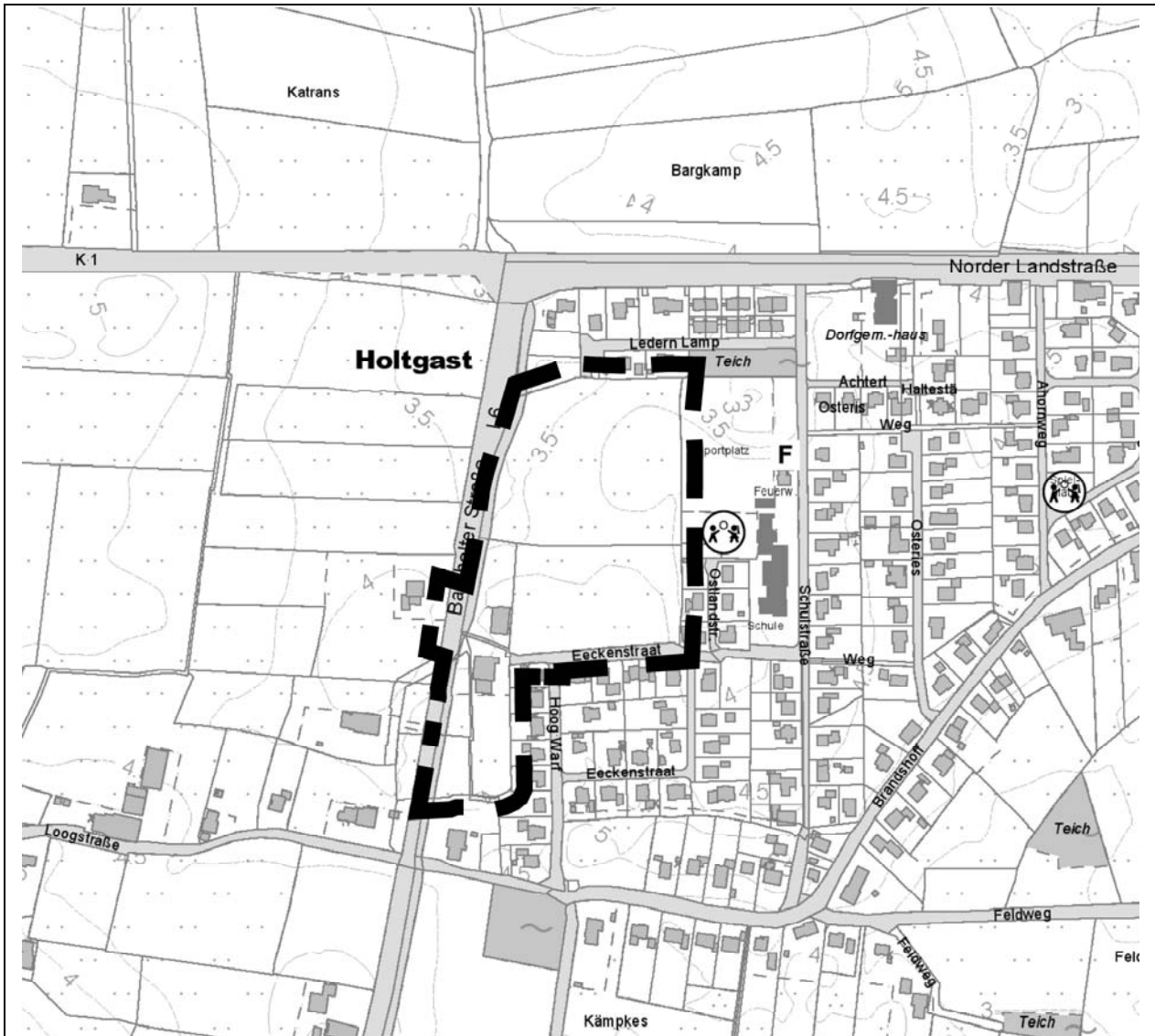


Gemeinde Holtgast

Bebauungsplan Nr. 10 „Baugebiet Oll Schoolpadd an der Barkholter Straße“

Begründung mit Umweltbericht



INHALT

| | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG..... | 4 |
| 1.1 | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG..... | 4 |
| 1.2 | GELTUNGSBEREICH..... | 4 |
| 2 | PLANERISCHE VORGABEN | 5 |
| 2.1 | FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG..... | 5 |
| 3 | BESTANDSSTRUKTUREN..... | 6 |
| 3.1 | BESTAND..... | 6 |
| 3.2 | ERSCHLIEBUNG..... | 6 |
| 3.3 | IMMISSIONEN..... | 6 |
| 3.3.1 | <i>Verkehrslärm</i> | 6 |
| 3.3.2 | <i>Schulsportplatz</i> | 7 |
| 3.3.3 | <i>Landwirtschaftliche Immissionen</i> | 7 |
| 4 | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 4.1 | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE..... | 8 |
| 4.2 | VERKEHRSANBINDUNG UND VERKEHRSLÄCHEN..... | 8 |
| 4.2.1 | <i>Verkehrsanbindung</i> | 8 |
| 4.2.2 | <i>Verkehrsflächen</i> | 9 |
| 4.3 | GRÜNFLÄCHEN UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG..... | 9 |
| 4.4 | SPIELPLATZ..... | 9 |
| 4.5 | SCHALLSCHUTZ..... | 10 |
| 4.5.1 | <i>Aktiver Schallschutz</i> | 10 |
| 4.5.2 | <i>Passiver Schallschutz</i> | 10 |
| 4.6 | FLÄCHENBILANZ..... | 11 |
| 5 | UMWELTBERICHT | 12 |
| 5.1 | KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG..... | 12 |
| 5.2 | FACHGESETZE UND FACHPLÄNE..... | 12 |
| 5.2.1 | <i>Aussagen des Landschaftsrahmenplans</i> | 12 |
| 5.2.2 | <i>Aussagen des Landschaftsplan</i> | 12 |
| 5.3 | UMWELTPRÜFUNG..... | 12 |
| 5.3.1 | <i>Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter</i> | 12 |
| 5.3.2 | <i>Erhaltungsziele und Schutzzweck</i> | 13 |
| 5.3.3 | <i>Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit</i> | 13 |
| 5.3.4 | <i>Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i> | 14 |
| 5.3.5 | <i>Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</i> | 14 |
| 5.3.6 | <i>Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie</i> | 14 |
| 5.3.7 | <i>Landschaftspläne sowie sonstige Pläne</i> | 14 |
| 5.3.8 | <i>Luftqualität</i> | 14 |
| 5.3.9 | <i>Wechselwirkungen</i> | 14 |
| 5.3.10 | <i>Bestandsaufnahme</i> | 14 |
| 5.4 | BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTAND UND EINGRIFF..... | 18 |
| 5.5 | KOMPENSATIONSMAßNAHMEN..... | 19 |
| 5.5.1 | <i>Externe Kompensation</i> | 19 |
| 5.5.2 | <i>Wallheckenkompensation</i> | 23 |
| 5.6 | PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG..... | 24 |
| 5.6.1 | <i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</i> | 24 |
| 5.6.2 | <i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i> | 24 |
| 5.7 | TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN..... | 24 |
| 5.8 | MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN..... | 25 |
| 5.9 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG..... | 25 |
| 6 | VER- UND ENTSORGUNG..... | 26 |
| 6.1 | OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG..... | 26 |
| 6.2 | SCHMUTZWASSERKANALISATION..... | 26 |
| 6.3 | WASSERVERSORGUNG..... | 26 |

