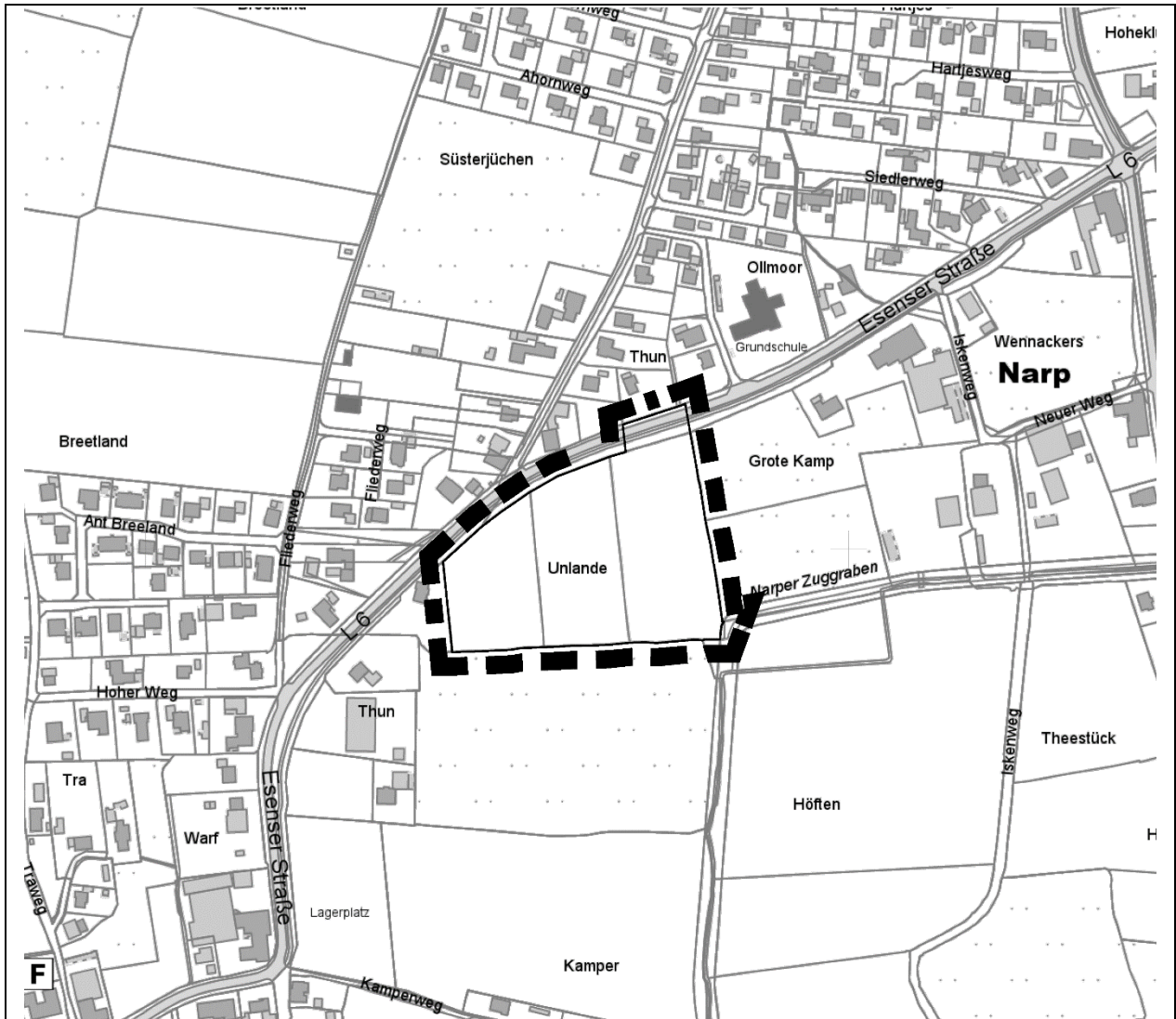


Gemeinde Uтары

Бeаuаungspаn Nr. 9 „Unlande“

Бегрündung

- Entwurf -



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3	BESTAND.....	6
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
3.2	VERKEHR.....	6
3.3	VERKEHRSLÄRMIMMISSIONEN.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA.....	7
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
4.3	ERSCHLIEßUNG.....	7
4.4	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
4.5	BEGRÜNUNG, WALLHECKEN, AUßENBELEUCHTUNG.....	8
4.6	BAULICHE MAßNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ.....	9
4.7	FLÄCHENBILANZ.....	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	11
5.1	DACHFORMEN UND -NEIGUNG.....	11
5.2	DACHEINDECKUNG.....	11
5.3	EINFRIEDUNGEN.....	11
5.4	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN.....	11
5.5	ANTENNENANLAGEN.....	11
6	UMWELTBERICHT.....	12
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	15
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	15
7.2	SCHMUTZWASSER.....	15
7.3	ENERGIEVERSORGUNG.....	15
7.4	ABFALLENTSORGUNG.....	15
7.5	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	15
7.6	BRANDSCHUTZ.....	15
7.7	TELEKOMMUNIKATION.....	15
8	HINWEISE.....	16
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	16
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	16
8.3	ALTABLAGERUNGEN.....	16
8.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	16

ANLAGEN

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „UNLANDE“ DER GEMEINDE
UTARP, ENTWURF VOM 09.10.2024, AURICH

SCHALLTECHNISCHE IMMISSIONSPROGNOSE - BEBAUUNGSPLAN NR. 9 UNLANDE
