteren nicht als interne Ausgleichsmaßnahme bewertet. Der Flächenanteil wird dem externen Kompensationsbedarf hinzugerechnet.

Die durchzuführenden Maßnahmen werden in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.3) genannt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.4.1 Standort

Der ausgewählte Standort für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 begründet sich aus den Eigentumsverhältnissen des Vorhabenträgers. Der örtliche Landwirt bewirtschaftet im näheren Umfeld des Plangebietes seine landwirtschaftlichen Flächen und ist für die Direktvermarktung seiner Erzeugnisse auf eine eigene, standortnahe Fläche angewiesen. Die verkehrsgünstige Lage an der Großwolder Straße, die Nähe zum Grundzentrum Ihrhove war für die Standortwahl von weiterer Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das landwirtschaftlich orientierte Planvorhaben in den ländlichen und durch Mischnutzungen geprägten Raum an der Großwolder Straße (B 70) ein. Alternative Standorte liegen für das Planvorhaben nicht vor.

2.4.2 Planinhalt

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 wird durch die Festsetzung einer vorhabenorientierten Grundfläche (GR) eine maßvolle Bebauung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Die Fläche für Stellplätze ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die zulässigen Versiegelungsmöglichkeiten auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. 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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 dient der städtebaulich geordneten Entwicklung eines Hofladens an der Großwolder Straße (B 70) für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Konkret geplant ist die Errichtung eines scheunenartigen Gebäudes, in dem die notwendigen Laden- und Lagerräume sowie weitere dem Vorhaben zugeordnete Nutzungen untergebracht werden. Zur Realisierung der baulichen Nutzung im bisherigen Außenbereich wird innerhalb des Plangebietes ein nutzungsgerechtes Baufenster mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 2.500 m² und eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Steuerung einer ortstypischen Höhenentwicklung erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe. Ferner wird im westlichen Planbereich eine Stellplatzfläche ausgewiesen.

Die Umweltauswirkungen dieser geplanten Baumaßnahmen liegen in dem Verlust von bereits vorgeprägten Böden sowie Lebensräumen für Pflanzen durch die zulässige Versiegelung. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten, da es sich nicht um wertvolle bzw. naturnahe Biotope handelt. Die übrigen Schutzgüter werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Lediglich durch die Verringerung der Versickerung des Niederschlagswassers kann das Schutzgut Wasser beeinträchtigt werden. Die Erheblichkeit ist als gering zu bewerten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche durch die Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bis hin zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Parkplatz ist ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Zudem wird ein im Planungsraum befindlicher Baum (Esche) durch Festsetzung geschützt. Zur abschließenden Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und im Grünordnungsplan (GOP) näher beschrieben werden. Für die mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen soll auf der ca. 0,38 ha großen Fläche in der Gemarkung Ihrhove, Flur 3, Flurstück 87/57 (Gesamtgröße 0,83 ha) eine Grünlandextensivierung vorgenommen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen vorbereitet werden.

ANHANG

- Überschlägige Ermittlung der Schallimmissionen an der Großwolder Straße (B 70) nach DIN 18005
- Schalltechnische Stellungnahme zum Neubau eines Hofladens
- Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Hofladen“

(A) Vorhaben:
 Gemeinde Westoverledingen
 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13
 Großwolde

(B) Ausgangsdaten:
 Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)¹ **14.500 KFZ**

	tags	nachts
Maßgebende stündliche Verkehrsstärke:	870 Kfz/h	160 Kfz/h
Lkw-Anteil ² :	10 %	10 %
Straßenoberfläche:		Asphalt
zulässige Höchstgeschwindigkeit:		50 km/h
Steigung bzw. Gefälle (in %):		0 %

(C) Berechnung:

	tags	nachts
normierter Mittelungspegel im Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte (in dB(A)):	69,3	61,9,6
+ Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten (in dB(A)):	-4,2	-4,2
Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen, b. Asphaltbeton	-0,5	-0,5
= Emissionspegel (in dB(A)):	64,6	57,3
Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete/Dorfgebiete in dB(A)	60	50

Korrektur für unterschiedliche Abstände

Immissionssorte (Abstand gemessen von der Mitte der Fahrbahn)	Beurteilungspegel (Immissionspegel) in dB(A)	
	tags	nachts
25 m	64,6	57,3
30 m	63,6	56,3
35 m	62,8	55,4
40 m	62,0	54,7
45 m	61,3	54,0
50 m (straßenseitige Baugrenze)	60,7	53,4
55 m	60,1	52,8
60 m	59,6	52,3
65 m	59,1	51,8
70 m	58,7	51,3
80 m	57,8	50,5
90 m	57,1	49,7

¹ Datengrundlage: Verkehrsprognosezahlen des Verkehrsentwicklungsplanes der Gemeinde Westoverledingen (2003): Modellprognose 2015 – Netzfall 1, S. 16, Prognosewert für den Bereich der Großwolder Straße (B 70).

² Pauschale Festlegung des LKW-Anteils auf 10 % in Anlehnung an den derzeitigen Schwerlastverkehrsanteil von ca. 8,5 % auf der Großwolder Straße (B70).