

# GEMEINDE HOLT LAND

## Samtgemeinde Hesel



Landkreis Leer

---

Bebauungsplan Nr. HO 1  
„Östlich der Kreisstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften

## Umweltbericht (Teil II der Begründung)

Entwurf  
Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m 3 (2) & 4 (2) BauGB

03.02.2025

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<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	2
<b>2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
2.1 Landschaftsprogramm	3
2.2 Landschaftsrahmenplan	3
2.3 Landschaftsplan	4
2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	4
2.5 Artenschutzrechtliche Belange	4
<b>3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>5</b>
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter	6
3.1.1 Schutzgut Mensch	7
3.1.2 Schutzgut Pflanzen	9
3.1.3 Schutzgut Tiere	9
3.1.4 Biologische Vielfalt	10
3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	10
3.1.6 Schutzgut Wasser	11
3.1.7 Schutzgut Klima und Luft	12
3.1.8 Schutzgut Landschaft	13
3.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.1.10 Wechselwirkungen	14
3.1.11 Kumulierende Wirkungen	14
3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	15
3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	15
3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	15
3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	15
<b>4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
4.1 Vermeidung / Minimierung	15
4.1.1 Schutzgut Mensch	16
4.1.2 Schutzgut Pflanzen	16
4.1.3 Schutzgut Tiere	16
4.1.4 Biologische Vielfalt	17
4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche	17
4.1.6 Schutzgut Wasser	18
4.1.7 Schutzgut Klima / Luft	18
4.1.8 Schutzgut Landschaft	18
4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
4.2.1 Standort	19
4.2.2 Planinhalt	19

---

<b>5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>20</b>
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	20
5.1.1 Analysemethoden und -modelle	20
5.1.2 Fachgutachten	20
5.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	20
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	20
<b>6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>20</b>
<b>7.0 QUELLENVERZEICHNIS</b>	<b>22</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	
Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. HO 1 und der umliegenden Umgebung (Geolife.de, abgerufen am 26.01.2024)	13
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	
Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung	15

## **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 Holtland, Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hesel, beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 67 sowie dessen 1. Änderung den aktuellen Planungserfordernissen anzupassen und den Ortsbereich östlich der Leeraner Straße (B 436) und nördlich der Süderstraße (K 17) städtebaulich zu beordnen. Hierfür stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. HO1 „Östlich der Kreisstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften auf. Es soll die städtebauliche Bestandssituation planungsrechtlich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungsanlagen definiert werden. Die Inhalte des Ursprungsplanes sowie diejenigen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden im Zuge der Neuordnung durch den Bebauungsplan HO1 der gewachsenen Ortstruktur sowie modernen Wohnbedürfnissen und -ansprüchen angepasst, zudem werden Innenverdichtungspotenziale erschlossen.

Dementsprechend wandelt die Planung im Bereich östlich der Leeraner Straße (B 436) sowie westlich der Mühlenstraße die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Kleinsiedlungsgebiete (WS) gem. § 2 BauNVO in allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO um. Nördlich der Süderstraße werden vormals definierte Dorfgebiete (MD) gem. § 5 BauNVO als Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Andere Bereiche des ehemaligen Dorfgebietes (MD), beispielsweise der östliche, an die Mühlenstraße angrenzende Bereich sowie das Zentrum des Plangebietes, werden ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Zur Ermöglichung einer städtebaulichen Nachverdichtung sowie zur Schaffung einheitlicher Baufenster werden die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes modifiziert und in Teilbereichen maßvoll erweitert. Demgegenüber werden die im nordöstlichen Teilbereich festgesetzten Baugrenzen zur Sicherung des rückwärtigen Freiraumes zurückgenommen und so dimensioniert, dass eine geringfügige Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen möglich ist. Mit der Sicherung von bereits bestehenden Grünstrukturen (private Grünfläche und Erhalt von Einzelbäumen) wird dem Erhalt dieser Strukturen Rechnung getragen. Zudem werden Wallhecken als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts planerisch gesichert und mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) festgesetzt. Anstelle der im Ursprungsplan festgesetzten, jedoch nicht umgesetzten Entwässerungsgräben hat die Gemeinde ein neues Oberflächenentwässerungskonzept erstellen lassen. Die Entwässerung wird im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. HO1 abgehandelt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Plangebiet vorhandenen Verkehrswege, die jeweils im Süden über die Süderstraße (K 17) unmittelbar an die Leeraner Straße (B 436) angebunden sind. Angesichts der Lage an der Bundesstraße und der hieraus zu erwartenden Schallimmissionen werden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz hinsichtlich der Außenbauteile der Gebäude sowie der Aufenthaltsbereiche im Freien getroffen.

