STADT SCHORTENS

Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 136
"Accum / Edoburger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. §13b BauGB

Begründung

Endfassung 24.09.2019

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

INHALTSÜBERSICHT

1.0	**ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**	**1**
2.0	**RAHMENBEDINGUNGEN**	**1**
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	**PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**	**2**
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	**ÖFFENTLICHE BELANGE**	**3**
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	10
4.3	Belange des Immissionsschutzes (Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen)	12
4.4	Belange des Denkmalschutzes	13
4.5	Altablagerungen	14
4.6	Belange des Bodenschutzes/ Abfallrechtes	14
4.7	Kampfmittel	15
5.0	**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**	**15**
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen	16
5.4	Verkehrsflächen	17
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	17
5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	17
5.5	Grünflächen	17
5.5.1	Öffentliche Grünflächen	17
5.5.2	Private Grünflächen	17
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	17
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
5.8	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	18
5.9	Erhalt von Einzelbäumen	18
6.0	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**18**
7.0	**STÄDTEBAULICHE DATEN**	**20**
8.0	**VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**	**20**

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE 21
9.1 Rechtsgrundlagen 21
9.2 Planverfasser 21

ANLAGE I: ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHER BERICHT NR. LG13806.2/01 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Accum/Edoburger Straße“ in 26416 Schortens

ANLAGE II: Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Accum / Edoburger Straße“

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum das Angebot an Wohnbauflächen in der Ortschaft Accum zu vergrößern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst ein etwa 1,4 ha großes Gebiet in der Ortschaft Accum im Osten der Stadt Schortens. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt, östlich bildet die Edoburger Straße die Grenze des Plangebietes. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung überein. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft zur Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

Ziel der Planung ist es, ein weiteres Wohngebiet auf einer Fläche, die bereits durch Wohnbebauung vorgeprägt ist, zu schaffen. Das geplante Wohnbaugebiet schließt die Lücke zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden und Westen des Geltungsbereiches und der Edoburger Straße. Insofern ist das Plangebiet als sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließend anzusehen. Die Gebäude im Nordosten des Plangebietes werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Das Wohngebäude wird noch genutzt und es besteht die Absicht dort ein zusätzliches Wohngebäude zu errichten. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung dieser Ziele wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführte geruchstechnische Untersuchung der ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen kommt zu dem Ergebnis, dass durch die umgebenen landwirtschaftlichen Hofstellen keine unzulässige Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes zu erwarten ist (Anlage 1).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 erfüllt die Kriterien des § 13b BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe der baulichen Grundfläche beträgt weniger als 1,0 ha. Der Geltungsbereich grenzt an den Bebauungsplan Nr. S 10 "Accum - Goethestraße" und schafft eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der vom Vermessungsbüro Menger zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Accum in der Stadt Schortens und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Westlich und südlich wird das Plangebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 10 "Accum - Goethestraße" begrenzt. Östlich bildet die Edoburger Straße die Grenze zum Plangebiet. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt eine ehemalige Hofstelle, die inzwischen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Das Wohngebäude wird weiterhin genutzt.

Die direkte Umgebung ist schon durch Bebauung vorgeprägt. Im Westen und Süden sind bereits Wohngebiete entwickelt bzw. in der Entwicklung. Nordöstlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Hofstellen und landwirtschaftliche Flächen an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist das Plangebiet in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ein weiterer Aspekt ist, dass Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie umweltverträglich umgesetzt werden.

Das Ziel der planungsrechtlichen Erweiterung eines baulich vorgeprägten Bereiches ist mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Planungsgebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) ROG zu beachten. Die Ortschaft Accum ist im RROP als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe ländliche Siedlung gekennzeichnet. Hier ist die Siedlungsentwicklung an folgenden Leitlinien auszurichten: Die Innenentwicklung ist der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen, die Siedlungsentwicklung sollte dem Eigenbedarf der Bevölkerung dienen, die weitere Siedlungsentwicklung sollte in funktionaler und räumlicher Nähe zu bestehender Wohn- und Arbeitsinfrastruktur sein. Außerdem definiert der RROP 2003 Teile des Plangebietes als Vorbe-