| | | |
|----------|---------------------------------------------|-----------|
| 6.4 | TELEKOMMUNIKATION..... | 26 |
| 6.5 | ABFALL..... | 27 |
| 6.6 | STROM- UND GASVERSORGUNG..... | 27 |
| 7 | HINWEISE..... | 28 |
| 7.1 | BAUNUTZUNGSVERORDNUNG..... | 28 |
| 7.2 | ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE..... | 28 |
| 7.3 | ALTLASTEN..... | 28 |
| 7.4 | TEILÜBERDECKUNG EINES BEBAUUNGSPLANES..... | 28 |
| 8 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN..... | 29 |
| 8.1 | BAUVERBOTSZONE GEMÄß § 24 ABS. 1 NSTRG..... | 29 |
| 8.2 | SICHTFELDER..... | 29 |
| 9 | VERFAHRENSSTAND..... | 29 |

ANHANG:

Schallgutachten zum Verkehrslärm

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Holtgast soll auf landwirtschaftlichen Flächen östlich der L 6 ein neues Wohngebiet entstehen. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung der nördlich, östlich und südlich gelegenen Wohnbebauung. Es ist im Wesentlichen eine Einzelhausbebauung vorgesehen.

Planungsrechtlich erfordert dieses Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei der Gemeinde Holtgast liegen derzeit zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken vor. Mit dem Siedlungsgebiet soll der Eigenbedarf aus der Gemeinde Holtgast gedeckt werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt verkehrsgünstig direkt über die Barkholter Straße (L 6). Das Plangebiet liegt nah zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie dem Kindergarten und der Grundschule.

1.2 Geltungsbereich

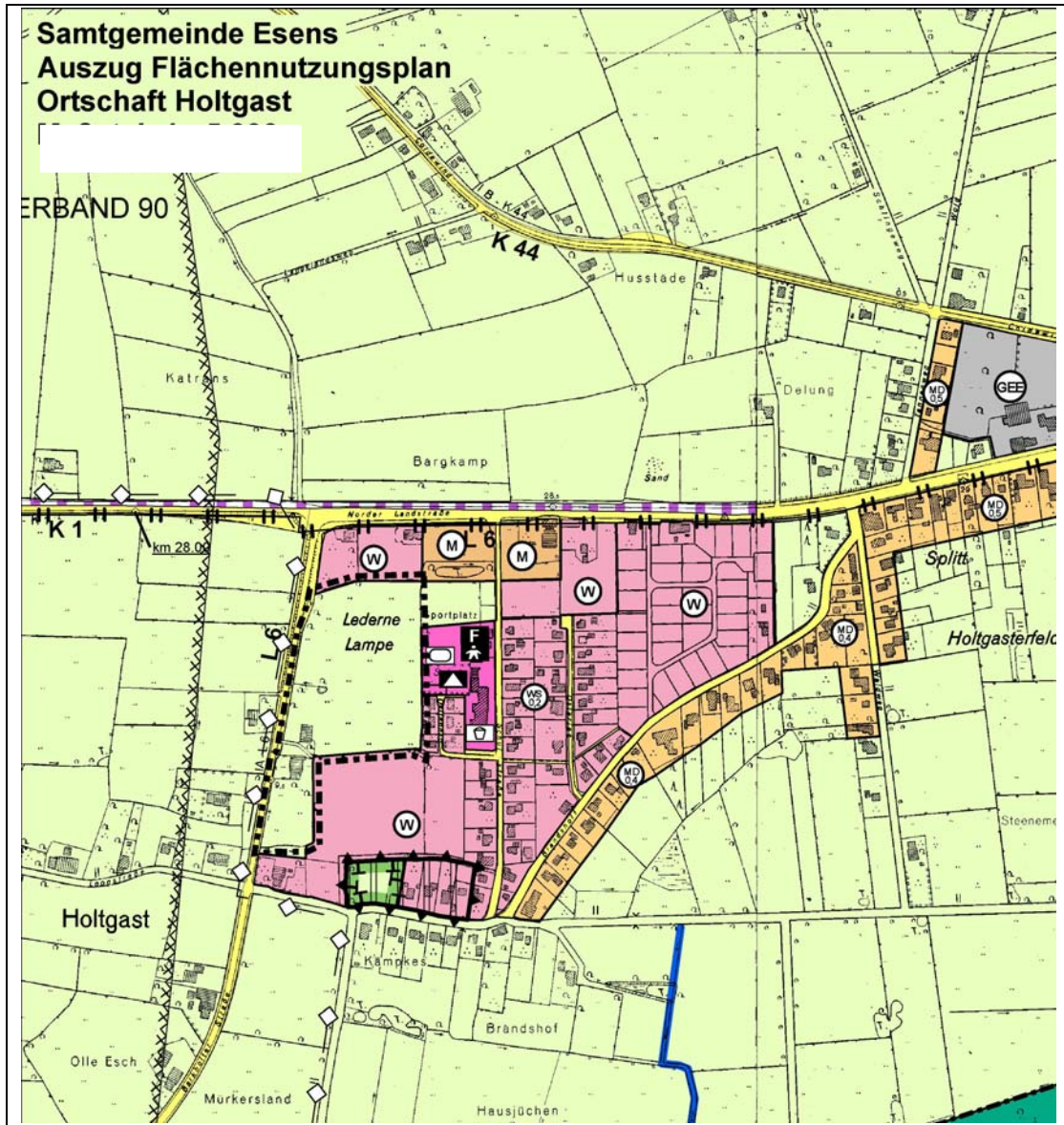
Das Plangebiet umfasst Flächen östlich der L 6 und hat eine Größe von etwa 3,6 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Änderungsverfahren (110. Flächennutzungsplanänderung) wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet umfasst Grünlandflächen östlich der Barkholter Straße. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bereits aufgegeben. Im südlichen Bereich des Plangebietes an der L 6 gelegen, befinden sich zwei landwirtschaftliche Gebäude.

Im Norden, Osten und Süden bzw. Südosten wird das Plangebiet durch Wohnsiedlungen begrenzt, im Westen durch die Barkholter Straße (L 6).

Unmittelbar nördlich der Eekenstraat befindet sich eine Wallhecke, die mit einigen Bäumen bestanden ist.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Barkholter Straße (L 6) und teilweise über die Eekenstraat erschlossen.

3.3 Immissionen

3.3.1 Verkehrslärm

Die Landesstraße (L 6) verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes. Zur Analyse der Situation wurde ein Schallgutachten erstellt:

„Es wurden die Verkehrsdaten aus der Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 zugrunde gelegt. Die L 6 verzeichnet (Zählstelle weiter südlich des Plangebietes) eine Verkehrsbelastung von 2.934 Kfz/24 h (DTV-Wert).

