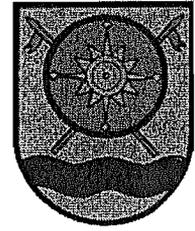


**Gemeinde Westoverledingen**

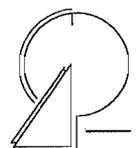
Landkreis Leer



---

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 17  
„3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“

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



# INHALTSÜBERSICHT

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1 Kartenmaterial	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
<b>3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
4.1 Belange von Natur und Landschaft	3
4.2 Belange der Landwirtschaft	4
4.3 Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4 Belange des Denkmalschutzes	4
4.5 Altablagerungen	4
<b>5.0 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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts	7
<b>6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE</b>	<b>8</b>
7.1 Rechtsgrundlagen	8
7.2 Verfahrensübersicht	9
7.2.1 Aufstellungsbeschluss	9
7.2.2 Öffentliche Auslegung	9
7.2.3 Satzungsbeschluss	9
7.3 Planverfasser	9
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1.0 EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	1
1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	1

1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	2
<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	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	4
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4
2.1.8	Wechselwirkungen	4
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	4
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	5
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	5
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	5
2.3	Vermeidung / Minimierung / Ausgleich	5
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
2.4.1	Standort	6
2.4.2	Planinhalt	6
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>6</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	6
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	7
<b>4.0</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>7</b>

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, für einen städtebaulich vorgeprägten Bereich im Ortsteil Flachsmeer den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ aufzustellen und hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des örtlich 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 nordwestlich des Steinweges die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 10 „Senioren-Wohnpark“, Nr. 11 „Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ und Nr. 15 „2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ aufgestellt. Seit Inkrafttreten dieser Pläne in den Jahren 2004, 2005 und 2007 haben sich diese Gebiete fast vollständig aus den Inhalten dieser Planungen mit entsprechenden Wohnstrukturen sowie einem Alten- und Pflegeheim entwickelt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage an derartigen Wohnungsangeboten beabsichtigt ein privater Vorhabenträger, diesen vorhandenen Wohnpark zu erweitern und die nördlich bzw. nordöstlich an den Rotkehlchenweg anschließenden Flächen für weitere Altenwohnungen zu erschließen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist der betreffende Ortsbereich zur großflächigen Abrundung des Siedlungsraumes von Flachsmeer als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Zur Realisierung dieser Konzeption werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 Baugebiete mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“ mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,4 / GFZ 0,6) festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden über die Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit in offener Bauweise bei einer Firsthöhe von max. 10,00 m verbindliche Aussagen zur Gebäudedimensionierung getroffen. Zur Einbindung der maßvoll dimensionierten Erweiterungsfläche in den offenen Landschaftsraum ist entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt zweckentsprechend der Erhalt des im Plangebiet befindlichen Wallheckenbestandes. Die mit der Planung entstehenden Auswirkungen auf die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes beurteilt (vgl. Kap. 4.3). Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich vorhandenen Rotkehlchenweg, der in südliche Richtung an das örtliche Verkehrsnetz anschließt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der überwiegende Kompensationsbedarf wird über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ wurde unter Verwendung des vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Gerhard Schindler, Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich im Ortsteil Flachsmeer und umfasst eine ca. 3.925 m<sup>2</sup> große Fläche nordwestlich des Rotkehlchenweges im Anschluss an den bereits vorhandenen Senioren-Wohnpark. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 ist derzeit frei von baulichen Strukturen und durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker) geprägt. Entlang des westlichen Grenzbereiches des Plangebietes erstreckt sich eine Wallhecke (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil).

Der südlich angrenzende Senioren-Wohnpark weist bereits eine verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung auf. Das weitere städtebauliche Umfeld ist in südlicher Richtung durch eine offene und eingeschossige Wohnbebauung in regionaltypischer Bauweise geprägt. Die unmittelbar westlich, nördlich und östlich des Plangebietes anschließenden Flächen sind frei von baulichen Nutzungen und durch verschiedene Grünstrukturen gekennzeichnet.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich sind die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Der demographische Wandel ist u. a. gekennzeichnet durch die rasche Zunahme des Anteils älterer Menschen. Insbesondere in dünner besiedelten Regionen ergibt sich unmittelbarer Anpassungsbedarf, der bei Planungen und Maßnahmen zur öffentlichen Infrastruktur zu berücksichtigen ist. Durch frühzeitige Berücksichtigung der demographischen Auswirkungen können Fehlinvestitionen verhindert, Kostenentlastungen erwirkt und die öffentliche Daseinsvorsorge und Standortattraktivität für alle Altersgruppen gewährleistet werden. Das mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 verfolgte Ziel der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des vorhandenen Senioren-Wohnparks entspricht diesen Zielsetzungen.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge werden für das Plangebiet im Ortsteil Steenfelde keine konkreten Aussagen formuliert. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen nutzen. Dabei sind die ländlichen Ortschaften von den Gemeinden umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Die Eigenentwicklung der Ortsteile ist zu sichern. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des örtlich bereits vorhandenen Senioren-Wohnparks steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 war bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 18 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) geschehen. Der Grünordnungsplan (GOP) ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17.

