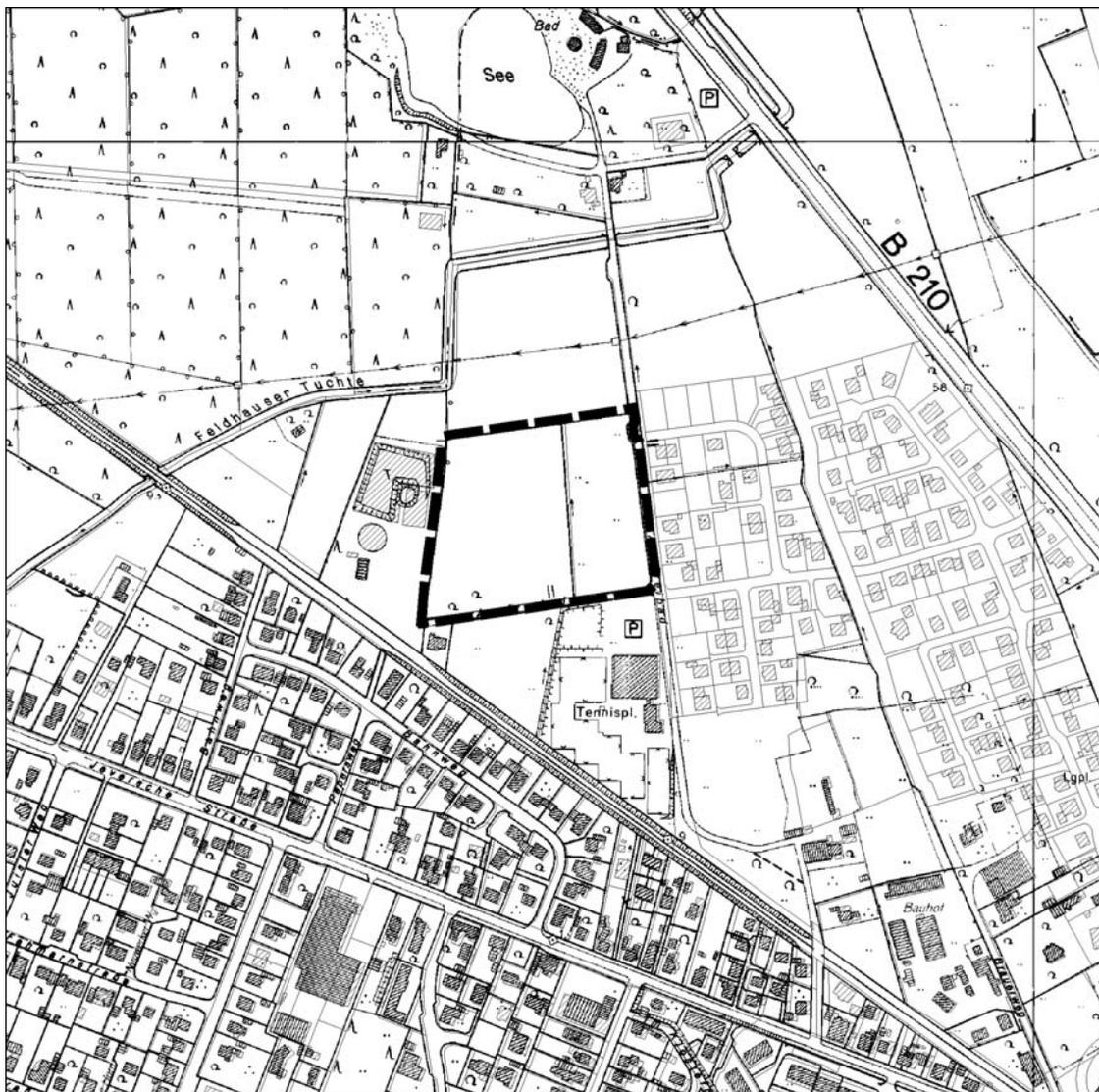




Bebauungsplans Nr. 108 „Am Freibad West“

Begründung Entwurf 04.09.2012



Inhaltsverzeichnis:

1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS	5
2. PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1 VERFAHREN.....	5
2.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
2.3 ÖRTLICHER BESTAND	5
3. PLANUNGSVORGABEN	6
3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG.....	6
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	6
4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	6
4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
4.3 STELLUNG DER GEBÄUDE	7
4.4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE	8
4.5 OBERFLÄCHENWASSERBESEITIGUNG	8
4.6 ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ.....	8
4.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
4.8 ERSCHLIEßUNG.....	9
5. KLIMASCHUTZ	9
6. UMWELTBERICHT	12
6.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE, ZIELE UND FESTSETZUNGEN.....	12
6.2 ÜBERGEORDNETE UMWELTSCHUTZZIELE	13
6.2.1 Fachgesetze	13
6.2.2 Planerische Vorgaben	13
6.3 SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
6.3.1 Klima / Luft / Lärm.....	14
6.3.2 Boden	15

6.3.3	Grund- und Oberflächengewässer.....	15
6.3.4	Pflanzen- und Tierwelt.....	16
6.3.5	Landschaftsbild.....	17
6.3.6	Mensch.....	18
6.3.7	Sach- und Kulturgüter.....	18
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	18
6.3.9	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	18
6.4	VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG NACH § 34 BNATSCHG.....	19
6.4.1	Beschreibung der Gebiete und Schutzzwecke.....	19
6.4.2	Vorprüfung der Verträglichkeit.....	19
6.5	EINHALTUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN.....	19
6.5.1	Gesetzliche Grundlagen.....	19
6.5.2	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße.....	20
6.6	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	22
6.6.1	Wallanlage mit Bepflanzung.....	22
6.6.2	Streuobstwiese.....	23
6.6.3	Bodenversiegelung.....	24
6.6.4	Eingriffsbilanzierung.....	24
6.7	EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN.....	25
6.8	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	26
6.9	MAßNAHMEN ZUM MONITORING.....	26
6.10	ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT.....	26
6.11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	26
7.	VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	28
8.	HINWEISE.....	29
8.1	EVTL. BODENFUNDE.....	29
8.2	ALTLASTEN.....	29
8.3	SCHMUTZWASSERDRUCKROHRLEITUNG.....	29
8.4	TELEKOMMUNIKATIONSKABEL DER DEUTSCHEN TELEKOM AG.....	29
8.5	ABFALLENTSORGUNG.....	30

8.6	WASSERVERSORGUNG (OOWV).....	30
8.7	BAUSCHUTZBEREICH MILITÄRFLUGPLATZ UPJEVER.....	30
8.8	ANHANG RECHTSGRUNDLAGEN.....	30
9.	UMSETZUNG DER PLANUNG	31
9.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / VERFAHREN.....	31
10.	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	31

TEIL I

PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

PLANUNGSGRUNDLAGEN

PLANUNGSVORGABEN

INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

KLIMASCHUTZ

1. PLANUNGSANLASS UND -ERFORDERNIS

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Heidmühle, unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet Nr. 106 „Freibad-Ost“.