Zur Ermittlung der Belastungszahlen für den Bebauungsplan wurde ein Prognosewert für einen Zeitraum von 20 Jahren (Jahr 2030) eingestellt. Nach aktuellen Verkehrsuntersuchungen ist nur noch von einer geringfügigen jährlichen Verkehrszunahme auszugehen. Für die schalltechnische Berechnung wurde sicherheitshalber eine Verkehrszunahme von 0,25 % pro Jahr zu Grunde gelegt, danach ergeben sich ca. 3.080 Kfz in 24 Stunden, sicherheitshalber werden 3.300 Kfz/24 Std. in die Berechnung eingestellt.

Daten für den Lkw-Anteil liegen nicht vor, sie werden aus benachbarten Straßen abgeleitet. Es wird ein Lkw-Anteil von 6,8 % tags und 3,7 % nachts in die Berechnung eingestellt. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit hier 70 km/h.“

Beurteilungspegel

Für allgemeine Wohngebiete betragen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im straßenseitigen Bereich des Plangebietes deutlich überschritten. Die Orientierungswerte werden etwa bei einer Tiefe von 70 m tags/nachts, gemessen von der Achse der Landesstraße, eingehalten (vgl. Rasterlärmkarten „Freie Schallausbreitung“ tags und nachts, Anlage 1).

Im ländlichen Raum sind neue Wohnbebauungen in verlärmten Bereichen zu vermeiden.

Daher sind aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, es ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls erforderlich. Aus Gründen des Ortsbildes wird eine Höhe von nicht mehr als 3 m über Oberkante Fahrbahnmitte angestrebt.“

Im Weiteren ist auf Grundlage des Schallgutachtens die Umsetzung von Maßnahmen zum aktiven oder passiven Schallschutz vorzunehmen (vgl. auch Kap. 4.6 bzw. Schallgutachten im Anhang der Begründung).

3.3.2 Schulsportplatz

Auf dem Sportplatz der Schule finden keine Vereinsspiele bzw. Fußball-Punktspiele statt. Überwiegend findet hier nur der Schulsport statt.

Außerdem wird der Platz gelegentlich von Jugendlichen aus der Nachbarschaft bzw. des Jugendtreffs als Bolzplatz genutzt. Ferner finden einmal im Jahr hier die Festwoche der Feuerwehr und ein Jugendfußballturnier des Jugendtreffs statt.

Somit handelt es sich bei der Nutzung um keinen Sportlärm, sondern Nutzungen im Rahmen eines Nebeneinanders von Wohnen und schulischen Aktivitäten, sowie Spiel- bzw. Bolzplatzaktivitäten.

Die Festwoche Feuerwehr und das Jugendfußballturnier des Jugendtreffs sind als einmalige Ereignisse als Teil dörflicher Gemeinschaftsaktivitäten anzusehen.

3.3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen (westlich) werden teils auch künftig landwirtschaftlich genutzt. Durch Planung erfährt die Bewirtschaftung der Flächen keine Einschränkungen. Die bei der Bewirtschaftung derselben gelegentlich auftretenden Immissionswirkungen werden als Vorbelastung anerkannt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

In der Wohnsiedlung sollen vorwiegend Einfamilienhäuser, aber auch Doppelhäuser entstehen.

4.1 Allgemeine Wohngebiete

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen („nicht Bestandteil“ des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO), dieses sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Die Nutzungskennziffern orientieren sich an der benachbarten bzw. vorhandenen Wohnbebauung. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3. Es ist höchstens ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig.

Die Zahl der Wohnungen wird auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngrundstück begrenzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ferienwohnungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet nur als untergeordnete Nutzung anzusehen, das Wohnen muss überwiegen.

Höhenfestsetzungen

Die Firsthöhe wird auf höchstens 9,00 m festgesetzt.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen sind jeweils die Fahrbahnoberkanten der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen, wie z.B. Garten-, Gewächs- und Gerätehäuser auf maximal 30 m² Grundfläche begrenzt. Sie sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, ausgenommen davon sind die Stichwege. Garagen, Carports und Stellplätze haben zur Eingrünung in den seitlichen, nicht überbaubaren Grundstücksbereichen einen Grenzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten, wenn diese Grenze an öffentliche Verkehrsflächen der Stichwege bzw. Grünflächen anschließt.

4.2 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

4.2.1 Verkehrsanbindung

Durch die Neuanbindung der Planstraße (Gemeindestraße) wird eine Anbindung an die Landesstraße erforderlich. In einer Vorabstimmung wurde mit der Landesbehörde für Stra-

ßenbau und Verkehr Aurich besprochen, dass in Höhe des schmalen Schoolpads eine Anbindung zulässig ist. Die freizuhaltenden Sichtfelder sind abhängig von der Geschwindigkeit auf der L 6 zu bemessen. Die Sichtfelder sind jederzeit freizuhalten. Entlang der L 6 gilt außerhalb der geplanten Straßenanbindung das Zu- und Abfahrtsverbot. Dieses wird gemäß Planzeichenverordnung festgesetzt.

4.2.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Siedlung erfolgt - wie oben beschrieben - von der Barkholter Straße (L 6) über eine Planstraße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung erschließt. Diese Planstraße hat im Eingangsbereich eine Breite von etwa 7,00 m, im weiteren Verlauf wird sie auf 5,75 m verschmälert. Am Ende der Verkehrsfläche ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,5 m vorgesehen.

Die Hinterliegergrundstücke werden über einen Stichweg erschlossen. Im Einmündungsbereich wird ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt, da der Stichweg von Müllfahrzeugen nicht befahrbar ist. Dies gilt auch für die nördliche Reihe der Grundstücke die über die Gemeindefstraße „Ledern Lamp“ bzw. über deren Wendeanlage erschlossen wird: Diese Grundeigentümer haben ihre Abfallbehälter in Zukunft zur o.g. Wendeanlage zu transportieren und dort abzustellen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da die Wendeanlage außerhalb des Plangebietes liegt.

Zudem erfolgt eine fußläufige Anbindung zur südlich gelegenen Wohnsiedlung an der Eckenstraat und nach Osten zum Schulgelände und Spielplatz.

Die Erschließung des relativ kleinen Gebietes südlich des Hauses Nr. 3 wird in Zukunft ebenfalls über die neue Planstraße erfolgen.

4.3 Grünflächen und Oberflächenentwässerung

Längs der Barkholter Straße wird der Lärmschutzwall als straßenseitig zu begrünender Wall festgesetzt. Die straßenseitige Wallböschung wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist vollflächig zu bepflanzen.

Die Innenseite zum Wohngebiet wird als private Grünfläche festgesetzt, sie kann somit über die Wohngrundstücke mitgenutzt werden.

Die Entwässerung der straßenseitigen Wallseite erfolgt über den vorhandenen Graben (der auf der Parzelle der Landesstraße liegt) in südliche Richtung zum nächsten Vorfluter (vgl. Kap. 6.1). Die Regenrückhaltung wird somit nur von Oberflächenwasser aus den Flächen des Bebauungsplangebietes in Anspruch genommen.

