

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**



**Landkreis Leer**

---

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 15  
„2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“

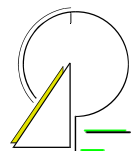
Ortschaft Flachsmeer

**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](mailto:info@diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Belange der Landwirtschaft	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Altablagerungen	4
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
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	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5.5.1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen)	7
5.5.2	Externe Kompensationsmaßnahmen	7
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.7	Wallhecke (Nachrichtliche Übernahme)	8
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>8</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE</b>	<b>9</b>
7.1	Rechtsgrundlagen	9
7.2	Verfahrensübersicht	9
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
7.2.3	Öffentliche Auslegung	9
7.3	Planverfasser	10

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
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
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>2</b>
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	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	6
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
2.4.1	Standort	6
2.4.2	Planinhalt	6
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>7</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	7
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	7
3.3	Zusammenfassung	7
<b>ANLAGE:</b> Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung		

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, für einen bereits städtebaulich stark vorgeprägten Bereich im Ortsteil Flachsmeer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ aufzustellen und hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des dort vorhandenen Senioren-Wohnparks zu schaffen.

Angesichts des steigenden Bedarfs an seniorengerechten Wohnbaustrukturen, der durch den zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen bestimmt wird, wurden in der Vergangenheit für die Bereiche westlich des Steinweges die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ und Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ aufgestellt. Seit Inkrafttreten dieser Pläne in den Jahren 2004 bzw. 2005 haben sich diese Gebiete bereits fast vollständig aus den Inhalten dieser Planung mit entsprechenden Wohnstrukturen sowie einem Alten- und Pflegeheim entwickelt. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage an derartigen Wohnungsangeboten beabsichtigt ein privater Vorhabenträger, diesen vorhandenen Wohnpark zu erweitern und die Flächen nordöstlich hiervon für weitere Altenwohnungen zu erschließen, die sich in ihrem Charakter den angrenzenden Strukturen angleichen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist der betreffende Ortsbereich zur großflächigen Abrundung des Siedlungsraumes von Flachsmeer als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Zur Realisierung des kommunalen Planungsziels, ein bedarfsorientiertes Wohngebiet bereitzustellen, das insbesondere den Anforderungen der zunehmend älteren Bevölkerungsgruppe Rechnung trägt, werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baugebiete in Form von „Senioren-Wohnparks“ verbindlich festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist zur Steigerung der Attraktivität für die Bewohner eine Gemeinschaftsfläche als Aufenthaltsbereich vorgesehen. Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird ein den umliegenden Strukturen angepasstes Verdichtungsmaß gewählt. Zusätzlich werden Aussagen zur Gebäudedimensionierung über die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit bei einer Firsthöhe von max. 10,00 m getroffen. Zur Einbindung der maßvoll dimensionierten Erweiterungsfläche in den offenen Landschaftsraum sowie zur Abgrenzung von der Verkehrsfläche werden entlang der Grenzen des Geltungsbereiches Anpflanzflächen vorgesehen. Die nachrichtlich übernommene, gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke wird hierbei berücksichtigt. Die innere Erschließung wird über die Festsetzung von Planstraßen gesichert, angesichts zukünftiger Erweiterungsabsichten in Richtung Osten wird deren Verlauf an die dortige Geltungsbereichsgrenze herangezogen, in diesem Bereich wird auf eine separate Eingrünung verzichtet. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil der vorliegenden Begründung ist. Neben Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes werden über eine entsprechende Festsetzung die externe Ausgleichsfläche sowie die hierauf erforderlichen Maßnahme (Extensivierung von Grünland) planungsrechtlich gebunden.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „2. 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. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ befindet sich innerhalb der Ortslage Flachsmeer, nordwestlich des Steinweges im Anschluss an den bereits vorhandenen Senioren-Wohnpark. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,07 ha. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der südöstlich angrenzende Senioren-Wohnpark weist überwiegend bereits eine verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung auf, unmittelbar westlich des Schwalbenwegs liegt ein Seniorenwohnheim. Das städtebauliche Umfeld ist in südöstlicher Richtung durch eine offene und eingeschossige Wohnbebauung 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. Dieser ist u. a. so zu entwickeln, dass seine Siedlungsstruktur und sein Infrastrukturangebot bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt werden. 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. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ verfolgte Planungsziel der Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnquartiers für Senioren steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer liegt mit Stand 2006 vor. Das Plangebiet wird innerhalb eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft dargestellt. Die Belange der Landwirtschaft sind hier im Rahmen raumbedeutsamer Planungen in die Abwägung einzubringen. Bei der vorliegenden, kleinräumigen Entwicklung