Die Festsetzungen orientieren sich an dem ablesbaren Bestand und dem ortstypischen dörflichen Charakter: Genau wie in der ursprünglichen Planung wird gemäß § 22 (2) BauNVO sowohl in den Misch- als auch den Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss, was bereits durch die erste Änderung des Ursprungsbebauungsplanes vorgesehen ist. Für das Plangebiet wird flächendeckend eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus dem Bebauungsplan Nr. 67 übernommen, lediglich für den nördlichen Bereich sah die Ursprungsplanung noch eine GRZ von 0,2 vor.

Genauere Angaben zum Standort sowie eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Umfeldes, der Art des Vorhabens und den Festsetzungen sind den entsprechenden Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan Nr. HO 1, Kap. 2.2 „Räumlicher Geltungsbereich“, Kap. 2.3 „Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur“, 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 6,06 ha, die Flächenausweisungen umfassen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	ca. 45.720 m <sup>2</sup>
Mischgebiete (MI)	ca. 8.230 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. ca. 20% Straßenbegleitgrün)	ca. 5.055 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg (F+R)	ca. 360 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz	ca. 75 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, hier: Elektrizität	ca. 10 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 1.195 m <sup>2</sup>
- davon Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	ca. 20 m <sup>2</sup>
- davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 555 m <sup>2</sup>

Außerdem werden 6 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

## 2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Die in einschlägigen Fachplänen und Fachgesetzen formulierten Ziele, die für den vorliegenden Planungsraum relevant sind, werden unter Kap. 3.0 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der Begründung zum Bebauungsplan umfassend dargestellt (Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO), Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung). Im Folgenden werden zusätzlich die planerischen Vorgaben und Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht dargestellt (Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan (LRP)), naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete, artenschutzrechtliche Belange). Es wird darauf hingewiesen, dass die Planwerke zum Landschaftsrahmenplan sowie zum Landschaftsplan relativ alt sind, so dass die Aussagen für das Plangebiet nur noch bedingt zutreffen.

## 2.1 Landschaftsprogramm

Das Niedersächsische Landschaftsprogramm von 2021 ordnet das Plangebiet in die naturräumliche Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest ein. In dieser Region hat vorrangige Bedeutung u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Daneben ist auch die Wiederherstellung naturnaher Fließ- und Stillgewässer, extensiv genutzter Feuchtwiesen, Magerrasen und Heiden notwendig. Als landschaftsprägende Elemente und Strukturen der historisch gewachsenen Landschaft sind die Wechsel zwischen Grünland, Acker- und Waldflächen und Mooren sowie gliedernder Landschaftselemente wie Wall- und Feldhecken, Alleen, und Baumreihen sowie historische Siedlungsstrukturen, Findlinge, Großsteine und Handtorfstiche zu erhalten (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ 2021).

## 2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landeskreises Leer liegt mit dem Stand von 2021 vor:

- Gemäß Karte 1 (Arten und Biotope) sind im Geltungsbereich flächig Biotoptypen eingeschränkter Bedeutung ausgeprägt. Ein östlicher Teil wird als Biotoptyp sehr geringer Bedeutung eingestuft. Randlich (nördlich und angrenzend östlich) sind linienhafte Biotoptypen hoher Bedeutung vorhanden. Der restliche Teil des Geltungsbereichs ist bestehende Siedlungsfläche.
- Nach Angaben der Karte 2 (Landschaftsbild) verfügt das Plangebiet anteilig über historische Kulturlandschaften und das bauliche Element Mühle. Innerhalb des Geltungsbereichs und teilweise angrenzend sind Wallhecken als typische, erlebniswirksame Einzelelemente ausgeprägt. Zudem wird ein verkehrlich beeinträchtigter Bereich sowie eine wesentliche überlagernde Beeinträchtigung in Form einer Lärmbelastung größer 50dB Lden (Lärmindex-day-evening-night, für 24-stündige Lärmbelastung) von Straßen angegeben.
- Gemäß Karte 3.1 (Besondere Werte von Böden) befindet sich im Osten des Plangebietes ein Sonderstandort mit Naturhistorischer Bedeutung des Bodens, hier liegt Podsole mit vorhandener Ortsteinschicht vor (LBEG 2018).
- Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet wird als gering bis mittel eingestuft. Es besteht ein mittleres, in östlicher Lage ein hohes Nitratauswaschungsrisiko. An der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Altlasten vermerkt (Karte 3.2 – Wasser- und Stoffretention).
- Gemäß Karte 4 (Klima und Luft) befindet sich der westliche Teil des Planungsbereiches im vorsorgeorientierten Immissionsbereich lufthygienischer Belastungen mit der Bundesstraße 436 im Umfeld von 100m.
- Die Karte 5.1 (Zielkonzept) sieht im östlichsten Teil des Geltungsbereichs die Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft vor. Für die übrige Fläche sieht das Zielkonzept die Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche vor.
- Gemäß Karte 6, Schutz, Pflege und Entwicklung, befinden sich innerhalb und an den Geltungsbereich angrenzend gesetzlich geschützte Wallhecken. Zudem befindet sich südwestlich an das Planungsgebiet anliegend (gegenüberliegende Straßenseite) ein Naturdenkmal (LER 80, 1 Blutbuche).