## 4.2 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden städtebaulichen Nutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Höfe führen, da z. B. Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, die mit ihren Geruchsemissionen zu Einschränkungen der Wohnnutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 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 Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das Planvorhaben im Ortsteil Flachsmeer und die damit verbundene Flächenversiegelung erfordern die Regelung der Oberflächenentwässerung. Von Seiten der Kremer Klärgesellschaft, Hesel wurden hydraulische Berechnungen zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in Ergänzung des bestehenden Oberflächenentwässerungskonzeptes zu den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 15 durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine im Straßenraum zu verlegenden Regenwasserkanalisation in den westlich verlaufenden Entwässerungsgraben III. Ordnung abgeleitet werden kann. Von hier aus gelangt das Oberflächenwasser in das bereits vorhandene, ausreichend dimensionierte Regenwasserrückhaltebecken auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 93. Abschließend wird das Oberflächenwasser gedrosselt dem Königswegschloot (Gewässer II. Ordnung Nr. 25 der Muhder Sielacht) zugeführt. Den Belangen der Wasserwirtschaft wird somit hinreichend Rechnung getragen.

## 4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

## 4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten

Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

## **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Dem Planungsziel der Bereitstellung weiterer, bedarfsgerechter Siedlungsflächen für ältere Generationen i. S. einer maßvollen Erweiterung vorhandener Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 Baugebiete mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“ festgesetzt. Die Bezeichnung bzw. die Nummerierung erfolgt in Anlehnung an diejenigen der Baugebiete der angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 15 („Senioren-Wohnpark I-IV“), die hierdurch fortgeführt wird. In Ergänzung zu den unmittelbar südlich bereits errichteten Wohnanlagen sind hier ausschließlich Altenwohnungen zulässig. Der städtebauliche Charakter einer verdichteten, seniorengerechten Wohnbebauung soll in Form von Doppel- und Reihenhäusern fortgeführt werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“ wird die 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 vorliegenden Baugebietes die Grundflächenflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO 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 definiert. Innerhalb des Plangebietes wird zur optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und in Übereinstimmung mit dem Inhalt des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 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 des festgesetzten Baugebietes „Senioren-Wohnpark V“ beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) max. 10,00 m. Diese Festsetzung erfolgt in Übereinstimmung mit den geltenden Bauhöhen im südlich angrenzenden Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 und dem hier festgesetzten Baugebiet „Senioren-Wohnpark IV“. Städtebauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich der Höhen werden somit vermieden. Des Weiteren 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 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

### 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der im Ortsteil Flachsmeer vorherrschenden Bebauungsstruktur sowie in Übereinstimmung mit den geltenden Festsetzungen des südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Gebäude als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die künftige Bebauung innerhalb des Plangebietes die ortsüblichen Strukturen weitgehend übernimmt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. 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 sowie zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches hält die Baugrenze einen Abstand von 3,00 m ein, wodurch zwischen der Bebauung, der Bepflanzung sowie den anschließenden Freiflächen ein ausreichender Schutzabstand zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigung geschaffen wird. Da mit der Festsetzung der 5,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bereits ein Wallheckenschutzstreifen geschaffen wird, kann die Baugrenze unmittelbar an der Grenze dieser Fläche festgesetzt werden. Zur Schaffung von ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt die Festsetzung der Baugrenze im südwestlichen und südöstlichen Teilbereich unmittelbar auf der Grenze des Geltungsbereiches. Dementsprechend ergibt sich für den nordwestlichen Teilbereich die Festsetzung einer Bautiefe von 12,00 m.