von Bauland handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung, so dass die Inhalte des RROP mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung konform gehen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 einschließlich der umliegenden Flächen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark“ wird demnach gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Planungsraum des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 liegt kein verbindlicher Bauleitplan vor. Für den südöstlich angrenzenden Siedlungsbereich gelten der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“, die die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine offene und überwiegend eine eingeschossige Bauweise vorsehen. Für den Bereich des „Senioren-Wohnparks III“ im VBB Nr. 11 wird eine zweigeschossige Bauweise für die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims vorgesehen. Die Inhalte des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden hieraus entwickelt.

## **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. 15 „2. 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. 15 „2. 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 Geruchsmissionen 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. 15 führen könnten. Aus 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. 15 wird durch die Kremer-Klärgesellschaft, Hesel, ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Geplant ist die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens südlich des Baugebietes auf dem Flurstück 85/3, in die das anfallende Oberflächenwasser geleitet und von dort gedrosselt in den Vorfluter (Königswegsschloot, Gewässer II. Ordnung Nr. 25 der Muhder Sielacht) abgegeben wird. Die Ableitung erfolgt über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation und einen vorhandenen Entwässerungsgraben III. Ordnung. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge bzw. Erlaubnisse werden rechtzeitig gestellt werden. Das Regenrückhaltebecken dient gleichzeitig der Aufnahme des aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“ und 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ anfallenden Oberflächenwassers. Das derzeit zu diesem Areal gehörende Rückhaltebecken auf dem gemeindeeigenen Flurstück 93 nordwestlich des Plangebietes wird zukünftig für die Regenrückhaltung von Niederschlagswasser anderer Flächen genutzt.

### **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. 15 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 den Inhalten des Kap. 1.0 der Begründung (Anlass und Ziel) zur Bereitstellung weiterer, bedarfsgerechter Siedlungsflächen für die ältere Generation im Sinne einer maßvollen Erweiterung vorhandener Strukturen werden innerhalb des Plangebietes die zweckbezogenen Baugebiete „Senioren-Wohnpark IV“ festgesetzt. Die Bezeichnung bzw. die Nummerierung erfolgt in Anlehnung an die der Baugebiete der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 11 („Senioren-Wohnpark I-III“), die hierdurch fortgeführt wird. In Ergänzung zu den unmittelbar südwestlich bereits errichteten Wohnanlagen sind hier ausschließlich Altenwohnungen zulässig. Hier soll der städtebauliche Charakter einer verdichteten, seniorengerechten Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern fortgeführt werden.

- **Gemeinschaftsfläche**

Innerhalb der zweckbezogenen Sondergebiete wird eine Fläche bereitgestellt, die für die Anlage eines gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereiches im Freien vorgesehen ist. Die Fläche wird zentral angeordnet, so dass sie auch von den benachbarten Gebieten, in denen sich bereits Altenwohnanlagen bzw. ein Alten –und Pflegeheim befinden, erreichbar und somit optimal nutzbar ist. Die Anbindung erfolgt vom Wendehammer der Schwalbenstraße sowie der im Geltungsbereich festgesetzten Planstraße aus. Auf der Fläche kann ein Ruhe- und Kommunikationsplatz entstehen, der deutlich zur Attraktivität und Wohnqualität des Gebietes beiträgt. Die konkrete Ausgestaltung, z. B. durch Ruhebänke, Bepflanzung, wetterunabhängige Einrichtungen (z. B. Überdachung, Pavillon o.ä.) etc. wird im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB verbindlich geregelt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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. Entsprechend der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird 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 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 zur optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und in Übereinstimmung mit dem angrenzenden Alten- und Pflegeheim eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Zur konkreten Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden die Höhen baulicher Anlagen anhand der Definition der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) bestimmt. Innerhalb der festgesetzten „Senioren-Wohnparks IV“ beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) 10,00 m. Diese Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit den geltenden Bauhöhen im südlich angrenzenden