Der Bebauungsplan Nr. 108 ist Teil des Rahmenplangebietes der „Rahmenplanung Schortens-Heidmühle B 210“.

Das Plangebiet schiebt sich von Nordwesten an den Ortskern von Heidmühle, den Hauptort der Stadt Schortens, heran. Es bildet insofern eine Ergänzung zu den Plangebiet Nr. 94 „Brauerwiesen“ und Nr. 106 „Freibad-Ost“.

Die Erweiterung der Plangebiete Brauerwiesen und "Freibad-Ost" wird erforderlich, da diese bereits fast vollständig besiedelt sind und in der Stadt Schortens ein weiterer Bedarf nach Wohnbauland besteht.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Schortens am 01.12.2011 gefasst. Die weiteren Daten zum Verfahren sind dem Pkt. 9.1 zu entnehmen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 umfasst eine Fläche von etwas über 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung erkennbar sowie in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Örtlicher Bestand

Das Plangebiet selbst wird derzeit intensiv als Maisacker genutzt.

Am Weg zur "Kläranlage", bei der es sich nur noch um eine Pumpstation handelt, ist im Plangebiet Baumbestand anzutreffen. Zwischen Pumpstation und Plangebiet befindet sich ein Erdwall, in dem auch Bauschutt abgelagert wurde. Auf dem Wall befinden sich vereinzelt Sträucher und Bäume. An der nordwestlichen Grenze ist eine wallheckenähnliche Struktur mit dichtem Baumbewuchs anzutreffen.

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das vollständig besiedelte Bebauungsplangebiet Nr. 106.

Südlich von Plangebiet grenzt eine Tennisanlage an. Der südwestlichste Zipfel des Plangebietes liegt ca. 35 m von der Bahnlinie Sande – Esens (KBS 393) entfernt.

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße stellt die (noch) B 210 dar, die sich über 230 m vom Plangebiet entfernt befindet. Die B 210 wird ihre Verkehrsfunktion nach Fertigstellung der B 210 neu Umgehung fast vollständig einbüßen, was zu einer drastischen Verkehrsmengenreduzierung führen wird.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regional- und Landesplanung

Das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) vom 08.05.2008 und das **Regionale Raumordnungsprogramm** (RROP) für den Landkreis Friesland von 2004 sind als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in die Abwägung einzustellen. Dieses wurde im neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Schortens berücksichtigt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Hinsichtlich der Vorgaben des **Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans vgl. Pkt. 6.2.2.**

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schortens von 2011 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar (siehe Abb. nächste Seite).

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

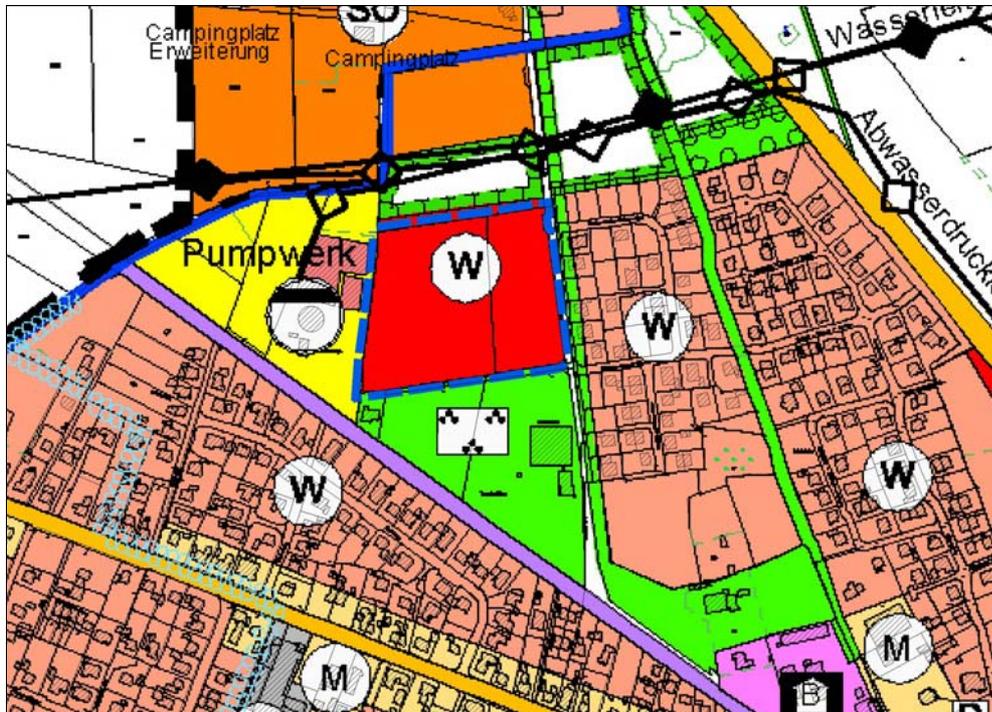
Der B-Plan setzt „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen¹.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll sich die Dichte zum Einen an einem mittleren Maß für ein klassisches Einfamilienhausgebiet im ländlichen Raum und zum Anderen an den Festsetzungen der benachbarten B-Pläne orientieren. Insofern wurde als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,3 gewählt.

¹ Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Abb.: Ausschnitt aus dem FNP; Plangebiet ist blau gestrichelt markiert; die dunklere rote Einfärbung des "W" bedeutet, dass der Bereich gegenüber dem vorlaufenden FNP neu aufgenommen wurde



Desweiteren werden die zulässigen Gebäudekubaturen durch eine Kombination von Gebäude- und Traufhöhe begrenzt.

So sind beispielsweise in anderen Baugebieten höhenmäßig überdimensionierte Einfamilienhäuser entstanden. Deswegen wird die Gebäude- respektive Firsthöhe - auf 9,50 m begrenzt.

Um auch häufig nachgefragte Bauformen mit höherer Traufe zulässig werden zu lassen, wurde für den nördlich und westlich gelegenen Baugebietsteil eine maximale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Um auch der Nachfrage nach verdichteteren und damit flächensparenderen Bauweisen gerecht zu werden, sind im gesamten Plangebiet auch Doppelhäuser zulässig.

4.3 Stellung der Gebäude

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Hierzu zählen auch Festsetzungen, die die Nutzung regenerativer Energien fördern. So werden für große Teile des Baugebietes die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dergestalt vorgeschrieben, dass die Firstrichtung fast genau in West-

Ost-Richtung verlaufen muss. Dieses bedeutet, dass für die entsprechenden Bereiche ausschließlich quasi nach Süden ausgerichtete Dächer errichtet werden müssen. Bedingt durch das Erschließungsraster weicht die West-Ost bzw. Nord-Süd-Ausrichtung der Firste bzw. der Dächer um rd. 10° von der "Optimalausrichtung" ab. Aufgrund der relativ kleinen Grundstücke soll den Bauherren nicht zugemutet werden, eine exakte Südausrichtung der Dächer vorzunehmen, da dieses zur Folge hätte, dass die Gebäude bzw. die Dächer schiefwinklig zur vorausgerichteten Grundstücksgrenze errichtet werden müssten.