4.4 Spielplatz

Für die neue Wohnsiedlung wird kein Bedarf für einen Spielplatz durch die Gemeinde Holtgast gesehen, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Spielplatz befindet.

4.5 Schallschutz

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im straßenseitigen Bereich zur L 6 deutlich überschritten. Daher sind die Errichtung eines Lärmschutzwalls und bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich.

4.5.1 Aktiver Schallschutz

Längs der Barkholter Straße ist ein Lärmschutzwall mit einer wirksamen Schirmkante von 3,0 m der Barkholter Straße zu errichten. Das Höhenmaß für die wirksame Schirmkante wird jeweils im rechtwinkligen Maß von der Fahrbahnachse, gemessen von Oberkante Fahrmitte der L 6, ermittelt.

Erdgeschoss - Freiräume

Die Beurteilungspegel halten tags im Erdgeschoss, bei Berücksichtigung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls, die Orientierungswerte auch im straßenseitigen Bereich des Plangebietes weitgehend ein. Die Beurteilungspegel liegen hier bei 55 bis 56 dB(A), an den potentiellen Baugrenzen sind keine Überschreitungen zu verzeichnen. Die Freiräume wie Terrassen sind somit ausreichend geschützt. Nachts sind an der landesstraßenseitigen Baugrenze bzw. Gebäudefassade ebenfalls keine Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zu verzeichnen (vgl. Rasterlärmkarte „Planung – Erdgeschoss und Freiräume“ nachts im Anlage 2).

Obergeschosse

Die Beurteilungspegel überschreiten am Tag trotz Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls im straßenseitigen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte deutlich. Die Beurteilungspegel liegen hier zwischen 55 und 63 dB(A), an den potentiellen Baugrenzen sind Überschreitungen von ca. 5 dB(A) zu verzeichnen. Nachts sind an der landesstraßenseitigen Baugrenze bzw. Gebäudefassade ebenfalls deutliche Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel bei 45 bis 53 dB(A).

4.5.2 Passiver Schallschutz

Wegen Überschreitungen der Orientierungswerte im WA1- Bereich in den Obergeschossen (trotz der Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalles) sind zusätzlich Maßnahmen für den passiven Schallschutz festzusetzen.

Für die Obergeschosse werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche III und im Süden IV (vgl. Rasterlärmkarte „Lärmpegelbereiche DIN 4109 - Obergeschoss“ im Anhang).

In Ergänzung zu der textlichen Festsetzung (vgl. Kap.4.3.1) werden die Lärmpegelbereiche III und IV in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt. Daher ist in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufzunehmen:

„In dem WA 1 dürfen im Obergeschoss gelegene Aufenthaltsräume im Freien, wie Balkone, nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, alternativ sind diese einzuhausen (z.B. Wintergärten).“

Es sind die schutzbedürftigen Nutzungen im Innern der Obergeschosse von Gebäuden zu beurteilen. In Ergänzung zu den Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Lärmpegelbereiche) ist sicherzustellen, dass ungestörter Schlaf auch bei teilgeöffnetem Fenster möglich ist. Für Schlafräume in reinen und allgemeinen Wohngebieten ist nachts ein Innengeräuschpegel von 30 dB(A) als Anhaltswert einzuhalten. Daher wird in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung für die WA1-Gebiete aufgenommen:

„Die Schlafräume in den Obergeschossen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.“

Durch diese Festsetzung ist eine Konformität mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geschaffen.

4.6 Flächenbilanz

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Plangebiet | 3,62 ha |
| Allgemeine Wohngebiete | 3,06 ha |
| Verkehrsflächen einschl. Geh-/Radwege | 0,27 ha |
| Landesstraße | 0,08 ha |
| Lärmschutzwall | 0,19 ha |
| Grünflächen | 0,02 ha |

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

In der Gemeinde Holtgast wird auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Wohngebiet geplant. Die Bebauung erfolgt in Ergänzung zur vorhandenen Umgebungsbebauung. Es ist eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt v.a. über die Barkholter Straße (L 6).

5.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

5.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplans

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Wittmund trifft zu dem Plangebiet keine Aussagen.

5.2.2 Aussagen des Landschaftsplan

Die Gemeinde Holtgast verfügt über keinen Landschaftsplan.

5.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

5.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert:

Tiere

Konkrete Tiervorkommen wurden während der Bestandserhebung nicht untersucht.

Pflanzen

Die Eingriffsfläche stellt sich als Intensivgrünlandfläche dar, die als Weide genutzt wird und stark verbissen ist.

Entlang der südlichen Flurgrenze verläuft eine Wallhecke, deren Wallkörper nur zum Teil ausgeprägt ist. Es handelt sich um eine Baum-Wallhecke, deren dominante Baumart ist die Stieleiche. Die spärliche Strauchschicht besteht aus einzelnen Vertretern von Eingriffeligem Weißdorn, Eberesche, Gemeinem Holunder, Schlehe sowie Weidenarten. Die Wallhecke wird entfernt werden.

Boden

Der Boden im Plangebiet ist als Pseudogley-Podsol mit Plaggenauflage ausgewiesen (Quelle: Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) [http://nibis.Ibeg.de /cardomap3/Bodenkarte](http://nibis.Ibeg.de/cardomap3/Bodenkarte)).

Wasser

Die Grundwasserneubildung wird „mittel“ eingestuft. Die Grundwasserneubildung ist mit 351 - 400 mm/a hoch. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 357 mm/a im hohen Bereich.

Als Oberflächengewässer im Plangebiet sind der Wiesentümpel, die periodisch vernässten Gruppen sowie der östlich verlaufenden Graben zu nennen.

Luft

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk des niedersächsischen Flachlandes mit vorwiegend maritimen Einflüssen bei hohem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstung. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Plangebietes für das örtliche Klima und das Umweltmediums Luft ist demnach in die Kategorie sehr gering bis gering einzustufen.

Die Planung wird nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Landschaftsbild

Die vorgesehene Planung führt zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Da die Flächen heute als Intensivgrünland genutzt werden, sind die Auswirkungen als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

Auf angrenzende Strukturen (landwirtschaftliche Flächen) sind geringe Auswirkungen zu erwarten.

5.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

5.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

5.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

5.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt, da der angrenzende Siedlungsbereich in diesem Sinne bereits voll erschlossen ist.

5.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll, konkrete Maßnahmen werden hier aber für nicht erforderlich gehalten.

5.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Es liegt kein Landschaftsplan vor, ebenfalls liegen weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet nicht vor.

5.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

5.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen sind.

5.3.10 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Holtgast und grenzt östlich an die L 6 (Barkholter Straße).

Biotoptypen und Pflanzen

Zwecks einer umfassenden Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wurde im Juli 2014 im Plangebiet eine Geländebegehung durchgeführt. Die vorliegenden Biotoptypen wurden nach dem Kartierschlüssel des NLÖ (Drachenfels, O. von, 2011) erfasst und sind in der Karte „Biotoptypen“ ersichtlich.