## 2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Hesel liegt aus dem Jahr 2000 vor (H&M INGENIEURBÜRO GMBH 2000). Folgende Aussagen werden zum Plangebiet getroffen:

- Der Geltungsbereich wird der Landschaftseinheit Hohe Geest von Holtland zugeordnet (Karte 1).
- Gemäß Karte 3 (Vogelgemeinschaften) werden die Bereiche mittig bis nördlich innerhalb des Plangebietes von Brutvogel-Gemeinschaften der Wallheckengebiete und die übrigen Randbereiche von Brutvogel-Gemeinschaften der Siedlungen besiedelt.
- Es handelt sich gemäß Karte 4 (Tier-Lebensgemeinschaften) im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebiets um einen Bereich mit hoher aktueller und höherer potentieller Bedeutung für Vorkommen von Fledermäusen.
- Gemäß Karte 5 (Landschaftsbild, Naturerlebnis und Erholung) liegt das Plangebiet in einer Landschaftseinheit mit besonderer Bedeutung für Vielfalt, Eigenart und Schönheit.
- Der Boden im Geltungsbereich ist gemäß Karte 6 (Bodenübersichtskarte) als Podsol und Gley-Podsole ausgeprägt. Die Hauptbodenarten sind Fein- und Mittelsande, örtl. über lehmigen Sanden bis sandigen Lehmen.
- Nach Angaben der Karte 7 (Boden, Wasser, Klima, Luft) liegt die Grundwasserneubildung bei > 200 bis 400 mm/a und ist damit als hoch einzustufen.
- Karte 8 stellt Belastungen und Gefährdungen dar. Der Geltungsbereich liegt im Dorfgebiet, welches aufgrund der Bodenversiegelung den Verlust von Lebensräumen (und landwirtschaftlicher Nutzfläche) bedingt, sowie kleinklimatische Veränderungen, Verringerung der Grundwasserneubildung. Auch eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und Begünstigung von Hochwasserereignissen durch Versiegelung und Kanalisation, sowie eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden angegeben. Als zusätzlicher Belastungs-/ Gefährdungsfaktor und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden Straßen mit DTV >3.500-10.000 Kfz angegeben, aufgrund der Belastung durch Schadstoffe, Lärm und der Trennwirkung bzw. Zerschneidungseffekte.
- Gemäß der Karte 9, Landschaftsentwicklung, sind Schutz- und Hilfsmaßnahmen für Fledermäuse festgelegt.
- Geschützte und schutzwürdige Bereiche werden in Karte 10 dargestellt. Am Geltungsbereich anliegend ist das Naturdenkmal mit Nummer 122 vermerkt (jetzt LER 80).

## 2.4 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2024) liegt das Naturdenkmal ND LER 00080 (Blutbuche) auf gegenüberliegender Straßenseite (Süderstraße) am Geltungsbereich außerhalb an.

Weitere faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

## 2.5 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in

der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt, mit dem bestehende und von der Europäischen Kommission anerkannte Spielräume bei der Auslegung der artenschutzrechtlichen Vorschriften der FFH-Richtlinie genutzt und rechtlich abgesichert werden, um akzeptable und im Vollzug praktikable Ergebnisse bei der Anwendung der Verbotsbestimmungen des Absatzes 1 zu erzielen:

Entsprechend dem § 44 (5) BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten. Darüber hinaus ist nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 44 (5) Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten, wenn die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes werden in Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 dargelegt und berücksichtigt.

### **3.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der bau-, betriebs- und anlagebedingten 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“).

### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen – Umweltbericht in der Bauleitplanung (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Die Einstufung der Wertigkeiten der einzelnen Schutzgüter erfolgt in einer Dreistufigkeit. Dabei werden die Einstufungen „hohe Bedeutung“, „allgemeine Bedeutung“ sowie „geringe Bedeutung“ verwendet. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ. Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HO 1 „Östlich der Kreisstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 067 „Östlich Kreisstraße 17“ aus dem Jahr 1970. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 1 erfolgt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Festsetzung von Wohngebieten und Mischgebieten. Darüber hinaus werden öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Parkplatz), private Grünflächen und private Grünflächen mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecken) festgesetzt. Ferner erfolgt der Erhalt bzw. die Festsetzung von Einzelbäumen. Der gesamte Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6,06 ha.