4.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Um die Dichte im Plangebiet zu begrenzen, wurde die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude limitiert. So sind in einem freistehenden Einzelhaus max. 2 Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

4.5 Mindestgrundstücksgröße

Da sich das Plangebiet im Äußeren Teil des Siedlungsgebietes von Heidmühle orientiert zur offenen Landschaft befindet, soll die bauliche Dichte auch nicht überzogen werden. Die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser betragen mindestens 600 m². Für die Grundstücke sind Abweichungen von 10 % zulässig. Kleinere Grundstücksgrößen und damit höhere Dichten sollen in Schortens eher den innerörtlichen Lagen vorbehalten bleiben.

4.6 Oberflächenwasserbeseitigung

Das von den Grundstücken stammende überschüssige Oberflächenwasser wird in die vor Ort vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die Kanalisation mündet in ein nordöstlich vom Plangebiet befindliches Regenrückhaltebecken, welches ausreichend dimensioniert ist. Das Becken entwässert gedrosselt in die "Feldhauser Tucht" (Gewässer II. Ordnung Nr. 90).

4.7 Öffentlicher Kinderspielplatz

Im benachbarten Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 98 befindet sich ein relativ großer Spielplatz, der ca. 500 m vom weitest entfernten Baugrundstück des vorliegenden Plangebietes entfernt ist.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Um das örtliche Erscheinungsbild beizubehalten bzw. zu verfestigen, sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Diese beschränken sich aber ausschließlich auf Dacheindeckungsmaterialien, Dachform und Dachneigung sowie Regelungen zu Einfriedigungen in den Vorgärten.

4.9 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes geht aus der Konzeption der bereits bestehenden Bebauungsplangebiete Nrn. 94 und 106 hervor und wird entsprechend fortgesetzt.

Das Plangebiet selbst wird ringförmig über eine neue Planstraße mit einer Breite von 8,00 m erschlossen. Diese neue Wohnsammelstraße schließt an die Helene-Wessels-Straße an.

In der übergeordneten Verkehrsführung wird nach Übergabe der B 210 (neu) eine weiter östlich zu schaffende Anbindung an die B 210 (alt) erreicht werden können, so dass die Verkehre aus dem neuen Baugebiet nicht die ungünstige Verkehrsführung über Brauerweg nutzen müssen.

Die Straße „Am Freibad“ soll nach Norden nicht für die Kfz-Erschließung des Wohngebietes dienen. Hier wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine verkehrliche Regelung von der Verwaltung ausgearbeitet, die dieses Ziel umsetzt.

Der Baustellenverkehr wird im Wesentlichen über die Straße Am Freibad abgewickelt.

5. KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

So wurden in Bezug auf den vorliegenden B-Plan Überlegungen angestellt, ob besondere Festsetzungen in Bezug auf den Klimaschutz getroffen werden sollen bzw. können.

Es wurde geprüft, ob von der in das novellierte BauGB eingeführten Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 Gebrauch gemacht werden soll, Flächen für die Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung namentlich für BHKW-Standorte vorsorglich festzusetzen, um hierdurch ein Nahwärmenetz zu initiieren.

Bekanntermaßen kann ein derartiges Konzept gelingen, wenn ein Gas- oder Wärmelieferant für die Energiebereitstellung zu einem tragbaren Preis für den Endkunden gewonnen werden kann. Hier kommen häufig örtliche Anbieter in Frage als die bekannten konzessionierten Energieversorgungsunternehmen (EWE). Nach derzeitigem Erkenntnisstand stehen derartige Anbieter nicht zur

Verfügung. Daher wurde die EWE direkt angesprochen und gebeten, Möglichkeiten für die Etablierung eines Nahwärmenetzes aufzuzeigen. Bei einem Informationsgespräch hat sich gezeigt, dass die Schaffung derartiger Versorgungsnetze für Einfamilienhausgebiete häufig schon aus dem Grunde in eine eklatante Unwirtschaftlichkeit geraten, weil die nach den neuesten Standards der EnEV 2009 (bald 2013) und des EEWärmeG errichteten Baulichkeiten häufig einen so geringen Energiebedarf haben, dass das Wärmenetz nicht rentabel ist. Im Übrigen bleibt beim Einsatz von BHKW nach wie vor die ungeklärte Frage nach der Abführung des Wärmeüberschusses in der Sommerzeit. In einem Modellprojekt der EWE wird daher nur die Grundlast über das Wärmenetz abgedeckt, während in der Heizperiode übliche Thermen für Wärmeerzeugung genutzt werden.

TEIL II

Umweltbericht

KURZDARSTELLUNG DER INHALTE, ZIELE UND FESTSETZUNGEN

ÜBERGEORDNETE UMWELTSCHUTZZIELE

SCHUTZGÜTER UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG

ARTENSCHUTZRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

EXTERNE KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN

ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

MAßNAHMEN ZUM MONITORING

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM UMWELTBERICHT

ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

6. UMWELTBERICHT

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist nach den Vorgaben der EU-Richtlinie eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine, den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein.

Die notwendigen Inhalte des Umweltberichtes werden durch das Baugesetzbuch vorgegeben.

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen

Die Stadt Schortens plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Freibad-West“ aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauland die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche. Das Planungsgebiet ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im östlichen Bereich (BP Nr. 94 „Brauerwiese“ und BP Nr. 106 „Am Freibad-Ost“) und wurde bereits seit Jahren als langfristige Erweiterungsoption geplant. Dies spiegelt sich in dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (2011) wieder, indem der Vorhabenbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt ist.

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 2,4 ha groß und lässt sich derzeit als landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland bezeichnen. Grenzbereiche im Süden und teilweise im Westen werden von Baum-Strauch-Gehölzstreifen begleitet. An der Westgrenze liegt eine ca. 200 m lange und bis zu 6 m hohe Wallanlage.

Derzeit sind folgende Strukturen zu finden:

Maisacker	2,16 ha
Schutzwallanlage	0,04 ha
Gehölzbestand	0,21 ha

In Zukunft werden folgende Strukturen zulässig sein:

versiegelbare Wohnbaulandfläche	0,82 ha
nicht versiegelbare Wohnbaulandfläche	1,0 ha
Verkehrsfläche / Gehweg	0,28 ha
öffentliche Grünfläche / Streuobstspielwiese	0,33 ha

Die Planung führt somit zu einer Mehrversiegelung von ca. 1,1 ha.

6.2 Übergeordnete Umweltschutzziele

6.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 **Baugesetzbuch** (BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 31.07.2009) i. V. m. § 18 des **Bundesnaturschutzgesetzes** (BNatSchG vom 29.07.2009) und des **Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Die Gewässerbewirtschaftung unterliegt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die rechtliche Grundlage hierfür ist das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31.07.2009 in Verbindung mit **Nds. Wassergesetz** (NWG) vom 19.02.2010.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Feldhausen in der Schutzzone IIIA.