GEMEINDE UTARP - VERKEHRSLÄRM, 19.09.2024, OLDENBURG

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist die Ausweisung einer neuen Wohnsiedlung. Sie soll den mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde Utarp decken. Die Fläche wird über die Esenser Straße (L 6) erschlossen.

Der Standort des Plangebietes schließt an die vorhandene Siedlungsbebauung, vor allem zur gegenüberliegenden Seite der L 6 an. Die Ortschaft Utarp und ihre Infrastruktureinrichtungen werden durch das neue Baugebiet gestärkt. Das Baugebiet soll den mittelfristigen Bedarf decken.

Für das Planvorhaben sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche südlich der Esenser Straße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,3 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Utarp hat in seiner Sitzung am ... 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Unlande“ gemäß BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und dem Umweltbericht in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Utarp in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 9 „Unlande“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung und der Umweltbericht beschlossen.

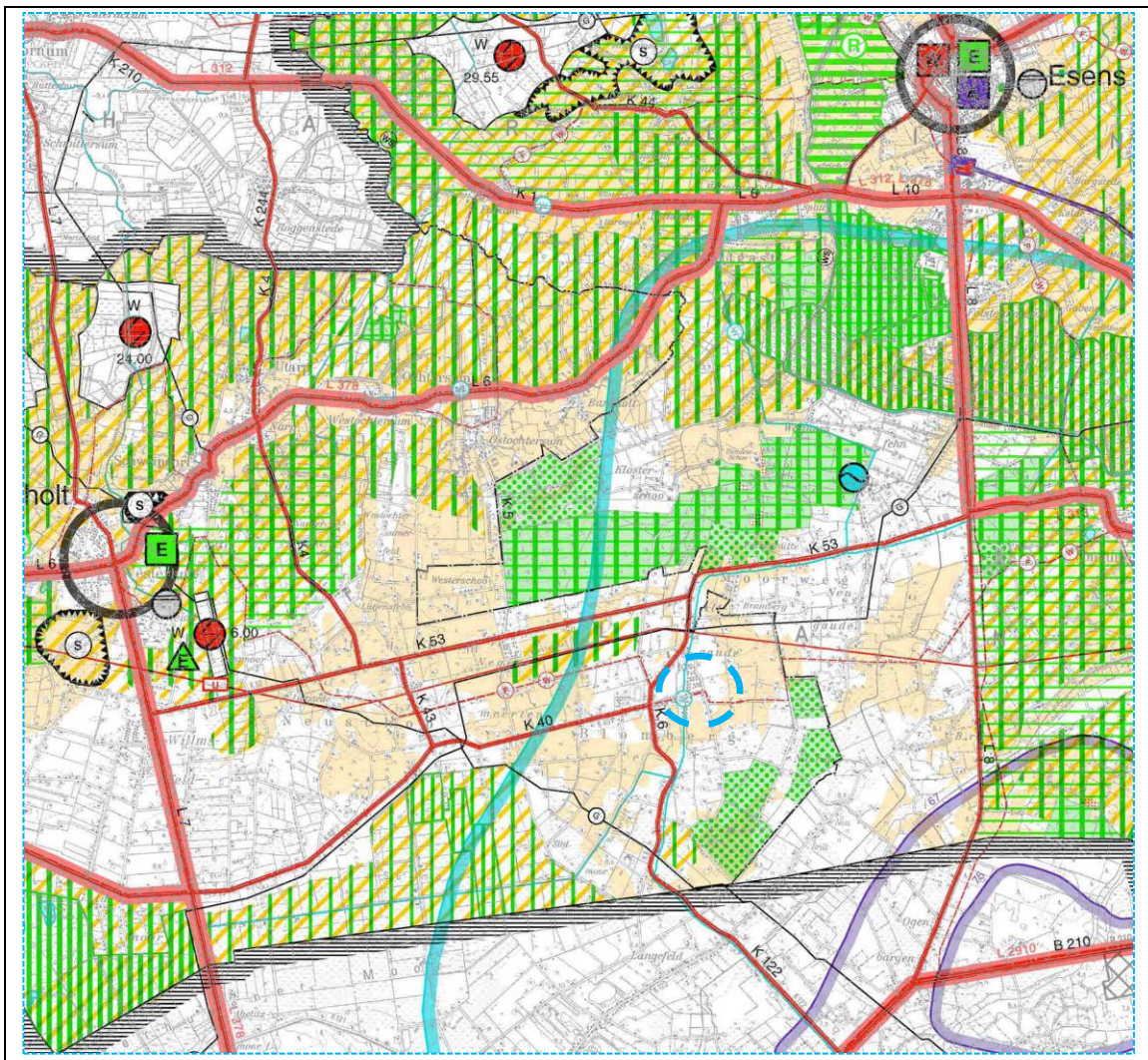
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt innerhalb der Samtgemeinde Holtriem als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Utarp ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die L 6, sie ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße festgelegt.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem Ziel der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums und seiner Infrastruktureinrichtungen.