Das Plangebiet zeichnet sich überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünlandflächen aus, die von Siedlungsstrukturen und von Gehölzbeständen umgeben sind. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine aufgegebene Hofstelle mit Wohn- und Stallgebäuden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutztes Grünland (**Artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden - GIT**) dar, das zum Untersuchungszeitpunkt frisch gemäht war. Das Geländeniveau ist von Ost nach West leicht abfallend und ist durch ein deutliches Beetrelief mit hohem Grüppenanteil gekennzeichnet.

Sie befindet sich in relativ artenarmer Ausprägung mit dem Vorkommen von weit verbreiteten und nährstoffbevorzugenden Intensivgräser und -kräutern wie Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), und Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Eine repräsentative Artenerfassung ist allerdings z.Z. nicht möglich

Die tieferliegenden Grüppen, die von der Mahd nicht erfasst wurden, sind z.Z. trocken, weisen aber eine artenreiche Vegetation mit feuchteliebenden Pflanzenarten auf und dem **seggen-, binsen- oder hochstaudenreichen Flutrasen – GNF** zuzuordnen. Dominant vorkommend sind Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) sowie mit geringerer Häufigkeit Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*). Begleitend treten Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Gliederbinse (*Juncus articulatus*), Wiesen-Segge (*Carex nigra*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und stellenweise Sumpf-Quendel (*Peplis portula*) auf.

In ähnlicher Ausprägung wie die Vegetation der Grüppen stellt sich eine kleine, nördlich angrenzende Teilfläche dar, die seit einiger Zeit brachliegt. Dieser Bereich kann dem **Sonstigen feuchtem Extensivgrünland – GEF** zugeordnet werden. Aspektprägend sind neben dem randlichen Brombeergebüsch die üppigen Bestände der Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*), begleitet von anspruchsvolleren Gräsern wie Ruchgras (*Anthoxantum odoratum*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) sowie u.a. Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*), Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*), aber auch Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

Die nördlich der Hofstelle liegende Grünlandfläche (**Artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden - GIT**) setzt sich aus allgemein verbreiteten Grünlandarten zusammen. Das vereinzelte Vorkommen von Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) weist auf trockenere und nährstoffärmere Verhältnisse hin.

Das südlich der Hofstelle gelegene Grünland in extensiver Nutzung (**Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden - GET**) weist deutlich magere und trockene Standortverhältnisse auf und befindet sich in relativ artenreicher Ausprägung mit u.a. folgenden Arten: Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weißklee (*Trifolium repens*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Ruchgras (*Anthoxantum odoratum*), Rotes Straußgras (*Agrostis capilla-*

ris), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

Inmitten der nördlichen Grünlandfläche befindet sich eine gehölzgesäumte, wasserführende Senke (**Wiesentümpel – STG**). Die Böschung wird von Röhricht (u.a. Flatterbinse (*Juncus effusus*), Knäuelbinse (*Juncus conglomeratus*), Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*)) und Flutrasen mit Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) und Sumpf-Hornklee (*Lotus pedunculatus*) bestimmt. Wasserpflanzen sind mit Ausnahme von Flutschwaden (*Glyceria fluitans*) nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird über weite Strecken von verschiedenen Gehölzbeständen gesäumt. Entlang „Eekenstraat“ verläuft eine **Baum-Wallhecke (WHB)** mit Überhältern aus Stieleiche (*Quercus robur*). Der Wallkörper ist leicht degradiert.

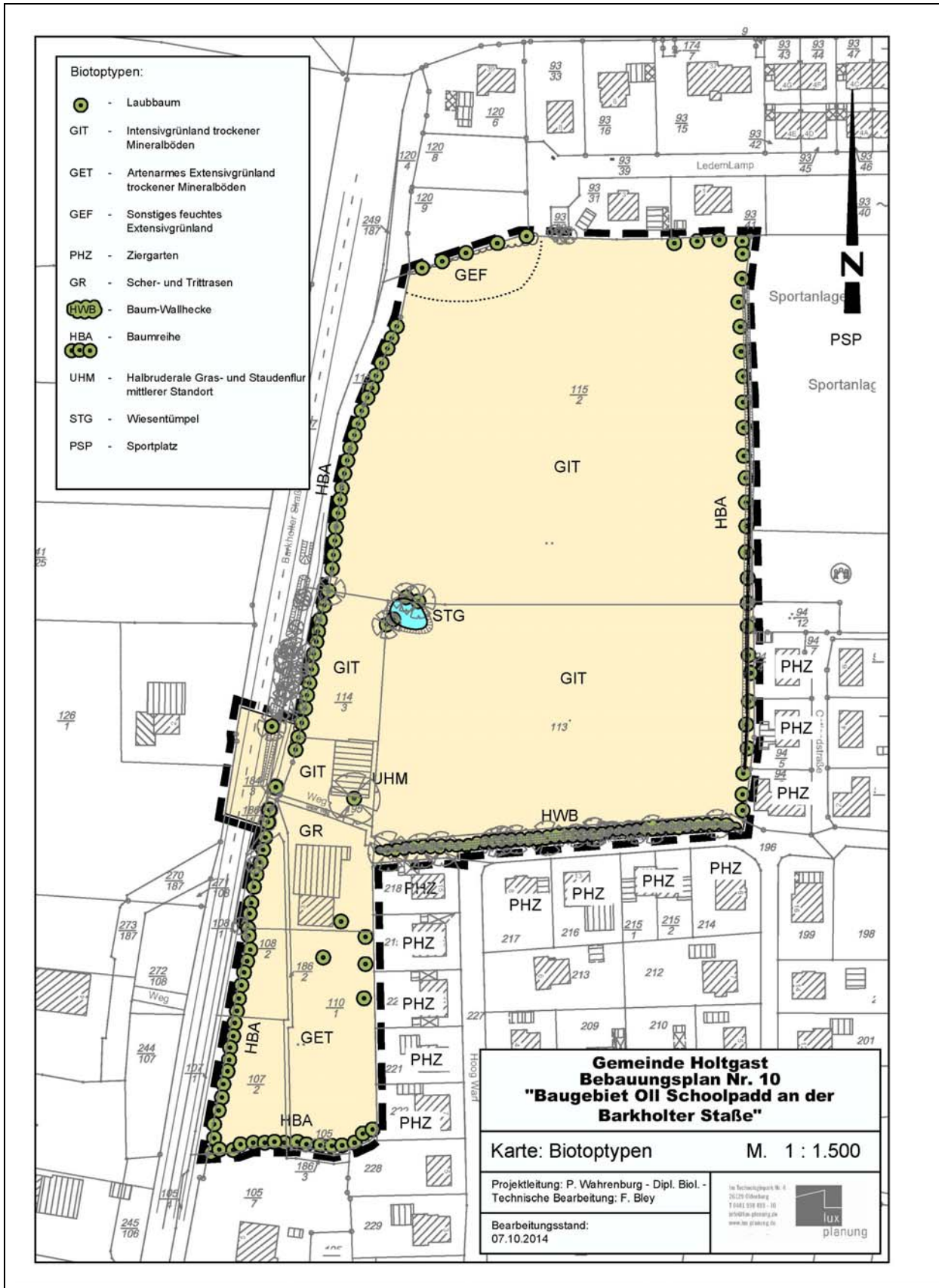
Die östliche Gebietsgrenze weist entlang eines trockenen Grabens eine **Baumreihe – HBA** auf, überwiegend vorkommende Baumarten sind Roterle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bastard-Schwarzpappel (*Populus x canadensis*) sowie die Sträucher u.a. Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Haselnuß (*Corylus avellana*).