Für die Wohn- und Mischgebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für das GE3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung ist gemäß § 19 (4) BauNVO mit bis zu 50% durch Nebenanlagen zulässig. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 0,8 angenommen. Da im Ursprungsplan innerhalb der überbaubaren Flächen durch Nebenanlagen noch eine Vollversiegelung der Flächen möglich gewesen ist verringert sich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. HO1 der Anteil möglicher flächenhafter Versiegelung im Geltungsbereich.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

### 3.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher Faktoren wie Immissionsschutz, aber auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Für den Menschen stellt der Geltungsbereich einen ländlich geprägten Siedlungsbereich dar, so dass mit Geruchsimmissionen durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe gerechnet werden muss. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Lärm- und Geruchsimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Um den Schutzansprüchen der geplanten Wohn- bzw. Mischgebietenutzung entsprechen zu können, ist es notwendig, die akustische Situation vor Ort zu prüfen. Folglich sind die von der Bundesstraße auf den Planungsraum einwirkenden Verkehrslärmimmissionen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

#### Schall

Zur Bewertung der mit dem Planvorhaben vorbereiteten Lärmsituation wurde ein Lärmgutachten zu Gewerbelärmemissionen sowie Verkehrsgeräuschimmissionen erstellt (Lux Planung, Oldenburg) und den Planunterlagen beigelegt. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz wiedergegeben.

Anhand des Verfahrens nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wurde eine überschlägige Ermittlung der verkehrslärmbedingten Immissionen unter Anwendung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durchgeführt. Entsprechend der Nutzungsausrichtung des Planvorhabens werden die jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete [55 dB(A) / tags und 45 dB(A) / nachts] sowie für Mischgebiete (MI) [60 dB(A) / tags und 50 dB(A) / nachts] zugrunde gelegt. Als Datengrundlage dienten die Daten der Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Zählstellennummer 0423

an der B 436 (Leeraner Straße) sowie eine Verkehrszählung der Gemeinde Holtland aus dem Jahr 2021 an der Süderstraße. Unter Annahme einer Verkehrszunahme von 0,5 % der künftigen Verkehrsentwicklung pro Jahr wird für die Bundesstraße (B 436) prognostiziert auf 15 Jahre eine überschlägige Verkehrsbelastung von 1.700 Kfz / Tag angenommen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), in großen Teilen des Plangebietes, ausgenommen den östlichen Bereich am Süderweg und dem Mühlenweg, überschritten werden.

Zur Bewältigung dieser Konfliktsituation werden im Bebauungsplan Nr. HO 1 Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Aus städtebaulichen Gründen (innerörtliche Lage, vorhandene Bebauung) wird dem passiven Lärmschutz Vorrang gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle o. ä.) gegeben.

Im Bebauungsplan werden die Außenlärmpegel als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt (vgl. Kap. 5.12). Den Belangen des Immissionsschutzes wird auf diese Weise Rechnung getragen.

Zur Beurteilung schädlicher Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wird ferner anstelle des Außenlärmpegels der Verkehrslärm herangezogen, der bei freier Schallausbreitung auf das Plangebiet einwirkt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich abschnittsweise in Bereichen mit Schallimmissionen von mehr als 60 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung (vgl. Abb.1), die grundsätzlich für eine Wohnbebauung nicht geeignet sind. Um Schutz vor schädlichen Schallimmissionen zu gewährleisten orientiert sich die der Leeraner Straße (B 436) zugewandte Baugrenze entlang der 60 dB(A)-Isophone, wie in Kapitel 5.3 der Begründung näher beschrieben wird. Aus Gründen des Bestandsschutzes für die hier bereits befindliche Wohnbebauung werden zusätzlich die Gebäudekanten der Bestandsgebäude aufgenommen, die ganz oder teilweise in Bereichen mit höheren Schalleinwirkungen liegen. Diese Regelung ermöglicht gleichartige Neubauten an derselben Stelle. Die Bereiche mit einem ebenfalls als schädlich zu bewertenden Verkehrslärm von mehr als 70 dB(A) am Tag liegen ferner vollständig innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche und sind somit nicht bebaut beziehungsweise bewohnt.

### **Geruch**

Eine Untersuchung der Geruchsmissionssituation durch die Landwirtschaftskammer ergab, dass der für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten wird.

Das Plangebiet ist somit aus geruchsmissionsschutzfachlicher Sicht uneingeschränkt für die vorgesehenen Nutzungen geeignet.

### **Bewertung**

Dem Geltungsbereich wird aufgrund der bestehenden Bebauung eine geringe Bedeutung in Hinblick auf die Erholungsfunktion beigemessen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Verkehrsgerausche), passiver Lärmschutzmaßnahmen und der bestehenden Wohnraumnutzung ist nach derzeitigem Kenntnisstand von **weniger erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Mensch, die Wohnqualität und die Erholungseignung auszugehen.