„Senioren-Wohnpark III“. Städtebauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der Höhen werden somit vermieden, zum Anderen wird ein ausreichender Spielraum für die architektonische Entwicklung bei gleichzeitiger Nutzung der zweigeschossigen Bauweise eingeräumt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt für die die Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

### **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 der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 11 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 einheitlicher Baufluchten im Bereich der Planstraßen 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 südwestlich angrenzenden Senioren-Wohnparks, den Schwalbenweg. Hieran angebunden wird eine Planstraße (Zaunkönigweg) in einer Breite von 8,00 m, von der eine 6,00 m breite Stichstraße (Rotkehlchenweg) abzweigt und das Plangebiet intern erschließt. Die Stichstraße mündet in eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 wird die Erschließungsanlage als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 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 berücksichtigt werden. Die Anlage und Unterhaltung der notwendigen Versorgungsleitungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist problemlos möglich. Die

geplante Wendanlage wird mit einem Radius von 9,00 m festgesetzt, um die Erschließung des Plangebietes für mehrachsige Versorgungsfahrzeuge (Feuerwehr oder Müllabfuhr) sicherzustellen.

## **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen)**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich teilweise entlang der westlichen Grenze eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke, die nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wird. In einem Abstand von 5,00 m, ausgehend vom Wallfuß, wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die zum Schutz der Wallhecke nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Extensivwiese zu entwickeln ist.

### **5.5.2 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „2. 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. 0,79 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. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ in Flachsmeer.

## **5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den anschließenden Landschaftsraum sowie gegenüber dem vorhandenen Seniorenwohnpark werden im nordwestlichen Randbereich sowie zum Schwalbenweg 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. 15 verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsraumes anteilig zu kompensieren. Zu diesem Zweck sind für die Bepflanzung der Flächen die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 und im Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 aufgeführten, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

## 5.7 Wallhecke (Nachrichtliche Übernahme)

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich in einem Teilbereich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke, die zu erhalten ist und nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wird. Zum Schutz dieser wertvollen Gehölzstruktur wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, die als Extensivwiese zu entwickeln ist, auf einer Breite von 5,00 m festgesetzt (s. Kap. 5.5.1).

## 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. 15 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 wird derzeit ein Oberflächenentwässerungskonzept durch die Kremer Klärgesellschaft, Hesel, erarbeitet (s. Kap. 4.3 Belange der Wasserwirtschaft). Die Ableitung erfolgt über die Regenwasserkanalisation bzw. offene Gräben in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes. Die erforderlichen Anträge werden rechtzeitig gestellt werden.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung wird gemäß den gültigen Richtlinien zur Verfügung gestellt.

## **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 31.01.2007 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „2. 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 06.06.2007 Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 26.05.2007 durch die Tagespresse.

#### **7.2.3 Öffentliche Auslegung**

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 07.08.2007 bis zum 07.09.2007 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 28.07.2007 durch die Tagespresse sowie durch Aushang vom 28.07.2007 bis 07.08.2007.

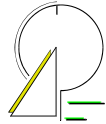
Westoverledingen, .....

.....  
Der Bürgermeister

### 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „2. 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 bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „2. 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. 15.

#### 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. 15 enthalten.

#### 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ wird die Bereitstellung einer Baufläche für eine seniorenge-rechte Wohnbebauung (Altenwohnungen) 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 zweigeschossigen 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. 15 „2. 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. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ beträgt 10.724 m<sup>2</sup> (ca. 1,1 ha). Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Baugebiet (Senioren-Wohnpark IV)	8.586 m <sup>2</sup>
Inkl. Grünflächen (Pflanzstreifen)	190 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.593 m <sup>2</sup>
Wallhecke	125 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	420 m <sup>2</sup>

Der durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen verursachte Bedarf an Grund und Boden umfasst insgesamt ca. 10.187 m<sup>2</sup>. Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO sowie 90 % der Verkehrsfläche) können im Planungsraum bis zu 6.236 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 4.0 „Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 15).