Entlang der L 6 befindet sich (außerhalb des Plangebietes) eine artenreiche Baumreihe (HBA) mit hohem Strauchanteil, die im nördlichen Abschnitt mehrreihig wird.

Bewertung

Mit dem Sumpf-Quendel (*Peplis portula*) wurde eine Pflanzenart nachgewiesen, die nach der „Roten Liste Niedersachsens“ (2004) als gefährdet (Gefährdungskategorie 3) eingestuft wird.

Das Intensivgrünland ist aufgrund der gut ausgeprägten, landschaftstypischen Beetstruktur und dem Vorkommen anspruchsvoller bzw. gefährdeter Pflanzenarten von allgemeiner Bedeutung, ebenso die kleineren Extensivgrünlandflächen im Plangebiet. Der Wiesentümpel ist von besonderer bis allgemeiner Bedeutung.



5.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von Bestand und Eingriff

Die bevorstehenden Eingriffe bestehen insbesondere in der Überbauung und Versiegelung bislang offener Bodenflächen und damit dem Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna, in der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung des Gebietes und in einer geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Der Anteil der unbebauten Landschaft wird reduziert, es werden zusätzliche Flächen durch Versiegelung einer intensiveren Nutzung zugeführt. Der Untergrund überbauter oder versiegelter Flächen ist in vielen seiner ökologischen Funktionen beeinträchtigt und zum Teil auch irreversibel zerstört. Damit ist der Eingriff in den Boden in dem Umfang erheblich, da der Boden versiegelt wird.

Für die folgende Bewertung und Bilanzierung wird das Städtetag-Modell angewandt. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Bestand

| | |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Baum-Reihe HBA | Wertfaktor 3 |
| Baum-Wallhecke HWB | Wertfaktor 4 |
| Intensivgrünland GIT, GEF | Wertfaktor 2 |
| Wiesentümpel STG | Wertfaktor 4 |
| Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Gehölzarten HSE | Wertfaktor 3 |

Planung

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet, versiegelt | Wertfaktor 0 |
| Allgemeines Wohngebiet, unversiegelt | Wertfaktor 1 |
| Verkehrsflächen | Wertfaktor 0 |
| Grünfläche Lärmschutzwall | Wertfaktor 3 |
| Grünfläche | Wertfaktor 3 |

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

| Bestand | | | Planung | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Biotope | m ² / Wertfaktor | Flächenwert (Werteinheit) | Strukturen | m ² / Wertfaktor | Flächenwert (Werteinheit) |
| Intensivgrünland | 33.600/2 | 67.200 | Wohngebiet 45 % versiegelt | 13.770/0 | 0 |
| Wiesentümpel | 200/4 | 800 | Wohngebiet unversiegelt | 16.830/1 | 16.830 |
| Baum-Wallhecke | 400/4 | 1.600 | Verkehrsfläche | 3.500/ 0 | 0 |
| Baumreihe, Siedlungsgehölz | 200/3 | 600 | Grünfläche | 200/2 | 400 |
| Gebäude, Verkehrsflächen | 1.800/0 | -- | Grünfläche Wall | 1.900/3 | 5.700 |
| Summe | 36.200 m ² | 70.200 | Summe | 36.200 m ² | 22.930 |
| Kompensationsbedarf: | | | | | 47.270 WE |

5.5 Kompensationsmaßnahmen

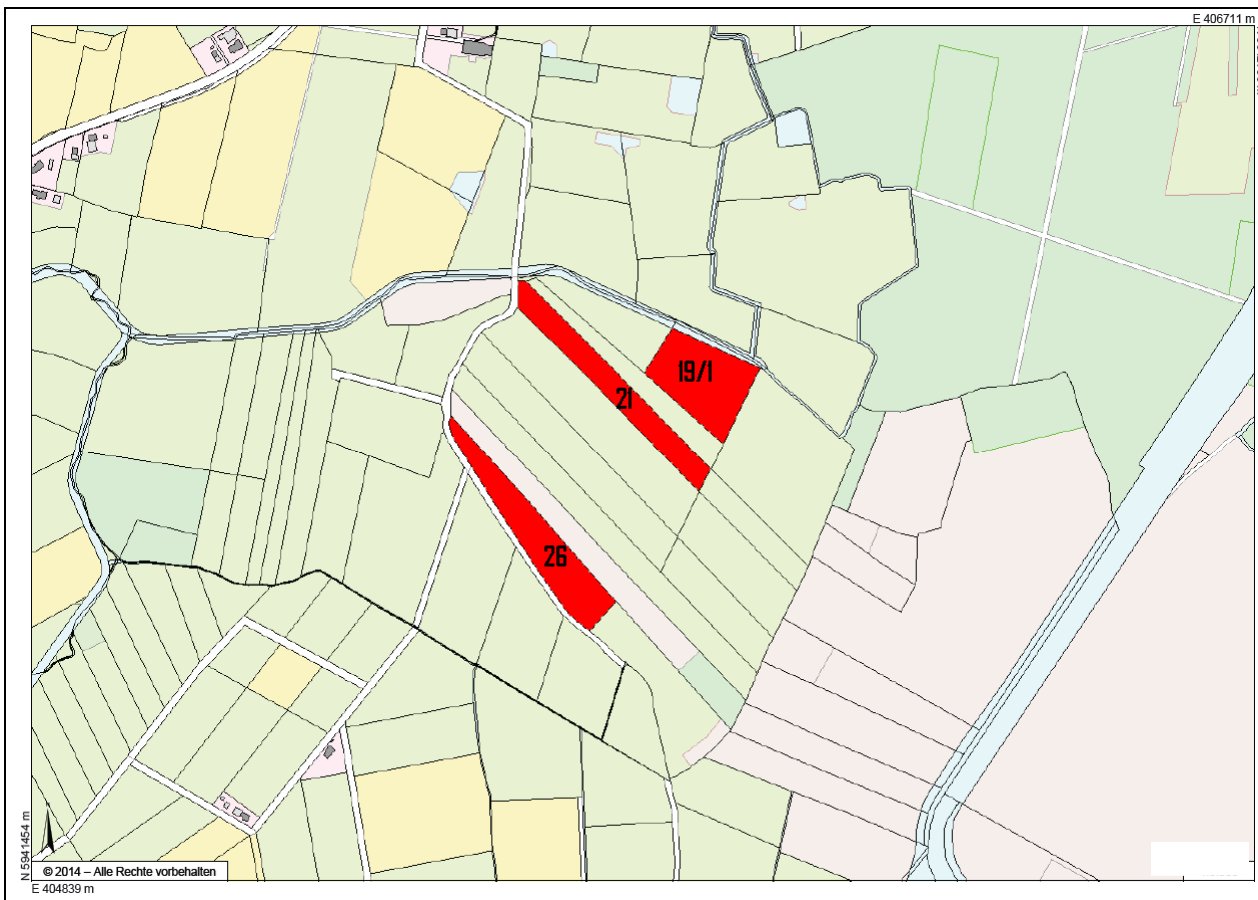
5.5.1 Externe Kompensation

Nach der vorläufigen Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 47.270 WE, einschließlich der Kompensation des Tümpels im Plangebiet.