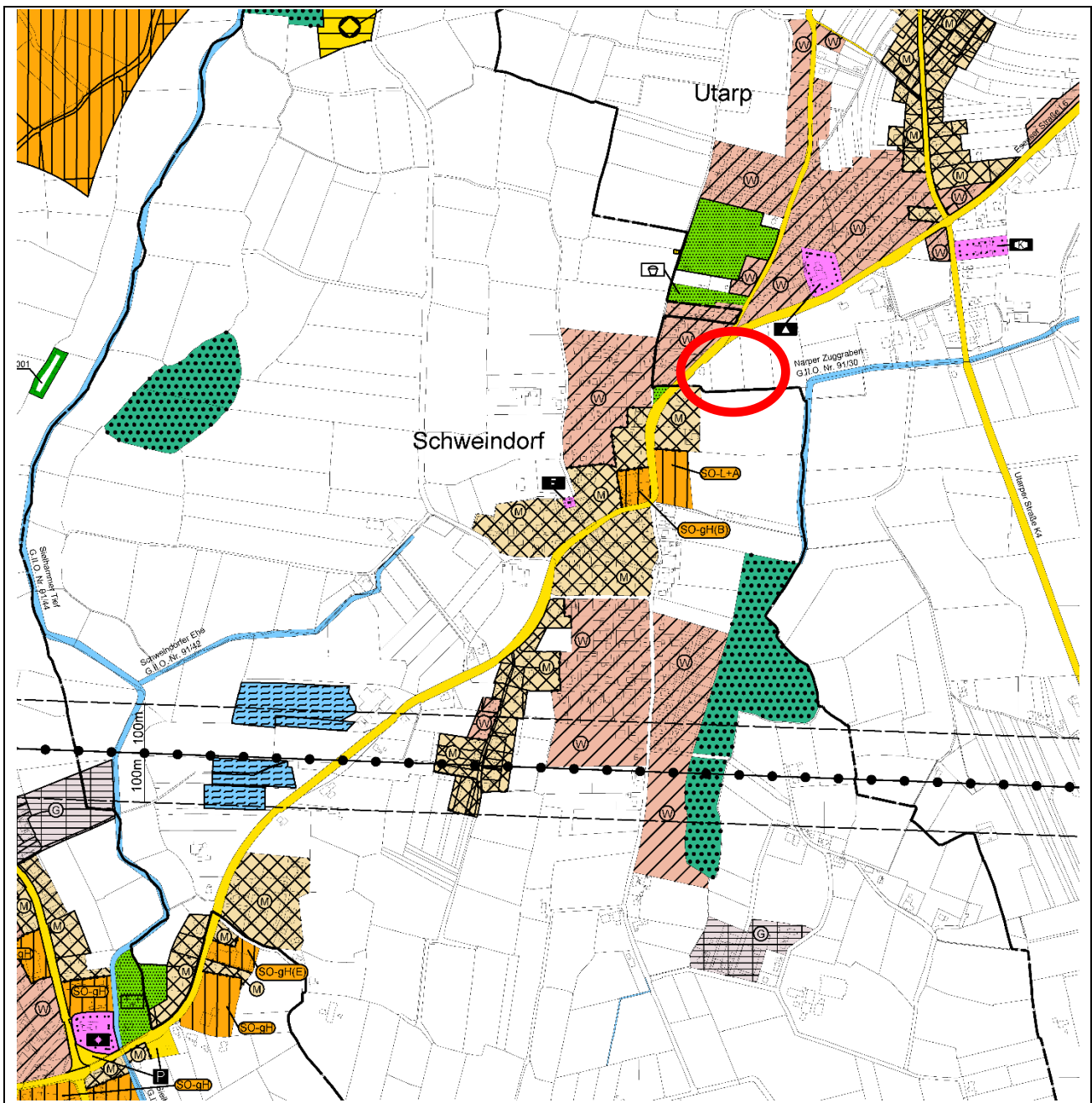


2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Außenbereichsflächen dar.

Die dargestellten Flächen stimmen nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein „allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Die Planungsziele sind somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Es handelt sich um die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Holtriem.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt südlich der Haupt-Wohnsiedlungen von Utarp. Hier liegt östlich in der Nähe die Grundschule Utarp.

Nördlich und südlich befindet sich angrenzend an das Plangebiet jeweils ein große Wohngrundstücke.

Das Plangebiet wird im Norden von der L 6 und ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Randlich liegen an der Ost- und Südgrenze Wallhecken.

3.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Esenser Straße (L 6) erschlossen.

3.3 Verkehrslärmimmissionen

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 6. Die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet wurde in einem Schallgutachten beurteilt (Schalltechnische Immissionsprognose - Bebauungsplan Nr. 9 Unlande Gemeinde Utarp – Verkehrslärm).

Die L 6 weist eine Verkehrsbelastung von etwa 3.100 Kfz/24 h DTV auf.

Im straßenseitigen Bereich sind die Überschreitungen sehr deutlich, hier werden auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Immissionsprognose im Anhang und Kap. 4.6).

Das Plangebiet ist von Norden mit Verkehrslärm durch die Esener Straße L 6 belastet. Die Freiräume (Terrassen, Balkone) sind daher nach Süden auszurichten.