## **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. 15 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. 15 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. 15 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 betrachten. 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 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 artenarmes Extensivgrünland sowie artenarmes mesophiles Grünland mit einigen Gehölzstrukturen (Einzelbäumen, Wallhecke) geprägt. In diesen strukturarmen Bereichen mit geringen Gehölzanteilen unter landwirtschaftlicher Nutzung sind vor allem euryöke Arten zu finden, die diesem Umfeld angepasst sind. Von besonderen Wertigkeiten oder einer hohen biologischen Vielfalt kann im Geltungsbereich nicht ausgegangen werden. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen jedoch Lebensräume der Pflanzen verloren, was aufgrund der geringen Wertigkeit sowie der geringen Geltungsbereichsgröße 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 angrenzende Ersatzbiotope ausweichen. Aufgrund dieser Ausgangssituation werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere vorbereitet. 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 ist davon auszugehen, dass kein intakter Bodenkörper mehr vorhanden ist. Durch die 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 6.236 m<sup>2</sup> 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. Das im Zuge eines Oberflächenentwässerungskonzeptes für das Plangebiet erforderliche Regenrückhaltebecken wird im Nahbereich, außerhalb des Plangebietes neu angelegt werden. Es wird das Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet „Senioren-Wohnpark“ aufnehmen (s. Kap. 4.3 der Begründung).



### **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. 15 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 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. Insgesamt ist der Raum jedoch als gering vorbelastet zu bezeichnen, so dass keine ursächliche Verletzung des Landschaftsbildes vorgenommen wird.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 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 von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie dem Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Wallhecke, 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. 15 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. 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
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung</li> </ul>	-
<b>Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen</li> <li>Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen</li> </ul>	•
<b>Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen</li> </ul>	-
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung)</li> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> </ul>	•
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringe Veränderung des Wasserhaushalts durch Neuversiegelung</li> </ul>	-
<b>Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten</li> </ul>	-
<b>Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung der Luftqualität durch die geplante bauliche Nutzung</li> </ul>	-
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches</li> </ul>	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Beeinträchtigung</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Verschiebung des Wechselverhältnisses</li> </ul>	-

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

Insgesamt betrachtet werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 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. 15 eine verträgliche Siedlungsstruktur mit einer verdichteten, seniorenge-rechten Wohnbebauung entstehen. In den Randbereichen des Plangebietes entwickeln sich standortgerechte Baum-Strauchhecken, die das Gebiet zu den Freiflächen abgrenzen. Auf Grundlage der im Gründordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 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 landwirtschaftlich mit mäßiger Intensität genutzt werden. Die das Plangebiet zum Teil umgebenden Gehölzstrukturen würden in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben, wobei sie sich sukzessiv weiterentwickeln. Die Wallhecke würde in ihrem degradierten Status bestehen bleiben. Für Arten und Lebensgemeinschaften würde der Lebensraum keine gravierenden Än-

derungen der 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. 15 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann ein Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind notwendig. Die einzelnen Maßnahmen werden in der Zusammenfassung des Umweltberichtes (Kap. 3.3) 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 rechtsverbindlichen Flächennutzplan erfolgt bereits eine bauleitplanerische Vorbereitung dieser Fläche für die weitere Siedlungsentwicklung des Ortsteils Flachsmeer. Alternative Standorte für die angestrebte Nutzung bestehen nicht.

#### **2.4.2 Planinhalt**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und 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 seniorenerechte Altenwohnungen realisiert und die Zersiedelung weiterer Freiflächen verhindert werden. 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**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umwelteinwirkungen festgestellt. Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen.

#### **3.3 Zusammenfassung**

Das Plangebiet dient einer städtebaulich geordneten Erweiterung des bestehenden Senioren-Wohnparks zur Unterbringung von Altenwohnungen. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes ein zweckbezogenes Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Der Planungsraum wird über eine Planstraße 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. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering zu bewerten, da es sich nicht um wertvolle bzw. naturnahe Biotopstrukturen handelt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 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. Zusätzlich wird die vorhandenen Wallhecke aufgewertet sowie durch einen Wallheckenschutzstreifen gesichert. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf einer externen Ersatzfläche vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Pflanzen 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. 15 zurück bleiben.

# ANLAGE

- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“