1. Gemeinde Holtgast

Aus den Kompensationsguthaben der Bebauungspläne Nr. 6 „Haltestelle“ und Bebauungsplan Nr. 7 „Dick Flint“ stehen insgesamt 20.000 WE (bzw. 2 ha) zur Verfügung. Es handelt sich um einen Teil der Flurstücke 19/1, 21 und 26 der Flur 5 in der Gemarkung Holtgast (Gesamtfläche 2,188 ha, davon als Kompensation für den Bebauungsplan Old Schoolpadd 2,00 ha). Da innerhalb des Bebauungsplans ein Tümpel beseitigt werden muss, ist innerhalb der Kompensationsfläche auch die Neuanlage eines Tümpels erforderlich. Nach Rücksprache mit der UNB eignet sich hierzu das Flurstück 19/1. Denkbar ist hier die Aufweitung der südöstlichen Grabenkreuzung auf ca. 50 m mit einer Tiefe bis ca. 20 cm unter der Sohle der angrenzenden Gräben. Die Lage des Tümpels im Grenzbereich hat den Vorteil, dass hierdurch die landwirtschaftliche Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das anfallende Erdmaterial würde im Randbereich zu den Gräben dünn verteilt oder abgefahren.

Lage: Kompensationsguthaben Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 7 „Dick Flint“



2. GPL

Das verbleibende Defizit wird im Flächenpool der GPL Leer-Wittmund abgedeckt. Dieser wurde im Januar 2015 von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Der Flächenpool umfasst insgesamt 43.000 WE, von denen 24.700 WE noch zur Verfügung stehen. Diese 24.700 WE werden für den Bebauungsplan Nr. 10 eingebracht, vgl. unten die drei folgenden Kartendarstellungen:

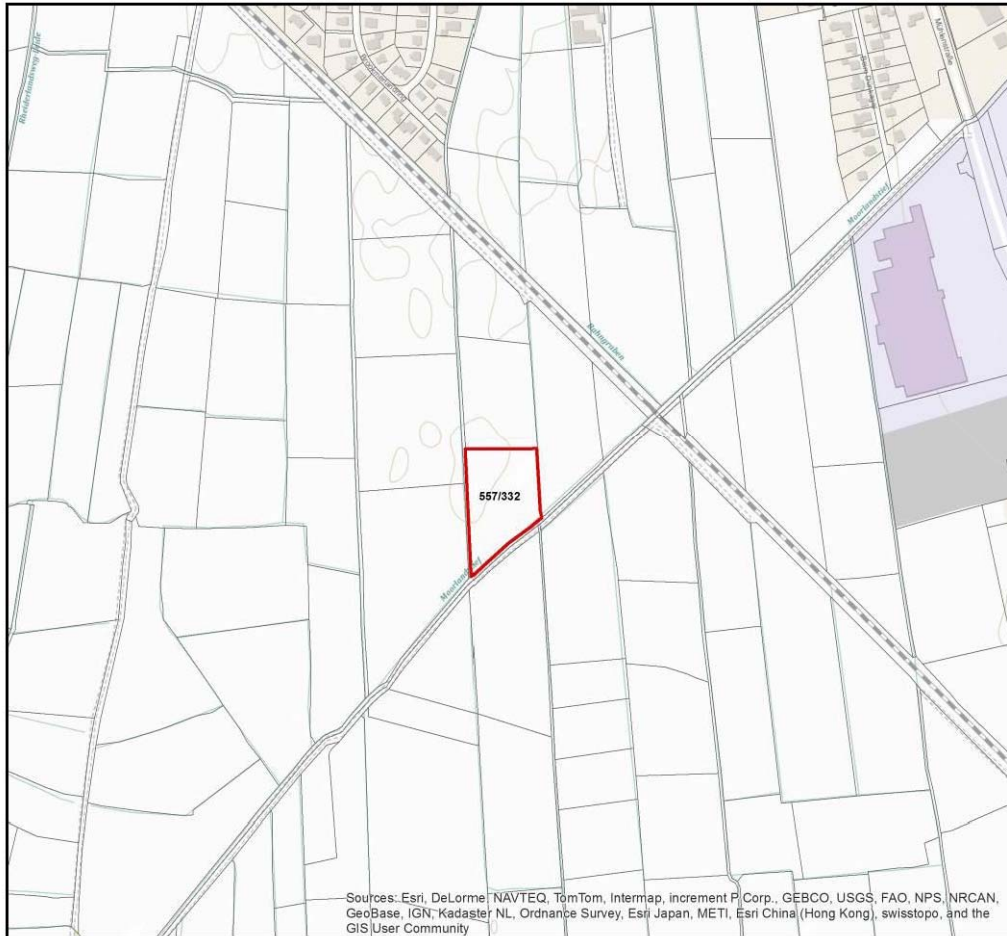
1. Asel – hier Gehölzanpflanzungen;