Darüber hinaus sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Entwicklung einheitlicher Baufluchten im Bereich der Verkehrsfläche sowie der Schaffung eines geordneten Straßenbildes

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

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 wird angrenzend an den gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteil (Wallhecke) eine 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 ist diese Fläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist der vorhandene, gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil (Wallhecke) durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Walkkörpers durch Bodenmaterial in seiner Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen. Darüber hinaus sind als weitere Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Schutz der Gehölzbestände während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Durch die genannte Maßnahmen kann innerhalb des Plangebietes nur ein Teilausgleich erzielt werden. Der Großteil der mit dem Planvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist über den externen Ausgleich zu regeln. Eine ca. 2.420 m<sup>2</sup> große Fläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (Gesamtgröße ca. 3,4 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 umgesetzt.

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

Zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Einbindung der geplanten städtebaulichen Strukturen in den anschließenden Landschaftsraum wird im nördlichen Grenzbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Neben der gestaltenden Funktion hat der festgesetzte Pflanzstreifen die Aufgabe, den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft anteilig zu kompensieren. Aufgrund dessen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 anzulegen. Für die Bepflanzung der Fläche sind die in der textlichen Festsetzung aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

### **5.6 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts**

Der im Plangebiet befindliche Wallheckenabschnitt ist als besonders geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (3) NAGBNatSchG zu erhalten. In der Planzeichnung wird die betreffende Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes gekennzeichnet. Die auf der Wallhecke vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz dieser Wallhecke wird unmittelbar angrenzend ein 5,00 m breiter Wallheckenschutzstreifen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich des Plangebietes gelegenen Rotkehlchenweg, der in südliche Richtung über den Zaunkönigweg bzw. über den Schwalbenweg an das überörtliche Verkehrssystem anschließt.

- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE), die sich im Straßenraum des Rotkehlchenweges befinden. Der Ausbauunternehmer hat sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitung vor Ort verlegt ist (Erkundigungspflicht).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**  
Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt entsprechend dem durch die Kremer Klärgesellschaft vorgelegten Oberflächenentwässerungskonzept über eine im Straßenraum zu verlegende Regenwasserkanalisation in das außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene Regenrückhaltebecken und von dort in den Königswegschloot (Gewässer II. Ordnung).
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

### 7.1 Rechtsgrundlagen

Dem vorhabenbezogenen 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

## 7.2 Verfahrensübersicht

### 7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.09.2009 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ gefasst. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 09.01.2010.

### 7.2.2 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 16.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26.04.2010 bis zum 26.05.2010 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 10.06.2010

  
.....  
Bürgermeister

### 7.2.3 Satzungsbeschluss

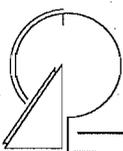
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 10.06.2010 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, 10.06.2010

  
.....  
Bürgermeister

## 7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „3. 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 / Angaben zum Standort

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den südlich des Plangebietes bereits vorhandenen Senioren-Wohnpark anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Altenwohnungen zu erweitern und stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung“ auf.

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich der Verkehrsfläche Rotkehichenweg, nördlich des bereits vorhandenen Senioren-Wohnparks. Genaue Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation“, Kap. 1.0 „Anlass und Ziel der Planung“ sowie Kap. 5.0 „Inhalt des Bebauungsplanes“ zu entnehmen.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.925 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung von einem Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“, von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil) wird ein bislang weitgehend unbebauter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt.

Die einzelnen Flächenausweisungen umfassen:

Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“	ca. 3.806 m <sup>2</sup>
davon: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 215 m <sup>2</sup>
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft	ca. 90 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten	ca. 27 m <sup>2</sup>

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 vorbereiteten Überbaumöglichkeiten (GRZ + Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) können im Planungsraum bis zu 2.285 m<sup>2</sup> dauerhaft neu versiegelt werden (s. ausführlicher in Kap. 5.3 „Eingriffsregelung“ im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan).