### 3.1.2 Schutzgut Pflanzen

Gemäß dem BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
  - a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
  - b. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken sowie
  - c. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

#### Bewertung

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits bebauten Bereich handelt, der über einen Bebauungsplan geregelt ist, wurde keine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die getroffenen Flächenfestsetzungen sind planungsrechtlich zulässig. Da der Geltungsbereich bereits durchgehend bebaut ist und der vorliegende Bebauungsplan zur Neuordnung aufgestellt wird ohne umfassend neue Bebauung zu ermöglichen, sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere

Für das Schutzgut Tiere gelten die übergeordneten Ziele wie für das Schutzgut Pflanzen (vgl. Kapitel 3.1.2).

Aufgrund der Vorprägung und der Lage des Geltungsbereichs im Zusammenhang bebauter Bereiche sind die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete planungsrechtlich zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HO1 handelt es sich um eine Neuberegelung, mit der kein Eingriff vorbereitet wird. **Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind demnach nicht zu erwarten.** Es ist dennoch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen.

Aufgrund der Vorprägung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine hohen faunistischen Wertigkeiten erwartet. Es ist davon auszugehen, dass z.B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel vorwiegend Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind generell in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen.

Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben. Da somit hinsichtlich

der Avifauna keine Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind, ist keine avifaunistische Erfassung im Plangebiet durchgeführt worden.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Abarbeitung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden könnte. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist es möglich, dass das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte genutzt werden kann.

#### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

#### **Fazit**

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

### **3.1.4 Biologische Vielfalt**

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen. Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

#### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens werden für die Biologische Vielfalt insgesamt **keine erheblichen negativen Auswirkungen** durch die Realisierung der Gewerbegebiete erwartet. Die geplante Realisierung des Planvorhabens ist damit mit den betrachteten Zielen der Artenvielfalt sowie des Ökosystem-schutzes der Rio-Konvention von 1992 vereinbar und widerspricht nicht der Erhaltung der biologischen Vielfalt bzw. beeinflusst diese nicht im negativen Sinne.

### **3.1.5 Schutzgut Boden und Fläche**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbar-

machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des NIBIS-Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2024) von mittlerem Pseudogley-Podsol eingenommen und gehört zur Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen. Die Böden des Geltungsbereichs sind nur gering durch Bodenverdichtung gefährdet und auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist gering. Es werden weder Suchräume für schutzwürdige Böden noch sulfatsaure Böden für den Planbereich und seine Umgebung angezeigt.

#### Bewertung

Dem Schutzgut Boden wird aufgrund seiner Vorprägung durch bereits bestehende Siedlungsstrukturen eine **allgemeine Bedeutung** beigemessen. Es wird keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Demnach werden **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Boden erwartet.

### 3.1.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr HO1 handelt es sich um die Neuordnung eines bereits in weiten Teilen besiedelten Raumes, wobei lediglich in Teilbereichen eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Im Hinblick auf die Festsetzungen des Ursprungsplanes und der Anwendung der BauNVO in der Fassung von 1990 im Bebauungsplan Nr. HO1 erfolgt insgesamt eine Zurücknahme der überbaubaren Flächen und somit die Reduzierung der Versiegelung von Grund und Boden. Zudem hat die Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellen lassen. Die Entwässerung wird im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. HO1 abgehandelt.

#### Oberflächenwasser

Im Ursprungsplan wurden zwei Entwässerungsgräben festgesetzt, die jedoch nicht umgesetzt worden sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. HO1 wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, trotz der insgesamt verringerten zulässigen Versiegelung.

### Grundwasser

Grundwasser hat eine wesentliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, als Naturgut der Frischwasserversorgung und als Bestandteil grundwasser-geprägter Böden. Gemäß den Darstellungen des LBEG (2024) liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet und der Umgebung zwischen 100 und 150 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit >0 bis 2,5 [m NHN] dargestellt.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung innerhalb des Plangebiets wird als „hoch“ angegeben (LBEG 2024).

Der Geltungsbereich liegt westlich an einem Trinkwasserschutzgebiet an (Schutzzone IIIB), dazu befindet sich auch westlich in etwa 1.200m Entfernung ein Trinkwasserschutzgebiet (MU 2024).

### Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich im Plangebiet selbst um kein Wasserschutzgebiet oder besonderen Bereich zur Trinkwassergewinnung. Die westlich angrenzende Trinkwasserschutzzone IIIB wird durch die Neuordnungen im Bereich des Bebauungsplans HO1 nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Das Planvorhaben kann potenziell umweltrelevante Auswirkungen für das Schutzgut Wasser in seiner wichtigen Funktion für den Naturhaushalt mit sich bringen. Diese resultieren aus der Versiegelung von Flächen durch die mögliche Überbauung. Eine Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlagswasser ist auf diesen Flächen künftig nicht mehr möglich. Da durch den Vorliegenden Bebauungsplan HO 1 jedoch lediglich eine Neuberegelung ohne zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten vorgesehen ist bzw. in Hinsicht auf den Ursprungsplan der Anteil zulässiger Versiegelung verringert wird, sind **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 3.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch ist der Untersuchungsraum vorwiegend atlantisch geprägt. Die Nähe zur Nordsee und die überwiegende Luftzufuhr aus westlichen Richtungen verursachen ein maritimes Klima, das sich durch relativ niedrige Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf, eine hohe Luftfeuchtigkeit sowie häufige Bewölkung und Nebelbildung auszeichnet. Die Sommer sind daher mäßig warm und die Winter verhältnismäßig mild. Die Niederschläge verteilen sich gleichmäßig über das Jahr und erreichen etwa 805 mm/a (LBEG 2024).