Weitere Schutzgebiete oder -objekte nach Natur-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

6.2.2 Planerische Vorgaben

Der **Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland** (1996) macht zum Plangebiet folgende Aussagen:

Karte 2. Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit: Bereich mit eingeschränkter Bedeutung für das Landschaftsbild

Karte 1. Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften: Zum Großteil ist als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertstufe III) dargestellt. Nordwestlicher Teilbereich, der zum Wallheckengebiet Siebetshaus gehört, ist als Bereich mit großer Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Wertstufe II) eingestuft.

Karte 3. Schutz- und Entwicklungskonzeption: In der Schutz- und Entwicklungskonzeption wird der Erhalt und die Entwicklung umweltgerechter Nutzung unter besonderer Berücksichtigung von naturbetonten Strukturen, Standortbedingungen sowie von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft vorgesehen.

Karte 4. Entwicklungskonzept: Das Entwicklungskonzept sieht für den Großteil des Plangebiets keine Maßnahmen vor. Für den nordwestlichen Teilbereich wird der Erhalt, die Pflege und Entwicklung mittel bis mäßig dicht vernetzter alter Wallheckengebiete geplant.

Nach Aussagen des **Landschaftsplanes der Stadt Schortens** aus dem Jahr 1995 gehörte der Planungsraum zum Funktionsraum der freien Landschaft „Grünlandgebiet nördlich der Heidmühle“ (FR 13/11) mit den Zielen zur

Sicherung der Wallhecken, alter Baumbestände, Großbäumen im Straßenrand- und Gartenbereichen und Ausschluss grundwassergefährdeter Nutzung. Im Laufe der Siedlungsentwicklung vor allem östlich der Planungsfläche gehört der Planungsraum nicht mehr zu einem Funktionsraum der freien Landschaft, sondern zu einem besiedelten Bereich „Schortens Heidmühle“ (S/H). In der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Schortens (2011) ist die Planungsfläche bereits als Wohnbaugebiet dargestellt. Im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2010) wurde das geplante Baugebiet als konfliktarmer Bereich mit geringer Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben bewertet.

6.3 Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Klima / Luft / Lärm

Bestand

Das Lokalklima im Planungsbereich lässt sich auf Grund der Lage am Ortsrand dem Freilandklima zuordnen.

Aufgrund der überwiegend dörflichen Bauweise mit einem Versiegelungsgrad unter 50 % und höherem Anteil an Freiräumen mit Grün- und Gartenanlagen verfügt das Gebiet über ein relativ hohes Regenerationspotenzial für die Luft. Als Vorbelastungen im Planungsbereich sind der Anliegerverkehr der benachbarten Wohnbebauungen sowie der Verkehr zu nah-liegenden Freizeitanlagen (Camping- und Tennisplatz) anzusehen.

Die Daten über Luftuntersuchungen im Untersuchungsgebiet fehlen zwar, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Belastungen bezüglich der Luftqualität und Lärm vorhanden sind.

Bewertung des Eingriffs

In Folge der Bebauung ist allgemein davon auszugehen, dass in dem Gebiet der Verkehr und die damit verbundenen Staub-, Abgas- und Lärmemissionen ansteigen. Eine besonders stärkere Beeinträchtigung des Schutzgutes wird in der zeitbegrenzten Bauphase erfolgen. Nach der Umwandlung einer freien Landschaft in ein Wohngebiet ist auch mit der Änderung der Luftzirkulation zu rechnen.

Klima

Das neue Wohngebiet wird keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf das Klima haben. Nach der Flächenversiegelung ist zwar eine Änderung der Verdunstungsrate in dem Gebiet zu erwarten, diese Änderung wird aber nur mikroklimatisch wirksam. Die Anlage öffentlicher Grünfläche und privater Gartenbereiche innerhalb des Plangebiets wird zum Ausgleich der geringeren Verdunstung versiegelter Flächen beitragen.

Luft

Die Flächenbesiedelung wird zum Anstieg des Verkehrs durch Anlieger und damit verbundener Abgasemissionen führen. Auf Grund der geringen Gebietsgröße führt dies zu keiner wesentlichen Auswirkung auf die Luftqualität.

Lärm

Der zunehmende Verkehr führt gleichzeitig zum Anstieg der Lärmemissionen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Zunahme des Pkw-Anteils. Demnach sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Schallpegel zu erwarten.

6.3.2 Boden

Bestand

Das Plangebiet liegt in der grundwassernahen ebenen Geest mit überwiegend frischen grundwasserbeeinflussten Sandböden im Übergang zu lehmigen Sandböden aus fluvialer Sande und Flugsande.

Der Bereich liegt laut Auswertungen der historischen Karten im ursprünglichen Hochmoorverbreitungsgebiet. In Folge der intensiven menschlichen Tätigkeit und Landgewinnung für die Landwirtschaft ist die Torfdecke mit der Zeit verschwunden. An ihrer Stelle entwickelten sich unter Einfluss des oberflächennahen Grundwassers mineralische Böden: Gleye und Gley-Podsole².

Bewertung des Eingriffs

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche ermöglicht die Bodenversiegelung innerhalb der Planungsfläche und führt somit in den Bereichen zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Planfestsetzung wird folgende Versiegelungen ermöglichen:

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| - Verkehrsfläche (100% Versiegelung) | ca. 2.026 m ² |
| - Wohngebiet (45% Versiegelung) | ca. 7.759 m ² |
| - Gesamt zulässige Versiegelung | ca. 9.785 m ² |

Diese Beeinträchtigungen sind bei der Planung unvermeidbar und werden bei den Ausgleichmaßnahmen herangezogen.

6.3.3 Grund- und Oberflächengewässer

Bestand

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Das Grundwasser steht in der ebenen Geest bei etwa 1,0 m über NN. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 100 - 200 mm/a im mittleren Bereich. Das

² NIBIS® KARTENSERVER: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Schutzpotenzial der Decksedimente ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der gut wasserdurchlässigen Sandböden gering³. Da das Gebiet in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Feldhausen liegt, ist der Aspekt des Grundwasserschutzes besonders zu beachten. Als grundwasserbelastend kann die intensive Ackernutzung angesehen werden. Die Grundwassersituation muss daher als beeinträchtigt eingestuft werden.

Bewertung des Eingriffs

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine Flächenversiegelung von ca. 1,1 ha. Auf den Flächen wird rein rechnerisch eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers unterbunden und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es ist geplant das anfallende Oberflächenwasser in ein Regenrückhaltebecken des benachbarten Wohngebietes im Osten einzuleiten, so dass das Wasser dort versickern oder verdunsten kann.

Außerdem besteht die Gefahr zur Grundwasserverschmutzung während der Bauphase. Da der Planungsraum im Trinkwasserschutzgebiet liegt, ist auf eine besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu achten.

6.3.4 Pflanzen- und Tierwelt

Bestand

Innerhalb des landwirtschaftlich intensiv genutzten Plangebietes sind lediglich Arten zu finden, die entweder dort gepflanzt wurden oder als Kulturfolger anzusehen sind. Besonders geschützte Arten oder Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet wird derzeit als Maisacker genutzt. Im südlichen Grenzbereich entlang der Straße „Am Schwimmbad“ verläuft eine Baumreihe, die westlich in einen Gehölzstreifen übergeht. Die Anpflanzungen sind jung bis mittelalt, z.T. mit Sträuchern und Jungwuchs in der Unterschicht. Vertreten sind überwiegend einheimische Arten mit Dominanz an Erlen, Birken und weniger Eichen. Der östliche Abschnitt ist eine relativ junge Ahorn-Reihe (3-4 m hoch).