### **1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen**

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorangegangenen Begründung sowie im Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP), Landschaftsprogramm, Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landschaftsrahmenplan (LRP), Landschaftsplan (LP), Schutzgebiete sowie bauleitplanerische Vorgaben). Diese Ziele und die einzelnen Umweltbelange werden im Rahmen des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan und der hierin erfolgten naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 umfassend berücksichtigt.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des vorliegenden Planvorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme bezogen auf die einzelnen, im Folgenden aufgeführten Schutzgüter. Durch eine umfassende Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes einschließlich der besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand sollen die umweltrelevanten Wirkungen der Bebauungsaufstellung herausgestellt werden. Hierbei werden die negativen sowie positiven Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit soweit wie möglich bewertet. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch werden keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen vorbereitet, die die gesundheitlichen Aspekte nachteilig beeinflussen könnten. Durch das Planvorhaben wird das Angebot an bedarfsgerechten Wohnbauflächen für Seniorenwohnungen im Ortsteil Flachsmeer erweitert. Aufgrund der Anpassung der Bebauungsdichte an das örtliche Umfeld und die dort bereits vorhandenen Baustrukturen des vorhandenen Senioren-Wohnparks sind durch diese städtebauliche Weiterentwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Wohnumfeldqualität der benachbarten Bevölkerung absehbar.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Als wichtige Bestandteile des Ökosystems auf der Erde sind die Tiere und Pflanzen anzusehen. Sie tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luft- und Wasserqualität und zur Schönheit des Landschaftsbildes bei. Daneben sind sie Nahrungsgrundlage für den Menschen. Durch den Verlust an biologischer Vielfalt bei Tier- und Pflanzengruppen werden Funktionen des Ökosystems nachhaltig beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist aktuell durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (artenarmes Intensivgrünland, Getreideacker), einer Ruderalflur, einer Wallhecke sowie Siedlungsstrukturen gekennzeichnet. Eine Verbindung zu größeren, direkt anschließenden Freiflächen ist lediglich im Norden bzw. Westen gegeben. In diesem Bereich sind haupt-

sächlich 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. Die faunistischen Gruppen können aufgrund der fehlenden Besonderheiten des Plangebietes auf andere, in der Umgebung befindliche Ersatzbiotope ausweichen. Die Wallhecke wird in ihrem Bestand erhalten bzw. aufgewertet. Für das Schutzgut Tiere ist deshalb keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine wertvollen Biotope überplant. Durch die geplanten Versiegelungsmöglichkeiten gehen dennoch Lebensräume der immobilen Pflanzen verloren, was jedoch aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Aufwertung degradierter Wallheckenbereiche, Anlage von Wallheckenschutzstreifen, Anlage von standortgerechten Gehölzanzpflanzungen) als weniger erhebliche Beeinträchtigung angesehen wird.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt vielfältige Funktionen (z. B. Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen) im Naturhaushalt wahr. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist aktuell kein natürlich entstandener Bodenkörper mit seiner ursprünglichen Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen mehr vorhanden, bzw. wurde durch die vorhandene Bebauung in Teilbereichen bereits vollständig überplant. Durch die zulässige Versiegelung in einem Umfang von ca. 2.285 m<sup>2</sup> wird die Leistungsfähigkeit der bisher unversiegelten Bodenflächen zerstört. Dies wird weniger erhebliche umweltrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit sich bringen.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Planvorhaben wird geringe umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Die Festsetzung des Baugebietes bzw. die Erweiterung des Senioren-Wohnparks wird eine Erhöhung der Flächenversiegelung und somit einen Mehrabfluss des Oberflächenwassers mit sich bringen. Das im Plangebiet von den geplanten Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem von der Kremer Klärgesellschaft vorgelegten Oberflächenentwässerungskonzept über eine Regenwasserkanalisation in das örtlich vorhandene Regenrückhaltebecken abgeleitet. Weitere Auswirkungen sind für den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) mit Folgen für das Kleinklima von Bedeutung. Das Kleinklima im Planbereich ist durch die Ortsrandlage und dem vorhanden Senioren-Wohnpark gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen durch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch die Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das im Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild weist durch die im Plangebiet vorhandenen sowie den angrenzenden Siedlungsstrukturen (Senioren-Wohnpark) bereits eine starke Vorprägung auf. Ferner wird der Geltungsbereich sowie der unmittelbar nördlich und westlich an den Planungsraum anschließende Freiraum durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleinere Gehölzstrukturen (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume) geprägt und weist daher eine gewisse Sensibilität gegenüber baulichen, das Landschaftsbild beeinträchtigenden Eingriffen auf.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. In dem Bebauungsplan werden städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen zur verträglichen Einbindung des Plangebietes festgelegt, die der Ortsrandlage Rechnung tragen. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von  $\leq 10,00$  m wird einer beeinträchtigenden Höhenentwicklung entgegengewirkt.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar: Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 ist bezüglich schützenswerter Kultur- und Sachgüter im Planbereich keine Beeinträchtigung zu erwarten. Die im Plangebiet vorhandene Wallhecke (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützter Landschaftsbestandteil) wird nachrichtlich übernommen.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