Luftverunreinigungen (Rauch, Stäube, Gase und Geruchsstoffe) oder Luftveränderungen sind Belastungen des Klimas, die sowohl auf der kleinräumigen Ebene als auch auf der regionalen oder globalen Ebene Auswirkungen verursachen können. Neben den Belastungen bzw. Gefährdungen durch Luftschadstoffe werden im Zuge der Umweltprüfung auch klimarelevante Bereiche und deren mögliche Beeinträchtigungen betrachtet und in der weiteren Planung berücksichtigt. Dazu gehören Flächen, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur, ihrer Topographie oder ihrer Lage geeignet sind, negative Auswirkungen der Luft zu verringern und für Luftreinhaltung, Lufterneuerung oder Temperatureausgleich zu sorgen.

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sowie einer Versiegelung von Flächen kann von einer geringfügigen „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. So reduzieren z. B. Baukörper die Windgeschwindigkeit und durch die Versiege-

lung wird die Kaltluftproduktion verringert. Die Versiegelung verringert auch die Verdunstung innerhalb des Plangebietes, die von Böden und Vegetation ausgeht, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft).

#### Bewertung

Das Kleinklima im Planbereich ist durch die dörfliche Lage der Gemeinde Holtland und die landwirtschaftliche Nutzung sowie die bereits bestehende Bebauung gekennzeichnet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen sind durch die Umsetzung des Planvorhabens **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

### 3.1.8 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines stadt- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, welches hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die bestehenden Siedlungsstrukturen, Verkehrswege sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen bemerkbar macht.

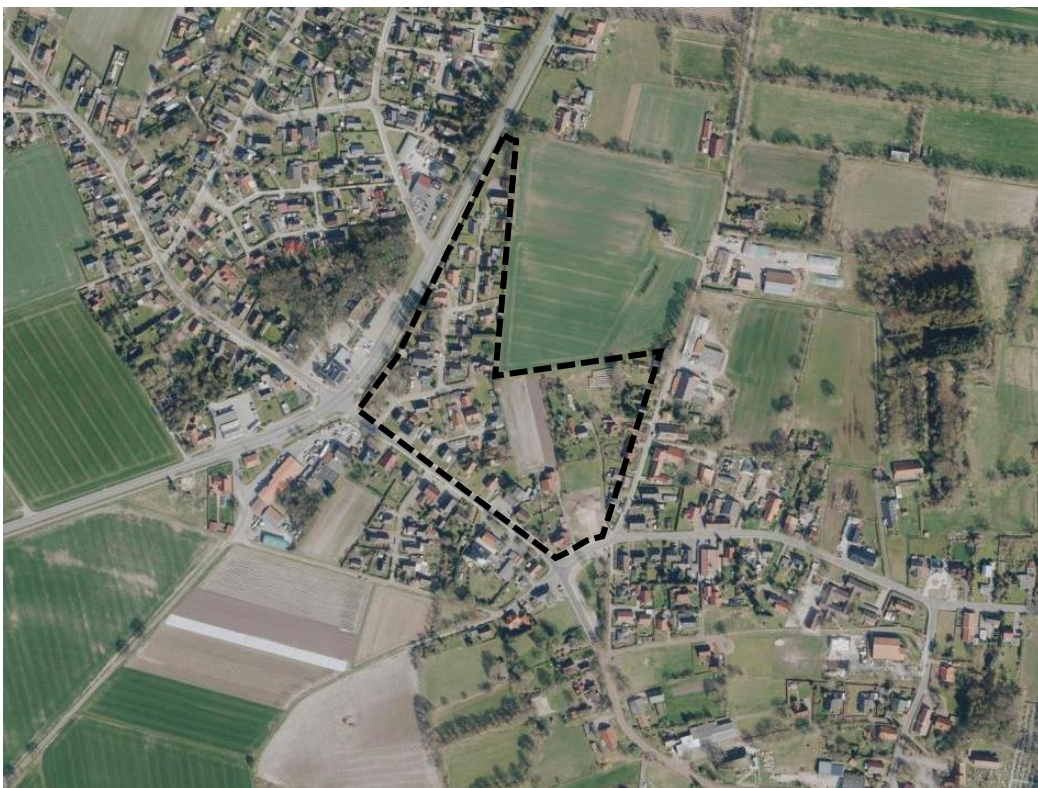


Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. HO 1 und der umliegenden Umgebung (Geolife.de, abgerufen am 26.01.2024)

### Bewertung

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Landschaftsbild wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen als gering eingestuft.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu wahrnehmbaren Veränderungen einer Fläche, die derzeit teilweise einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegt. Aufgrund der Vorprägung und die bestehende Überplanung des Gebiets durch den Siedlungsbereich mit Wohnbebauung wird von **keinen erheblichen Beeinträchtigungen** ausgegangen.