haltsfläche für Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials sowie aufgrund deren besonderen Funktion.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland befindet sich in der Neuaufstellung. Derzeit liegt der Vorentwurf (Stand Juni 2018) vor. Dort wird das Plangebiet als Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft (aufgrund des hohen Ertragspotenzials) sowie als Vorbehaltsgebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den RROP Friesland vereinbar. Den Belangen der Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist. Die Stadt Schortens stellt für das Plangebiet die Deckung des Wohnraumbedarfes über die Belange der Landwirtschaft. Den regionalplanerischen Leitlinien der Siedlungsentwicklung wird insofern entsprochen, als dass das Plangebiet als Erweiterung eines bestehenden Wohnstandortes anzusehen ist und dem Eigenbedarf der Bevölkerung dient. Das Planvorhaben ist damit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung stimmt nicht mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung überein.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt wird, kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB erfolgen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft zur Wohnbaufläche im Anschluss an bestehende Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Im Westen und Süden des Plangebietes schließt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. S 10 "Accum – Goethestraße" an. Der Bebauungsplan Nr. S 10 weist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Für die Bereiche im Norden und Westen des Plangebietes besteht keine verbindliche Bauleitplanung.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² sind nach § 13 (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Im vorliegenden Fall ist für das allgemeine Wohngebiet (WA) eine GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch sich eine zulässige Grundfläche von ca. 3.600 m² ergibt. Angesichts der geringen Grundfläche findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Dar-

über hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand
Die Erfassung von Biotoptypen und ihrer Ausprägung liefert Informationen über schutzwürdige Bereiche eines Gebiets und ermöglicht eine Bewertung der untersuchten Flächen.

Die Einordnung und Nomenklatur der Biotoptypen im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt auf Basis des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016). Die entsprechenden Biotoptypkürzel werden in Klammern angeführt und in der kartografischen Darstellung (Anlage 2) verwendet. Die Nomenklatur der Pflanzen basiert auf der Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004). Für Einzelbäume und Gehölzbestände werden in Text und Karte jeweils die minimalen und maximalen Stammumfänge angegeben, ihre explizite Erfassung beginnt ab einem Stammdurchmesser von etwa 0,3 m.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde zusätzlich auf eventuelle Vorkommen von geschützten Pflanzenarten bzw. Arten der Roten Listen sowie auf faunistische Besonderheiten wie Habitatbäume geachtet.

Die Geländearbeit erfolgte am 24.10.2018. Der erweiterte Planbereich wurde am 19.01.2019 nachkartiert.

<u>Beschreibung des Plangebiets</u>
Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Accum, einem Stadtteil von Schortens. Es grenzt im Osten an die Edoburger Straße. Südlich und westlich befinden sich Wohngebäude. Das Plangebiet wird größtenteils von Grünland eingenommen, im Nordosten befinden sich ein Wohn- und landwirtschaftliche Gebäude.

Innerhalb des Plangebiets und auf den angrenzenden Flächen konnten Biotoptypen der folgenden Gruppen (nach DRACHENFELS 2016) festgestellt werden:
- Gebüsche und Gehölzbestände,
- Binnengewässer,
- Grünland,
- Gehölzfreie Biotope der Sümpfe und Niedermoore,
- Grünanlagen sowie
- Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen.

<u>Beschreibung der Biotoptypen</u>

<u>Gebüsche und Gehölzbestände</u>
Zwischen der Edoburger Straße und dem Planbereich verläuft ein Kopfweiden-Bestand (HBKW) mit Bäumen, deren Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,4 m betragen (Abbildung 1).

An der Südgrenze des Plangebiets verläuft ein Graben. An seiner Nordseite steht eine Strauchhecke (HFS). Diese besteht aus Weißdorn (*Crataegus* spp.), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*). Am westlichen Ende der Hecke wurde eine Weide (*Salix* spp.) als Einzelstrauch (BE) erfasst. Südlich des Grabens verläuft eine Baumhecke (HFB) aus Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Stammdurchmesser dieser Bäume betragen zwischen 0,2 und 0,3 m.