Der Straßenbaulastträger der L 6 ist von Forderungen an Lärmschutz, die auf die o. a. Bauleitplanung zurückzuführen sind, freigestellt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Wohngebiete WA

In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es sind Wohngebäude mit einem Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von 9 m und einer Traufhöhe von 5,0 m zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bei einem zulässigen Vollgeschoss festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

Es werden großzügige überbaubare Bereiche festgesetzt, um eine optimale Bebauung der jeweiligen Grundstücke zu ermöglichen.

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Zu Stichwegen sowie Geh- und Radwegen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Im Bereich zwischen der L 6 und der straßenseitigen Baugrenze sind keine Nebenanlagen, etc. zulässig.

4.3 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Esenser Straße (L 6). Der gesamte Einmündungsbereich der L 6 wird als Verkehrsfläche festgesetzt, ebenfalls wird hier ein Sichtfeld nachrichtlich dargestellt. Längs der L 6 wird zudem ein Zu- und Abfahrverbot festgesetzt.

Hier wird das Plangebiet über eine Planstraße mit einer Breite von 10 m an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im weiteren Verlauf wird das Gebiet über eine Ringstraße mit einer Breite von 8 m erschlossen und im Westen um eine Stichstraße ergänzt. Die Ringstraße wird mit einer Breite der Verkehrsfläche von 8 m festgesetzt, sodass hier neben der Fahrbahn auch Raum für Seitenstraßen für öffentliche Stellplätze und die Versorgungsleitungen bleibt.