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

### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	• keine Beeinträchtigung	-
<b>Pflanzen</b>	• Verlust von Teillebensräumen auf vorgeprägten Bereichen (Verlust von artenarmen Intensivgrünland, Getreideacker) • Einbindung des Plangebietes mit Grünstrukturen	•
<b>Tiere</b>	• keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
<b>Boden</b>	• Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Versickerung, Grundwasserneubildung) • vollständiger Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
<b>Wasser</b>	• geringe Veränderung des Wasserhaushaltes	•
<b>Klima</b>	• keine Beeinträchtigung der klimatischen Gegebenheiten	-
<b>Luft</b>	• keine zusätzliche Beeinträchtigung der Luftqualität	-
<b>Landschaft</b>	• geringfügige Veränderung des Siedlungsrandbereiches	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	• keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• keine sich verstärkenden Auswirkungen	-

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

Insgesamt betrachtet werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 und die damit verbundene Realisierung der künftigen Bebauung in geringem Umfang weniger erhebliche Umweltauswirkungen verursacht.

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Realisierung der Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der örtlich bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen (Senioren-Wohnpark) erfolgen. Die im Geltungsbereich vorkommenden erhaltenswerten Gehölzstrukturen (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) bleiben erhalten. Diese Grünstrukturen können weiterhin der Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum dienen.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

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

## 2.3 Vermeidung / Minimierung / Ausgleich

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig aus-

zugleichen (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 (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Detaillierte Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 genannt. Durch die beschriebenen Maßnahmen, wie z. B. der Anlage eines Wallheckenschutzstreifens kann jedoch nur ein kleiner Teil der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet kompensiert werden. Weitere externe Maßnahmen sind daher notwendig.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1 Standort**

Bei dem vorliegenden Planvorhaben handelt es sich um die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der im Ortsteil Flachsmeer vorhandenen Seniorenwohnungen durch die Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“. Aufgrund der vorhandenen, zweckentsprechenden Siedlungsstruktur, die in der Vergangenheit in der unmittelbaren Umgebung bereits entstanden ist, erweist sich dieser Bereich für dieses Vorhaben als optimal.

### **2.4.2 Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 erfolgt die Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“ mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß (GRZ 0,4 / GFZ 0,6 / zweigeschossige, offene Bebauung). Die zulässige Nutzungsart ist den örtlichen Gegebenheiten angepasst und lässt eine maßvolle Weiterentwicklung der vorhandenen Seniorenwohnungen zu. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich vorhandene Verkehrsfläche Rotkehlchenweg, die in südliche Richtung an das örtliche Verkehrsnetz anschließt. Zur Eingrünung des Plangebietes werden die innerhalb des Geltungsbereiches vorkommenden zu schützenden Gehölzstrukturen (Wallhecke) sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Vermeidung und Minimierung sowie in geringem Umfang auch zum Ausgleich des Eingriffs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Wallheckenschutzstreifen), die als begleitender Krautsaum zu entwickeln ist.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

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

### 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden zum Teil weniger erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt (Schutzgut Boden). Zur teilweisen Kompensation der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Pflanzmaßnahmen in Form von Baum-Strauchhecken festgesetzt. Zur Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen der Planung wird innerhalb von zwei Jahren nach Satzungsbeschluss eine Überprüfung durch die Gemeinde stattfinden, die feststellt, ob sich unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen abzeichnen. Gleichzeitig wird die Durchführung der festgesetzten Anpflanzmaßnahmen ein Jahr nach Umsetzung der Baumaßnahme erstmalig kontrolliert. Nach weiteren drei Jahren wird eine erneute Überprüfung stattfinden. Sollte diese nicht durchgeführt worden sein, wird die Gemeinde deren Realisierung über geeignete Maßnahmen sicherstellen.

### 4.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet dient der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der örtlich vorhandenen Seniorenwohnungen durch die Festsetzung eines Baugebietes mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark V“. Der Geltungsbereich wird über die südlich vorhandene Verkehrsfläche Rotkehlchenweg 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. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Boden und Wasser sind insgesamt als wenig erheblich zu beurteilen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsgebote im Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 dargestellt. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der neu zu versiegelnden Bodenfläche über den Erhalt und Schutz einer Wallhecke bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. So ist die Anlage eines Wallheckenschutzstreifen entlang der im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecke vorgesehen. Weiterhin sind Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sowie unter der Voraussetzung der Bereitstellung adäquater Ersatzflächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurück bleiben.