### **3.1.9 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.

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Wallhecken handelt es sich um einen wichtigen Landschaftsbestandteil, die als ein besonderes Kulturgut zu betrachten und gem. § 22 (3) NNatSchG unter Schutz gestellt ist.

### Bewertung

Die im Geltungsbereich befindlichen geschützten Landschaftsbestandteile bzw. Wallhecken werden im Rahmen der vorliegenden Planung erhalten und zusammen mit einem Schutzstreifen festgesetzt. Dadurch ist von **keinen erheblichen Beeinträchtigungen** auszugehen.

### **3.1.10 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden (KÖPPEL et al. 2004). So stellt der Boden Lebensraum und Nahrungsgrundlage für verschiedene Faunengruppen wie z.B. Vögel, Amphibien etc. dar, so dass bei einer Versiegelung nicht nur der Boden mit seinen umfangreichen Funktionen verloren geht, sondern auch Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Negative, sich verstärkende Wechselwirkungen, die über das Maß der bisher durch das Vorhaben ermittelten Auswirkungen hinausgehen, sind jedoch nicht zu prognostizieren.

### **3.1.11 Kumulierende Wirkungen**

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

### 3.1.12 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HO 1 kommt es aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Unfälle oder Katastrophen, welche durch die Planung ausgelöst werden könnten sowie negative Umweltauswirkungen, die durch außerhalb des Plangebietes auftretende Unfälle und Katastrophen hervorgerufen werden können, sind nicht zu erwarten.

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

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	• weniger erhebliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen (Verkehrsgerausche)	•
<b>Pflanzen</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Tiere</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Biologische Vielfalt</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Boden und Fläche</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Wasser</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Klima / Luft</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Landschaft</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• keine erhebliche Beeinträchtigung	-
*** sehr erheblich/ ** erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (nach SCHRÖDTER et al. 2004)		

## 3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der konkreten Umsetzung des Planvorhabens ist mit den oben genannten Umweltauswirkungen zu rechnen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes HO 1 wird der bestehende Bebauungsplan und der damit verbundene größtenteils durch Bebauung geprägte Bereich der Gemeinde Holtland städtebaulich neu beordnet. Detaillierte Ausführungen hierzu sind der Begründung zu entnehmen.

### 3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Nutzungen unverändert erhalten. Die in den für den Bereich bestehenden Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen würden planungsrechtlich weiterhin zulässig bleiben.

## 4.0 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND KOMPENSATION NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 4.1 Vermeidung / Minimierung

Allgemein gilt, dass in jeglicher Hinsicht der neuste Stand der Technik berücksichtigt wird und eine fachgerechte Entsorgung und Verwertung von Abfällen, die während der Bau- sowie der Betriebsphase anfallen, zu erfolgen hat.

### 4.1.1 Schutzgut Mensch

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung textlich festgesetzt:

- Innerhalb des Plangebietes sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.
- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume/Kinderzimmer) zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Rauminnen 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.
- Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) der straßenseitigen Bebauung nur auf der zu den jeweiligen Lärmquellen 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 60 dB(A) in den Mischgebieten und von 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten 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.

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch.

### 4.1.2 Schutzgut Pflanzen

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, jedoch sind folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu berücksichtigen:

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die vorhandenen Wallhecken als private Grünflächen mit überlagernder Nutzung als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts zum Erhalt festgesetzt und diesen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgelagert, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind.

Zudem werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung textlich festgesetzt:

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. HO 1 "Holtland" befinden sich gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Wallhecken. Die auf den Wallhecken befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß § 22 (3) NNatSchG zu pflegen.

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als halbruderaler Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Für die Einsaat ist eine geeignete Regionalsaatgutmischung zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind, mit Ausnahme der bestehenden standortgerechten Gehölzanpflanzungen, die in den Wallheckenschutzstreifen zu integrieren sind, gehölzfrei zu halten. Einmal pro Jahr ist eine Mahd im Herbst durchzuführen. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist unzulässig.
- Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten und zu schützen. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Arten vorzunehmen. Es sind folgende Qualitäten zu verwenden: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, folgende Maßnahmen tragen jedoch dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

#### 4.1.4 Biologische Vielfalt

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erreicht werden.