Im nordwestlichen Planbereich liegt noch ein linearer Gehölzbestand. Es besteht ausschließlich aus Eichen mit Stammdurchmessern bis zu 50 cm und Eichen-Jungwuchs in der Strauchschicht.

Die intensive Flächenbewirtschaftung lässt in weiten Teilen des Plangebietes offensichtlich keinen Raum auch für besonders geschützte Tierarten. Die Auswertung des vorhandenen Datenmaterials sowie die Geländebegehung haben keine Hinweise auf besondere Tiervorkommen ergeben.

³ NIBIS® KARTENSERVEN (Geologie und Hydrologie)

Bewertung des Eingriffs

Die zulässige Versiegelung von ca. 1 ha Ackerfläche führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen in den Bereichen. Alle Eichen im westlichen Grenzbereich bleiben erhalten, bei einigen Bäumen wird nur ein Pflegeschnitt der ins Baugebiet zu weit ragenden Äste vorgenommen. Der Gehölzbestand im Nordwesten schließt an die geplante öffentliche Grünanlage im Norden an, sodass der Erhalt und die Pflege von Bäumen durch die Stadt Schortens gewährleistet wird.

Der Baumbestand an der Südgrenze kann nicht vollständig erhalten werden, da die Bäume besonders im westlichen Abschnitt zu weit in den Bauflächen stehen bzw. sehr großen Schattenwurf in die Flächen verursachen.

Die Ahorn-Reihe bleibt auf Grund ihrer Größe unberührt, nur die dazwischenstehenden Sträucher werden zurückgeschnitten. Die Erlen am Straßenrand sowie sämtliche Sträucher werden auf Stock gesetzt. Nur eine 4-stämmige Erle im äußerstem Westen und zwei Eichen bleiben als Hochstamm-bäume stehen. Die weit von dem Straßenrand stehenden Gehölze müssen gerodet werden.

Der Eingriff in bestehende Biotopstrukturen wird über die Ausgleich- und Kompensationsmaßnahmen geregelt.

6.3.5 Landschaftsbild

Bestand

Der Planungsbereich liegt am Ortsrand und ist durch die menschliche Tätigkeit bereits stark verändert. Das Landschaftsbild wird durch unterschiedliche Nutzungen in der Umgebung geprägt. Im Osten liegt eine Neubausiedlung mit Einfamilienhäusern mit teilweise begrünten Gartenbereichen. Die Anpflanzungen sind aber noch jung und schirmen die Bauwerke nicht ab. Der südliche Siedlungsbereich ist hingegen mit mittelalten Großgehölzen und Sträuchern in das Orts- und Landschaftsbild eingegliedert.

Im nördlichen Bereich ist durch die restlichen landwirtschaftlichen Flächen noch etwas freierer Blick in die Landschaft gegeben, dennoch durch die Hochspannungsleitung stark beeinträchtigt. Im Westen liegt das Gelände der ehemaligen Kläranlage, die derzeit teils als Lagerplatz genutzt wird und teils mit Ruderalvegetation bedeckt ist. Die Bereiche sind aber über den Schutzwall und dichten Baumbestand im Nordwesten von der Planungsfläche abgeschirmt.

Bewertung des Eingriffs

Grundsätzlich führt jede neue Bebauung besonders am Ortsrand zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erlebbarkeit durch Verlust von Freiräumen und Gehölzstrukturen. Gleichzeitig stellt das geplante Baugebiet eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauungen im östlichen Bereich dar und wird durch die Vorgaben zu Bauwerken sowie Gehölzanpflanzungen

harmonisch ins Ortsbild eingegliedert, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

6.3.6 Mensch

Bestand

Hinsichtlich einer Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und des Erholungspotenzials ist das Planungsgebiet durch vorhandene Wohngebiete, Straßen, Sport- und Freizeitanlagen schon vorbelastet. Jedoch haben die Straßen keine überregionale Bedeutung, sondern dienen zur Vernetzung der nahe liegenden Ortschaften. Demnach ist die Belastung durch Lärm, Staub und Abgase gering. Als Erholungsort hat der Raum eine Bedeutung für aktive Erholung auf Grund der nahliegenden Freizeitanlagen wie Tennisplatz, Campingplatz und Freibad. Die wenig befahrenen Straßen bieten eine Möglichkeit für kurze Spaziergänge am Ortsrand.

Bewertung des Eingriffs

Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit hinzukommendem Anliegerverkehr und damit verbundener Erhöhung der Vorbelastung zu rechnen. Auf Grund der geringeren Größe des Plangebiets wird dies aber zu keinen wesentlichen Änderungen der vorhandenen Belastungssituation führen.

Während der Gebietserschließung ist baubedingt mit stärkeren Abgas-, Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, sowie eine Verkehrsbehinderung, Straßenverschmutzung und eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion (in erster Linie für Anlieger) zu erwarten.

6.3.7 Sach- und Kulturgüter

Das Vorhandensein der Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung ist im Planungsraum nicht bekannt.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern festzustellen.

6.3.9 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Durch die Planung wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Plangebietes in ein Wohngebiet mit einer Obstwiese umgewandelt. Es kommt in diesem Zusammenhang zu einer kompensationspflichtigen Bodenversiegelung. Das ökologische Entwicklungspotenzial der Fläche in den Bereichen wird damit unwiederbringlich zerstört.

Die Beseitigung bzw. auf Stock setzen sämtlicher Gehölze und die Errichtung der Wohnhäuser führt zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingrünung der Gartenbereiche und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölze wird diese

Beeinträchtigung im Laufe der Zeit reduzieren.

Im Falle der sog. „Nullvariante“ (Beibehaltung der derzeitigen Nutzung) bliebe es auch in Zukunft bei der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung und recht geringem ökologischen Potenzial. Eine ökologische Aufwertung wäre nur durch eine Extensivierung der Flächennutzung zu erwarten.

6.4 Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 BNatSchG

Gemäß § 34 BNatSchG müssen Projekte vor ihrer Zulassung und Durchführung überprüft werden, ob diese mit Erhaltungszielen eines Natura-2000-Gebiets verträglich sind. Die Maßstäbe für die Verträglichkeit ergeben sich aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften.

6.4.1 Beschreibung der Gebiete und Schutzzwecke

Die nächst liegenden FFH-Gebiete sind FFH-Gebiet Nr. 180 „Teichfledermaus-Habitat im Raum Wilhelmshaven“ und FFH-Gebiet Nr. 184 „Upjever und Sumpfmoor Dose“.