Die südwestlichen Baugrundstücke werden über den Wohnstichwege als Hinterlieger-Grundstücke erschlossen. Hier müssen Anwohner die Abfallbehälter zur Hauptwohnstraße transportieren.

4.4 Oberflächenentwässerung

Für das Oberflächenwasser wird im Südosten ein Rückhaltebecken festgesetzt. Das Rückhaltebecken wird als naturnahe Fläche mit flachen Uferneigungen angelegt und dient zugleich als Kompensationsfläche. Der Bereich um die Regenrückhaltefläche wird daher insgesamt als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und als öffentliche Grünfläche.

Das anliegende Tief ist zum Plangebiet durch einen 10 m breiten Gewässerräumstreifen abgegrenzt, gemessen von der jeweiligen Böschungsoberkante. Er wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.5 Begrünung, Wallhecken, Außenbeleuchtung

Innerhalb der Verkehrsflächen ist je lfdm. 30 m ein Baum anzupflanzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden: Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus columa*), Stieleiche (*Quercus rubor*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Wallhecken

Auf der östlichen Wallhecke ist eine einreihige Strauchpflanzung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind auf der 118 m langen Wallhecke in einem Abstand von 1 m in der Qualität 100 – 150 cm zu pflanzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden: Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*).

Wallheckenschutz: Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten. In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden. Der Volumenraum über dem Walkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnitтарbeiten, die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Walkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Wittmund.

Ausgleich – interne Kompensationsmaßnahme

Auf dem Flurstück 3/5, Flur 5, Gemarkung Utarp wird der Räumstreifen um das Regenrückhaltebecken auf rd. 617 m² als Kompensationsfläche festgesetzt. Hier erfolgt die Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche. Der Räumstreifen ist mit einer Regioaatmischung Fettwiese/Frischwiese (30 % Blumen. Das Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Gemäß Umweltbericht ist der Eingriff in Natur und Landschaft extern zu kompensieren: In der Gemeinde Schweindorf hat die Gemeinde Utarp das Flurstück 3, Flur 2, Gemarkung Schweindorf mit einer Flächengröße von 15.367 m² als Kompensationsfläche erworben. Das Flurstück liegt nordwestlich der Ortschaft Utarp am Stockackerweg.

Außenbeleuchtung

Um eine Beeinträchtigung von Insekten, Fledermäusen und anderen Tieren durch Lichtimmissionen zu vermindern, werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Es müssen insektendichte Lampengehäuse und Leuchtmittel gewählt werden. Auswahl von Lichtfarben mit einem wirkungsarmen Spektrum, d.h. ohne oder mit geringen Blaulichtanteilen (Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin), keine UV-Anteile. Die Lichtlenkung erfolgt nur auf die Nutzfläche zur Vermeidung von Fernwirkung sowie von Aufhellung angrenzender Lebensräume (z. B. Gewässer, Vegetation) nachtaktiver und ruhebedürftiger Lebewesen sowie von Wohn- und Schlafbereichen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten, der Abstrahlungswinkel darf maximal 70° betragen. Bedarfsorientierte Steuerung mit Reduktion/Abschaltung bei geringer Nutzung.

4.6 Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz

In den Obergeschossen sind im straßenseitigen Bereich allerdings noch deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 zu verzeichnen. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Es sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fenster sicherzustellen.

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen durchzuführen:

1. Außenbauteile

Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

2. Schlafräume

Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Flächen sind zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

3. Freiräume – Außenwohnbereiche

Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

4.7 Flächenbilanz

Plangebiet	2,34 ha
Allgemeine Wohngebiete WA 1	1,72 ha
Verkehrsflächen (einschl. L 6)	0,41 ha
Grünfläche Regenrückhaltung	0,05 ha
Grünfläche Gewässerräumstreifen	0,02 ha
Maßnahmenflächen	0,04 ha
Pflanzbindung – Wallhecken	0,09 ha
Wasserflächen	0,01 ha

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Um eine Einbindung in das Ortsbild gemäß dem Charakter der umliegenden Wohnsiedlungen zu erhalten werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Für das Plangebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

5.1 Dachformen und -neigung

Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 30 und 50 Grad zulässig.