#### 4.1.5 Schutzgut Boden und Fläche

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet. Folgende Maßnahmen tragen jedoch dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und werden daher als Hinweis aufgenommen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unte-

ren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sollten zukünftige Bauvorhaben durch eine entsprechende qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden oder zumindest minimiert werden. Während der gesamten Bauphase werden die Ausführungen des Leitfadens „Bodenschutz beim Bauen“ (LBEG 2019) sowie die entsprechenden DI-Normen, wie DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial und gesetzlichen Vorgaben (BBodSchG, BBodSchV) beachtet.

#### **4.1.6 Schutzgut Wasser**

Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet. Somit sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

#### **4.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Es werden durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft vorbereitet. Somit sind keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen.

#### **4.1.8 Schutzgut Landschaft**

Um Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu verringern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung textlich festgesetzt:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebietsteilen) und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten

in den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebietsteilen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

- Im nördlichen Teil des Plangebietes werden die vorhandenen Wallhecken als private Grünflächen mit überlagernder Nutzung als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts zum Erhalt festgesetzt und diesen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgelagert, die als Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind.

#### **4.1.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Folgende Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und -minimierung Rechnung und sind zu berücksichtigen:

- Die Wallhecken im Geltungsbereich werden erhalten und mit einem Schutzstreifen bzw. einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts versehen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **4.2.1 Standort**

Es handelt sich um den Bereich des bestehenden Bauplans (1. Änderung) Nr. 67 „östlich der Kreisstraße 17“ in der Gemeinde Holtland, Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hesel, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan HO 1 „Östlich der Kreisstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften neu beordnet wird. Der Geltungsbereich umfasst etwa 6,06 ha, die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **4.2.2 Planinhalt**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Wesentlichen um eine Neuordnung bereits bestehender Siedlungsflächen. Es erfolgt die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten, öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg sowie ein Parkplatz), die Erhaltung bereits bestehender Grünflächen des B-Planes Nr. 67 innerhalb der Gemeinde Holtland und die Festsetzung von privaten Grünflächen mit Überlagernder Festsetzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (hier: Wallhecken) und zugehörigen Schutzstreifen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ebenso wird der Erhalt von sechs Einzelbäumen festgesetzt.

## **5.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

#### **5.1.1 Analysemethoden und -modelle**

Als Plangrundlage wurden das Niedersächsische Landschaftsprogramm, der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer, der Landschaftsplan der Samtgemeinde Hesel sowie gängiges Kartenmaterial (Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz, NIBIS-Kartenserver) ausgewertet. Es wurden ansonsten keine Analysemethoden und -modelle angewendet.

#### **5.1.2 Fachgutachten**

Es wurden keine Fachgutachten erstellt.

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

Zu den einzelnen Schutzgütern stand ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **5.2 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 keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, die einer weiteren Umweltüberwachung bedingen.

## **6.0 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Gemeinde Holtland, Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Hesel, beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 67 sowie dessen 1. Änderung den aktuellen Planungserfordernissen anzupassen und den Ortsbereich östlich der Leeraner Straße (B 436) und nördlich der Süderstraße (K 17) städtebaulich zu beordnen. Hierfür stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. HO1 „Östlich der Kreisstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften neu auf.

Anlass des Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Bestandssituation planungsrechtlich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungsanlagen zu definieren. Die Inhalte des Ursprungsplanes sowie diejenigen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans HO1 der gewachsenen Ortstruktur sowie modernen Wohnbedürfnissen angepasst.

Das im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet (WS) wird in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Nördlich der Süderstraße wird das vormals definierte Dorfgebiet (MD) sowie das im nordöstlichen Bereich ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet (WS) in ein Mischgebiet (MI) bzw. im Bereich der Mühlenstraße in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgestellt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung entstehen durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung von Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen keinerlei erhebliche negative Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, auf das Schutzgut Mensch sind weniger erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung durch den Bebauungsplan Nr. HO 1 keine negativen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

## 7.0 QUELLENVERZEICHNIS

EU-KOMMISSION (2000): NATURA 2000 – Gebietsmanagement. Die Vorgaben des Artikels 6 der Habitat-Richtlinie 92/43/EWG. – Luxemburg.

LBEG - LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2024): Kartenserver NIBIS® des LBEG - Bodenkarte von Niedersachsen. Im Internet: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

LBEG – LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2019): Geoberichte 28 - Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen. – Hannover.

MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2021): Niedersächsisches Landschaftsprogramm. – Hannover.

MU - NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM (2024): Interaktiver Umweltdatenserver. - Im Internet: [www.umwelt.niedersachsen.de](http://www.umwelt.niedersachsen.de). – Hannover.

SCHRÖDTER et al. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e. V.