Abb.: räumliche Lage der Kompensationsfläche



2. Moorland – Herrichtung feuchter Grünlandflächen

Abb.: räumliche Lage der Kompensationsfläche im Moorland



3. Neufolstenhausen - extensive Grünlandnutzung

Abb.: räumliche Lage der Kompensationsfläche südlich Neufolstenhausen



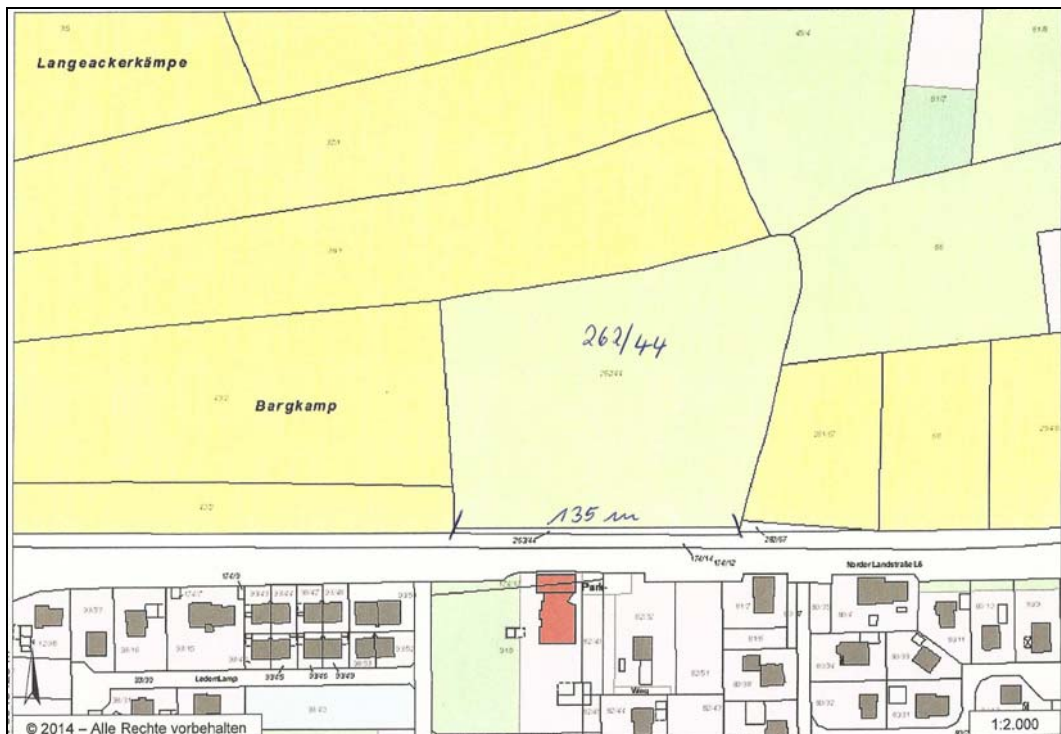
3. Pool Forstverwaltung

Die noch fehlenden 2.570 WE werden im Flächenpool der niedersächsischen Forstverwaltung (Gemarkung Moorweg, Flur 9) nachgewiesen. Der Flächenpool umfasst insgesamt 41 ha. Die Fläche stellt sich heute als Grünlandvegetation dar, Entwicklungsziel ist Hochmoor, Röhrriecht, Bruchwald und Weidegehölz.

5.5.2 Wallheckenkompensation

Im Plangebiet befindet sich eine Baum-Wallhecke mit einer Länge von 90 m, diese ist gesetzlich geschützt. Diese wird vollständig beseitigt und ist zusätzlich zum o.g. Ausgleich (Baum-Wallhecke) extern mit einer Länge von etwa 90 m zu ersetzen.

Die Wallhecke aus dem Baugebiet kann, nördlich der Ortschaft Holtgast, auf dem Flurstück 262/44, Flur 2 der Gemarkung Holtgast kompensiert werden, dazu stehen ca. 120 m südlich des Flurstücks zur Verfügung. Nördlich und östlich des Flurstücks sind bereits Wallhecken vorhanden. Nach Angaben der UNB soll die neu entstehende Wallhecke sich den anderen Wallhecken anpassen. Die zu ersetzenden Eichenbäume sollten nicht auf der neuen Wallhecke gepflanzt werden, diese sind an Gemeindestraßen innerhalb der Ortschaften in Absprache zu pflanzen. Das Pflanzgut sollte einen Stammumfang von 12-14 cm umfassen und jede Eiche, die gefällt wird, mit 2 Anpflanzungen ersetzt werden.



5.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht die Besiedlung der landwirtschaftlichen Flächen mit Wohnbebauung vor. Als Auswirkung der Planung ist eine teilweise Versiegelung anzusehen. Das Ortsbild wird sich im unmittelbaren Umfeld verändern bzw. zu L 6 abgerundet.

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Plangebiet werden teilweise Grünflächen festgesetzt.

5.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele der Planung, die vorhandene Wohnbebauung auszuweiten, ist städtebaulich und verkehrlich sinnvoll. Grundsätzlich ließe sich ein derartiges Vorhaben zwar an anderer Stelle umsetzen, aber hier stehen gut zu erschließende Flächen zur Verfügung.

5.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Rahmen des Monitorings ist zu überprüfen, ob die Begrünungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt worden sind, fachgerecht durchgeführt wurden. Des Weiteren ist die dauerhafte Unterhaltung zu prüfen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Holtgast plant mit der Aufstellung der Bauleitplanung die Wohnbebauung auszuweiten.

Durch die Planung entsteht ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird extern durch die Herrichtung von Ersatzflächen ausgeglichen, die Wallheckenverluste werden ebenfalls nachgewiesen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes wurde bereits bei der Erschließung der Straßen „Hoog Warf“ und „Eeckenstraat“ geregelt. Südlich der Straße „Brandshoff“ wurde ein Regenrückhaltebecken erstellt, welches das anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet aufnehmen kann und gedrosselt in den weiterführenden Vorfluter weiterleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund wurde erteilt. Die Regenwasserkanäle in der Straße „Hoog Warf“ sind für die anfallenden Niederschlagsmengen dimensioniert. Eine zusätzliche Regenrückhaltung innerhalb des geplanten Wohngebietes ist nicht erforderlich.

Eine aktuelle Bemessung war in diesem Fall nicht erforderlich, da das Regenrückhaltebecken bereits vorhanden ist und dem Baugebiet „Haltestelle“ und unserem Plangebiet dient.

Im Vorfeld der Entwässerungsplanung wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dabei wurden die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes und der Grundwasserstand ermittelt. Generell ist es das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Dies ist aber nur eingeschränkt möglich, daher soll jeder Grundstückseigentümer Möglichkeiten zur Versickerung prüfen. Sollte dieses nicht möglich sein, wird das Niederschlagswasser von jedem Grundstück ordnungsgemäß gesammelt (jedes Grundstück erhält einen Stutzen für die Oberflächenentwässerung) und zum Regenrückhaltebecken geleitet.

Die Entwässerung der straßenseitigen Wallseite erfolgt über den vorhandenen Graben (der auf der Parzelle der Landesstraße liegt) in südliche Richtung zum nächsten Vorfluter. Die Regenrückhaltung wird somit nur von Oberflächenwasser aus den Flächen des Bebauungsplangebietes in Anspruch genommen.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

An der Straße „Ledern Lamp“ befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk. Um den Anschluss des Plangebietes zu gewährleisten, wird hier ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Holtgast und der Versorgungsträger gesichert.

6.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

6.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

6.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

6.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 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 des Landkreises 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.

Es ist in diesem Bebauungsplangebiet von archäologischen Denkmälern auszugehen. Die Ostfriesische Landschaft hat bereits mit Voruntersuchungen vorgenommen. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

7.4 Teilüberdeckung eines Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Baugebiet Oll Schoolpadd an der Barkholter Straße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hohe Warf“. Dieser Teilbereich tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 10 außer Kraft.

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß Niedersächsischem Straßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der L 6, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.

8.2 Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

9 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Holtgast in seiner Sitzung am 03.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Baugebiet Oll Schoolpadd an der Barkholter Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung hat in der Zeit vom 13.10.2014 bis 30.10.2014 stattgefunden.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Holtgast in seiner Sitzung am 09.12.2014 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2015 bis 16.02.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Holtgast in seiner Sitzung am 02.03.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Holtgast, den 03.03.2015

.....

Bürgermeister (Ihnen)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 18.02.2015

Matthias Lux - Dipl. Ing. -

Petra Wahrenburg - Dipl.-Biol.- (Umweltbericht)