Dies gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

Dachterrassen auf dem 1. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.

5.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtönen rot, rotorange bis kastanienbraun. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

b) In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel. Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind von den oben getroffenen Festsetzungen ausgenommen.

5.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind in Form von standortheimischen Hecken vorzunehmen. Es sind Unterbrechungen für Zufahrten und Stellplätze zulässig.

5.4 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

5.5 Antennenanlagen

Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.

Bei Gebäuden, deren beide Dachflächen oder gegenüberliegende Außenwände vom öffentlichen Straßenraum gleichzeitig einsehbar sind, ist eine Antennenanlage und eine Parabolantenne zulässig.

6 Umweltbericht

In dem Umweltbericht wird der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen bewertet.

In der allgemein verständlichen Zusammenfassung heißt es: „Die Gemeinde Uтары beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 9 „Unlande“ aufzustellen. Zur Realisierung des dargelegten Entwicklungsziels werden im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO, Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, Maßnahmenflächen (Kompensationsfläche) und Wasserflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,34 ha. Zur planungsrechtlichen Absicherung erfolgt im Parallelverfahren die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Umweltbericht werden die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima und Landschaft, Kulturgüter und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern beschrieben und bewertet. Des Weiteren werden die erheblichen nach-teiligen Auswirkungen der Festsetzungen des Vorhabens beschrieben und Möglichkeiten bzw. Maßnahmen für die Vermeidung und Verminderung sowie den Ausgleich dargelegt.

Ausgewiesene Schutzgebiete bzw. geschützte Bereiche sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden, daher sind keine Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten. Im Geltungsbereich befindet sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop, jedoch sind nach § 22 Abs. 3 NNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützte Wallhecken von einer Überplanung betroffen.

Durch die Aufstellung und den Vollzug des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich liegt südlich bestehender Wohnbebauung entlang der Esener Straße (Landesstraße 6). Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch, die sich durch die Zunahme von Emissionen durch Kfz-Verkehr, Hausbrand und Lärm ergeben, sind nicht erheblich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotopstrukturen besitzen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden neben Biotopstrukturen mit sehr geringer und geringer Bedeutung (Wohnsiedlung, Straßen) auch Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung (Extensivgrünland, Erhalt von Wallhecken) entwickelt. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes verbleiben hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Geschützten Arten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Schutzgut biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben gehen überwiegend intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen mit geringem Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum verloren. Die südliche Wallhecke, die ein größeres Arten-/ bzw. Lebensraumspektrum bietet, bleibt erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden/Fläche

Als erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind Versiegelungen (Wohngebäude mit Nebenanlagen, Straßen und Wege) sowie Abgrabung (Herstellung des Regenrückhaltebeckens) zu werten. Die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Puffer- und Filtervermögen für Schadstoffe“ gehen in den Bereichen verloren.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Oberflächenentwässerung bzw. Herstellung der Zuwegung ins Baugebiet werden Gräben verrohrt sowie eine Mulde verfällt. Diese Überplanung ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und ist durch Ausgleichmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens werden verschiedene Funktionen des Schutzgutes Wasser wie Lebensraumfunktion für Tiere und Abflussregulation wiederhergestellt.

Schutzgut Klima/Luft

Ungünstig auf das Schutzgut Klima wirkt sich die zusätzliche Versiegelung aus. Aufgrund der Art und Größe des Vorhabens, der geplanten Begrünung sowie der in großem Umfang angrenzenden Freiflächen sind hierdurch jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Vorhaben bewirkt anlagebedingt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund des Erhaltes der südlichen Wallhecke, die als Eingrünung zur freien Landschaft fungiert, sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind bisher keine Kultur- und Sachgüter bekannt, so dass von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Kompensation

Da die erforderliche Kompensation nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist, werden die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wallhecken über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie entsprechende in die verbindliche Bauleitplanung einzustellende

Maßnahmen im Geltungsbereich und auf externen Ersatzflächen davon auszugehen ist, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zurückverbleiben.“

Externe Kompensationsmaßnahme

In der Gemeinde Schweindorf hat die Gemeinde Utarp das Flurstück 3, Flur 2, Gemarkung Schweindorf mit einer Flächengröße von 15.367 m² als Kompensationsfläche erworben. Das Flurstück liegt nordwestlich der Ortschaft Utarp am Stockackerweg.