FFH-Gebiet Nr. 180 „Teichfledermaus-Habitat im Raum Wilhelmshaven“ Teilbereich des Schutzgebiets liegen ca. 2,5 und 3 km nordöstlich von dem Planungsgebiet entfernt. Dies sind Teilbereiche eines ca. 308 ha großen FFH-Gebietes (Teichfledermausgewässern) und stellen schutzwürdige Nahrungshabitate sowie Flugkorridore für die Teichfledermaus dar. Die Gebietsgefährdung in den Bereichen geht von der Trockenlegung und intensiven Unterhaltung der Gewässer sowie von den Nährstoffeinträgen ins Wasser aus.

6.4.2 Vorprüfung der Verträglichkeit

Anhand der Gefährdung des jeweiligen Gebiets sowie des Planungskonzepts und der Entfernung zwischen FFH-Gebieten und dem Handlungsraum sind keine Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete zu erwarten und somit keine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

6.5 Einhaltung der Artenschutzrechtlichen Bestimmungen

6.5.1 Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach 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,
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

6.5.2 Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Arten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Geländebegehung und Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (1995 und 2011) oder durch Hinweise im Zuge des Planungsverfahrens für den Untersuchungsraum bekannt wurden.

Hierzu wurde der Anhang IV der FFH-Richtlinie genauer untersucht, wo-nach nur folgende Arten hinsichtlich der geografischen Lage und Biotopstrukturen im Planungsraum vorkommen:

- Breitflügelfledermaus
- Zwergfledermaus
- Frasenfledermaus

Breitflügelfledermäuse und Zwergfledermäuse sind typische Gebäudefledermäuse und benutzen seltener Bäume als Quartier. Sie könnten daher nur in der Umgebung des Planungsbereiches vor allem in den älteren Gebäuden Quartiere beziehen. Die Frasenfledermaus besiedelt sowohl Baumhöhlen als auch Gebäude im Sommer und nutzt unterirdische Hohlräume (Stollen, Keller, Bunker) als Winterquartiere. Bei der Geländebegehung konnten in Bäumen keine geeignete Quartierstrukturen (Höhlen, Spalten) festgestellt werden.

Sehr wahrscheinlich ist, dass Fledermäuse die umliegenden Gehölzstrukturen und Brachflächen als Jagdreviere nutzen. Darüber gibt es aber keine genauen Erkenntnisse in den vorliegenden Planunterlagen.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind im Verfahrensgebiet lebende Vogelarten zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind zu beachten:

- Bodenbrüter
- Gehölz bewohnende Vögel

Das Vorkommen von gehölzbewohnenden Vögeln ist in dem Umgebungsbereich der Planungsfläche in Großgehölzen und Gebüsch anzunehmen. Bruthöhlen konnten bei den zu beseitigenden Gehölzen aber nicht festgestellt werden. Nur auf einem Baum (Birke im Süden) konnten drei Vogelnester festgestellt werden.

Wirkfaktoren

Maßnahmen, die einen Verbotstatbestand auslösen, könnten im Zuge der vorgesehenen Planung sein:

- Versiegelung
- Störung durch Baulärm und Beunruhigung
- Gehölzbeseitigung

Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Im Folgenden wird dargestellt, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist.

Verbot 1

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot wird bezüglich der Vögel eingehalten, wenn die Eingriffe in Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden. In diesem Zusammenhang sollen die Maßnahmen zur Gehölzbeseitigung in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Hinsichtlich der Fledermäuse ist kein Verbotstatbestand zu erkennen, denn bei der Kartierung konnten in den betroffenen Gehölzen keine als Quartier geeigneten Hohlräume festgestellt werden.

Verbot 2

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Wie bereits oben vorgegeben, werden Eingriffe in Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Brutvögel im Geltungsbereich erfolgen. Somit findet keine direkte Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit der Boden- und

Gehölzbrüter statt. Störungen des Brutgeschäfts sind auch durch Lärm und Anwesenheit der Menschen bei der Baumaßnahme denkbar. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Bauarbeiten in einem Raum stattfinden, in dem regelmäßiger Kfz-Verkehr stattfindet. Die Störanfälligkeit der Vögel ist demnach ohnehin gering.

Die Baumaßnahme dauert nur begrenzte Zeit, so dass auch keine längerfristige Störung zu erwarten ist. Darüber hinaus sind die relevanten Biotoptypen und Einzelgehölze in dem Landschaftsbereich verbreitet; eine kurzfristige Störung des Brutgeschäftes würde daher nicht geeignet sein, die lokale Population der Gehölz- und Bodenbrüter zu beeinträchtigen.

Eine Störung von Fledermäusen durch die Bautätigkeit ist ebenfalls nicht zu erkennen, da zur Jagdzeit der Fledermäuse die Bautätigkeiten ruhen.

Verbot 3

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen, hohle Bäume oder Fledermausquartiere).

Entsprechende Strukturen sind im Planungsraum nicht bekannt und wurden bei der Kartierung nicht festgestellt.

Verbot 4

Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzen im Planungsraum sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt also nicht vor.

Sollten im Zuge der weiteren Arbeiten entsprechende Vorkommen bekannt werden, muss eine Ausnahmegenehmigung von der artenschutzrechtlichen Bestimmung des BNatSchG nachträglich eingeholt werden.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

6.6.1 Wallanlage mit Bepflanzung

Die Wallanlage diente früher zum Lärmschutz, als die Kläranlage westlich der Planungsfläche im Betrieb war. Es wird auf den Wall bei der Bauplanung nicht verzichtet sondern eine andere Funktion zugeordnet. Er wird als optische aber auch z.T. akustische Abschirmung zum benachbarten Lagerplatz der Straßenmeisterei dienen. Dafür wird eine Neuprofilierung der Wallanlage erforderlich um die Anlage harmonisch in die Landschaft einzugliedern.

Der Wall an der westlichen Grenze wird neu profiliert. Die Fremdstoffe (Steine, Bauschuttreste usw.) werden im Laufe der Maßnahmen aus dem Boden entfernt und ordnungsgemäß entsorgt. Auch die Gesamtmaße des Walls werden verringert. Er erhält eine Höhe von ca. 2 m über Gelände und wird insgesamt ca. 5 m am Wallfuß breit. Die Wallanlage wird mit Oberboden bedeckt und anschließend begrünt. Nach den Bauarbeiten wird der Wall mit einer Landschaftsrasen-Mischung (z.B. RSM 7.1.2) angesät und mit Sträuchern bzw. kleinwüchsigen Bäumen angepflanzt. Bei der Auswahl der Gehölze wird auf die heimischen standortgerechten Arten zurückgegriffen.

6.6.2 Streuobstwiese

Im nördlichen Planungsbereich wird eine naturnahe Streuobstwiese angelegt. Es ist zulässig, einen Gehweg mit einer wasserdurchlässigen Decke wie Schotterrasen oder wassergebundene Decke für Spaziergänger anzulegen.

Bei der Auswahl der Obstsorten wird empfohlen die „Lokalsorte“ Nordwestdeutschlands und andere klimatisch angepasste Sorten zu pflanzen, die auch traditionell in der Umgebung von Dörfern und Höfen zu finden waren.