Zielbiotop

Das Grünland verfügt über eine Gruppenstruktur, die auch in der künftig erhalten bleiben soll. Nach Aussagen des jetzigen Bewirtschafters kann die Fläche zum Herbst hin auf Grund der Bodenverhältnisse nur gemulcht werden. Beim Mulchen wird der Pflanzenbestand mit spezieller Technik gemäht. Die Pflanzen werden zerkleinert und gleichmäßig auf der Fläche verteilt. Das Mulchen ist keine Methode der Grünlandnutzung, sondern eine Möglichkeit der Pflege von Grünlandbeständen ohne Verwertung des Entgutes. Die Zersetzung des auf der Fläche verbleibenden Mulchgutes ist abhängig von Stärke und Zerkleinerung der Streuauflage, Termin und Häufigkeit des Mulchens sowie Witterung und Bodenfeuchte. Die Ausbildung einer mehr oder weniger starken Streuschicht kann in der Regel nicht verhindert werden. Diese Streuschicht behindert das Wachstum schwachwüchsiger Arten und verhindert die Ansiedlung von Arten, die durch den Wind verbreitet werden. Dadurch entstehen langfristig artenarme Bestände. Gute Wachstumsbedingungen haben konkurrenzstarke, schnittverträgliche Arten (je nach Häufigkeit des Mulchens), wie z.B. Quecke und nitrophile Hochstauden (Große Brennesel, Ackerkratzdistel).

Aus diesen Gründen sollte das Mulchen nur sehr eingeschränkt zur Anwendung kommen. Insbesondere auf botanisch wertvollen Feuchtwiesen sollte es möglichst vermieden werden.

Als Alternative wird für die Kompensationsfläche daher die Entwicklung eines Landröhricht (NRS) als Zielbiotop angestrebt. Diese Nutzungsänderung lässt eine positive Entwicklung von Flora und Fauna erwarten. Dafür ist der Wasserstand bzw. die Feuchteverhältnisse im Boden zu erhöhen. Die vorhandenen Gruppenabflüsse sind mit Bodenmaterial dauerhaft zu verschließen, um das Niederschlagswasser zurückzuhalten. Eine Unterflur-Entwässerung ist vollständig zu unterbinden. Weitere Drainage sind nach Auskunft des bisher bewirtschaftenden Landwirtes in dem Flurstück nicht eingebaut worden.

Zur Unterstützung der Etablierung von Schilf-Landröhricht aus dem Graben in der Kompensationsfläche ist die östliche Böschung des Straßenseitengrabens zur Kompensationsfläche hin flach ausziehen, um eine Verbindung zum hydrologischen Geschehen des Vorfluters auf der Fläche zu gewährleisten und eine dauerhafte Etablierung von Schilf-Landröhricht sicherzustellen (aus: Umweltbericht).

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird in das Rückhaltebecken geleitet. Das südöstlich anliegende Tief ist zum Plangebiet durch einen 10 m breiten Räumstreifen abgegrenzt.

Es liegt ein Oberflächenentwässerungskonzept vor und ist mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

7.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Utarp angeschlossen.

7.3 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

7.5 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

Das Plangebiet liegt im Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland, ca. 2,6 km südwestlich des nächstgelegenen Förderbrunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Somit sind die Auflagen für Trinkwasserschutzgebiete zu beachten.

7.6 Brandschutz

Entsprechend den Anforderungen zum Brandschutz werden Unterflurhydranten angebracht, die Standorte werden mit dem Gemeindebrandmeister abgestimmt. Dabei muss eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde vorgehalten werden. Diese Löschwassermengen müssen für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

7.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.2 Archäologische Bodenfunde

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26 603 Aurich 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 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.

8.3 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Die Beseitigung von Gräben und Gewässer ist außerhalb der Laichzeit und der Winterruhe der Amphibien, d.h. im Zeitraum November bis Mitte/Ende Februar durchzuführen.

Uтары, den

.....
Bürgermeisterin
(Bohms)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 01.11.2024

M. Lux - Dipl.-Ing.