Empfehlungswerte Obstsorten:

Apfel	Kirsche
Jeverländer Osterapfel	Oktavia
Ostfriesischer Herbstkalvill	Regina
Gronnider Krone	Valeska
Dülmener Rosenapfel	Dönissen's Gelbe
Reitländer	Pflaume
Jeverländer Augustsüßapfel	Hauszwetsche
Birne	Graf Althanns
Doppelte Philippsbirne	Nancy-Mirabelle
Gute Graue	Wangenheims Frühzwetsche
Holländische Zuckerbirne	
Zeteler Zuckerbirne	

Die Anpflanzung kann zur Vereinfachung der Pflegemaßnahmen nach einem Liniennarraster auf Lücke gepflanzt 10 x 10 m durchgeführt werden. Als Krautschicht kann auf der Fläche ein Landschaftsrasen (RAS 7.1.2) mit Kräuteranteil angelegt werden, der im Laufe der Zeit durch den Pollenanflug mit weiteren „Unkrautarten“ ergänzt wird.

Bewirtschaftungsvorgaben

- Kein Einsatz von Bioziden
- Maximal zweimal jährlich Mahd der Wiese und Abfuhr des Mähgutes. Mähtermine:
 - o bis Mitte Juni (vor Blüteperiode)
 - o September (vor Obsternte)

- Freihalten der Baumscheiben junger Gehölze (erste 3-4 Jahre) durch Hacken ober Abdecken im Durchmesser von mindestens 100 cm
- Düngung nur bei nachgewiesenem Bedarf, abgestimmt auf die Bodenvorräte
- keine Beweidung
- Kein Umbruch von Wiese unter Obstbäumen
- Erziehungs- und Erhaltungsschnitt der Obstbäume einmal jährlich
- Kontrolle auf Krankheits- und Schädlingsbefall in der Jugendperiode (erste 5-10 Jahre), bei Bedarf auf biologische oder biotechnische Pflanzenschutzmaßnahmen zurückgreifen.

6.6.3 Bodenversiegelung

Außer den Kompensationserfordernissen zur Bodenversiegelung könnte der Eingriff dadurch vermindert werden, dass die Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Gehwegen wasser- und luftdurchlässig mit Rasenanteil aufgebaut werden.

6.6.4 Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden eine Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“ (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover 2008) vorgenommen, das davon ausgeht, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

Bestand				Es
Biotoptyp	Flächengröße, m ²	Wertfaktor	Flächenwert	
Acker (A)	21.788,0	1,0	21.788,0	
(HPS)	450,0	3,0	1.350,0	
Gehölzbestand Südbereich (HPS)	1.670,0	2,5	4.175,0	
Erdwall (OMX)	380,0	0,5	190,0	
Gesamtfläche	24.288,0		27.503,0	
Planung				
Biotoptyp	Flächengröße, m ²	Wertfaktor	Flächenwert	
Baugebiet, versiegelbar (X)	8.169,0	0,0	0,0	
Baugebiet, nicht versiegelbar (TF)	9.454,9	1,0	9.454,9	
Verkehrsfläche / Gehweg (OVS)	2.770,3	0,0	0,0	
Gehölzbestand Westbereich (HPS)	450,0	3,0	1.350,0	
Streuobstwiese (HO)	2.914,4	2,5	7.286,0	
Wall mit Anpflanzung (OMP)	529,4	2,0	1.058,8	
Gesamtfläche	24.288,0		19.149,7	
Kompensationswert			-8.353,3	

besteht demnach ein Kompensationsdefizit von **8.353,3** Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter, das durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

6.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die Umsetzung der Planung wird eine externe Kompensationsmaßnahme im Nahbereich durchgeführt. Ziel der Maßnahme ist auf einem extensiven Grünland durch Anlage von kleinen flachen Tümpeln ein Feuchtgebüsch-Biotop zu entwickeln und somit ein Refugium für Libellen, Amphibien und andere wasserliebende Arten zu schaffen.

Es handelt sich um eine ca. 6.450 m² große Grünfläche südlich des Planungsgebietes (Fl.St. 2/57, Flur 17, Gemarkung Schortens). Nach Auskunft der Stadt Schortens ist auf der Fläche eine extensive landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Die Grünfläche wurde noch vor kurzem in größeren Abständen gemäht und teilweise mit Schafen beweidet, derzeit liegt sie jedoch brach. Der östliche Teilbereich ist überwiegend mit Binsen bewachsen.

Östliche und südliche Randbereich sind mit den Großbäumen besetzt, auch innerhalb der Fläche stehen vereinzelt Großgehölze und ihre Jungwuchs. Die dominierenden Arten sind hier Birken und Erlen innerhalb der Fläche und Eichen in Grenzbereichen.

Geplant ist die Anlage von mehreren kleinen Tümpeln innerhalb Fläche. Die Tümpel sind mit einer variablen Tiefe zwischen 1,0 und 1,5 m unter Flur und einer flachen Böschung (1:5) anzulegen. Die Größe jedes einzelnen Teiches soll unter 30 m² gehalten werden. Die Lage und die Form der Teiche sind variabel und werden nicht vorgeschrieben. Die Ufer sollten ein unregelmäßiges Profil mit tieferen und höheren Bereichen aufweisen. Die bestehende Gehölze sollen erhalten werden und durch die Anpflanzungen der Uferbereiche mit sandortgerechten einheimischen Arten (z.B. Weiden, Faulbaum) ergänzt.

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Feuchtes Extensivgrünland (GIF) mit Einzelbäumen	6.450,0	2,5	16.125,0
Gesamtfläche	6.450,0		16.125,0
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Feuchtgebüsch aus einheimischer Arten mit Tümpeln und Großbaumbestand	6.450,0	4	25.800,0
Gesamtfläche	6.450,0		25.800,0
Kompensationswert			9.675,0

Bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen verbleibt rein rechnerisch ein Kompensationsüberschuss von 1.321,3 Werteinheiten, bezogen auf Quadratmeter. Demnach sind für das geplante Vorhaben keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplans, Wohnbauland bauplanungsrechtlich abzusichern, lassen sich grundsätzlich auch an anderer Stelle verwirklichen. Ausgehend von den vorhandenen Strukturen (Baugebiete „Brauerwiesen“ und „Am Freibad-Ost“ mit vorhandenen Anschlusspunkten der Erschließung) und der städtebaulichen Gesamtsituation ist aber das geplante Wohngebiet eine sinnvolle und logische Erweiterung der bestehenden Wohnbebauungen.

6.9 Maßnahmen zum Monitoring

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Bebauungsplanung entwickelt und festgelegt werden, können auf ihren Erfolg hin durch jährliche Begehung überprüft werden.

6.10 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Im Rahmen der Planung wurde keine Vogel- und Fledermauskartierung durchgeführt. Dies führte zu jedoch zu keinen Abschätzungsschwierigkeiten der tatsächlichen avifaunistischen Situation im Planungsgebiet.

Auch hinsichtlich der Zusammenstellung anderer Angaben zum Umweltbericht sind keine nennenswerten Schwierigkeiten aufgetreten.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Stadt Schortens der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland begegnen und das bestehende Baugebiet „Brauerwiesen“ städtebaulich sinnvoll nach Westen hin erweitern. Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Grünlandnutzung sind die ökologischen Ausgangswerte als mittel bis gering einzustufen.

Die Umweltprüfung kommt in ihrem Ergebnis ebenso wie die Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung aufgrund der Flächenversiegelung zu landschaftsökologischen Beeinträchtigungen, die jedoch alle im Sinne von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 8.353,3 Werteinheiten, berechnet nach dem sog. „Städtetagmodell“ wird durch Entwicklung eines Feuchtgebüsch-Biotopes mit flachen Wasserbereichen auf benachbarter Fläche vollständig ausgeglichen.

Ein explizites Monitoring zur Überwachung potentieller Beeinträchtigungen wird für das Wohngebiet nicht für erforderlich gesehen; die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen unterliegt ohnehin der Kontrolle durch die zuständige Naturschutzbehörde.

Teil III

HINWEISE

VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

UMSETZUNG DER PLANUNG

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

7. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 106 wurden verschiedene benachbarte Lärmquellen dahingehend untersucht, ob die Schutzansprüche gewahrt sind bzw. welche Maßnahmeerfordernisse bestehen, um diese Ansprüche zu gewährleisten.

Auf diese Untersuchungen kann aufgrund der räumlichen Nähe der Plangebiete zurückgegriffen werden.

Bei den Lärmquellen handelt es sich im Einzelnen um

- Bundesstraße 210
- Tennisplatz
- Eisenbahnstrecke Sande – Esens
- Freibad

B 210

Die B 210 liegt so weit vom Plangebiet entfernt, dass sich der Verkehrslärm nicht auswirkt. Außerdem ist ab 2013 mit einer derartig verringerten Verkehrsmenge zu rechnen, dass die B 210 endgültig ohne Relevanz verbleibt.

Tennisplatz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des BP 106 wurden nördlich gelegene Einzelplätze aufgegeben, um keine Immissionsprobleme zu erzeugen. Dieses wirkt sich genauso positiv auf die vorliegende Planung aus.

Bahn

Aufgrund der geringen Zugfrequenz (1 Zugpaar pro Std.) sind trotz der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen zu befürchten.

Freibad

Vom „normalen“ Betrieb des Freibades gehen keine Emissionen aus, die im geplanten Baugebiet wahrgenommen werden können.

Allerdings ist bei sporadisch im Freibadbereich stattfindenden Veranstaltungen nicht auszuschließen, dass Geräusche bis zum geplanten Wohngebiet vordringen können. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Anzahl der Veranstaltungen deutlich die in der Niedersächsischen Freizeitlärm-Richtlinie vom

08.01.2001 genannte Anzahl für „seltene“ Ereignisse unterschreitet. Ebenso wird davon ausgegangen, dass der von diesen selten stattfindenden Veranstaltungen ausgehende Lärm den im Sinne der 18. BImSchV höher anzusetzenden Lärmpegel nicht überschreitet.

8. HINWEISE

8.1 Evtl. Bodenfunde

Über den bereits in der Planzeichnung gegebenen Hinweis hinaus ist in Bezug auf das Auffinden möglicher Bodenfunde folgendes zu beachten:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Schortens als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 32, Email: olaf@ostfriesischelandschaft.de 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 Arbeiten gestattet.

8.2 Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen bekannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Schortens) zu informieren.

8.3 Schmutzwasserdruckrohrleitung

Nördlich des südlichen Straßenabschnitts der Straße "Am Schwimmbad", der das Plangebiet nach Süden begrenzt, wurde der Verlauf der dortigen Schmutzwasserdruckrohrleitung nachrichtlich übernommen. Die genaue Lage der Leitung ist nicht bekannt. Bei Bau- und Erdarbeiten auf oder in der Nähe der Leitung ist die Stadt Schortens als Leitungsträger um Informationen zur Lage der Leitung zu bitten. Falls sich im weiteren Planaufstellungsverfahren noch genauere Erkenntnisse zum Leitungsverlauf ergeben, werden diese in der Planung berücksichtigt.

8.4 Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen

Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PT112PP83, Oliver Hobbie, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, +49441 234-6880 (Tel.), +49 431 38025035 (Fax), E-Mail: Oliver.Hobbie@telkom.de, <http://www.telekom.de> 8 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

8.5 Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

8.6 Wasserversorgung (OOWV)

Sofern eine Erweiterung des Trinkwassernetzes durch einen Investor notwendig werden sollte, kann diese nur auf der Grundlage des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchgeführt werden und ist somit bei den Erschließungs- und Kaufverträgen zu berücksichtigen.

Die genaue Lage der Bestandsleitungen kann vom zuständigen Dienststellenleiter, Herrn Zimmering, von der Betriebsstelle in Schoost, Tel. 04461 9810211, in der Örtlichkeit angegeben werden, bevor diese in die Bebauungsplanunterlagen eingetragen wird.

8.7 Bauschutzbereich Militärflugplatz Upjever

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Upjever. Die angegebenen Bauhöhen durchdringen die Vorlagegrenze nicht. Beschwerden und Ersatzansprüche die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Das Aufstellen von Baukränen ist bei der Wehrbereichsverwaltung Nord (zum Aktenzeichen: IUW 4 - Az 56-R-25112) zu beantragen.

8.8 Anhang Rechtsgrundlagen

Zur einfacheren Handhabung eventuell später auftretender Fragen werden nachfolgend die zur Zeit gültigen Rechtsgrundlagen aufgelistet:

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509

- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - BGBl. I, S. 466 ff)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- d) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690, 1700)
- e) **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010
- f) **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), mehrfach geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475)
- g) **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) i. d. Fassung v. 17.12.2010 (Nds. GVBl. S 576),
- h) (Niedersächsisches) **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) i. d. F. vom 21.08.2008
- i) **Regionales Raumordnungsprogramm** (RROP) des Landkreises Friesland vom 10.09.2004

9. UMSETZUNG DER PLANUNG

9.1 Aufstellungsbeschluss / Verfahren

Entsprechend der Zielsetzung hat der VA der Stadt Schortens in seiner Sitzung am 01.12.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Freibad-West“ beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 13.04.2012 bis 27.04.2012 in Form einer Auslegung statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 (Scoping) wurde mit Fristsetzung zum durchgeführt.

Der B-Plan wurde vom bis öffentlich ausgelegt.

Am hat der Rat der Stadt Schortens den B-Plan als Satzung beschlossen.

10. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Eine zusammenfassende Erklärung wird nach Fassung des Satzungsbeschlusses erstellt.

UNTERZEICHNET:

Schortens, den

.....
(Bürgermeister) (Siegel)

ENTWURFS- UND VERFAHRENSBETREUUNG



INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Thalen Consult GmbH - Urwaldstraße 39 - 26340 Neuenburg

Bearbeitet im Auftrag der GEV

Neuenburg, den 04.09.2012

Projektbearbeiter: M.Sc. Gegr. Ekaterina Wamboldt (Umweltbericht)
Dipl.-Ing. Lutz Winter