Weitere Gehölze befinden sich am Rand des bebauten Flurstücks im Nordosten des Plangebiets. Hier wurden zum einen mehrere Einzelbäume (HBE) sowie auch eine kleine Baumgruppe (HBE) festgestellt. Hierbei handelt es sich um Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Ahorn (*Acer* spp.) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,5 m. Weiterhin wurde an der Westseite des Flurstücks eine lockere Baumreihe (HBA) vorwiegend aus Stiel-Eichen und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,2 und 0,3 m festgestellt. Am Nordrand des Flurstücks wurden an beiden Seiten eines hier verlaufenden Grabens Baumhecken (HFB) festgestellt. Südlich des Grabens stehen Ahornbäume, Schwarz-Erlen und eine Hybrid-Pappel (*Populus* spp.), deren Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,9 m betragen. Die Hecke nördlich des Grabens wird von Weiden (*Salix spp.*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,6 m dominiert.

Abbildung 1: Kopfbäume entlang der Edoburger Straße. Foto: Stutzmann, Oktober 2018.

Binnengewässer

Der oben genannte Graben an der Südseite des Plangebiets zweigt an der Edoburger Straße nach Norden ab. Er verläuft zwischen der im Folgenden noch beschriebenen Grünlandfläche und dem Kopfweiden-Bestand. Der südliche Abschnitt wird durch die parallel verlaufenden Hecken stark schattiert und ist fast völlig vegetationsfrei. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung führte er kein Wasser. Er wurde als unbeständiger, zeitweise trockenfallender (u) sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ) eingestuft.

Mehrere Grabenabschnitte an der Ostseite des Plangebiets waren ebenfalls trockengefallen (u). Sie beherbergen nitrophile Arten wie Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*) sowie Wasserschwaden (*Glyceria maxima*) als nitrophilen Wechselwasserzeiger und zum Teil auch Gewöhnliches Schilf (*Phragmites australis*). Die Grabenabschnitte wurden als unbeständige sonstige vegetationsarme Gräben (FGZu), teilweise mit einem Schilf-Landröhricht (NRS) eingestuft.

Auch an der Westseite des Planbereichs verläuft ein Graben. Dieser ist durch einen verrohrten Bereich mit dem Grabenabschnitt an der Südseite verbunden. Die Grabensohle wird von nässezeigenden Arten wie Kriechendem Schwaden (*Glyceria fluitans*)

und Wasserschwaden sowie insbesondere im südlichen Teil wiederum von Schilf bewachsen. Im Uferbereich wurden neben allgemeinen Grünlandarten feuchtezeigende Pflanzen wie Flatter-Binse (*Juncus effusus*) und Zottiges Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) festgestellt. Im mittleren Bereich ist der Graben teilweise verrohrt. Südlich hiervon wurde der Graben als nährstoffreicher Graben (FGR) mit einem Schilf-Landröhricht (NRS) eingestuft. Nördlich lediglich als nährstoffreicher Graben (FGR).

Grünland

Das Grünland im Planbereich und nördlich hiervon wird von einer Grüppe durchzogen (t). Es wies Spuren einer erst vor kurzem beendeten Beweidung mit Rindern auf. Auf der Fläche wurden trittverträgliche Arten wie Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Breit-Wegerich (*Plantago major*) und Vogelmiere (*Stellaria media*), feuchtezeigende Arten wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) sowie Arten des Intensivgrünlands wie Echter Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) festgestellt.

Im Bereich der Grüppe wurden auch nässezeigende Arten wie der Flutende Schwaden erfasst.

Laut der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) verläuft das Grünland auf mittlerer und tiefer Kleimarsch (LBEG 2018). Aufgrund dieses Bodentyps und der vorgefundenen Arten wurde die Fläche als sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) eingestuft (Abbildung 2).

Das nordwestlich angrenzende Grünland außerhalb des Plangebiets weist eine vergleichbare Artenzusammensetzung auf. Es wurde als artenarmes Intensivgrünland (GI) eingestuft.

Abbildung 2: Blick von Osten über das Plangebiet. Foto: Stutzmann, Oktober 2018.

Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen sowie Grünanlagen

Die Edoburger Straße wurde aufgrund ihrer geringen Breite und Auslastung als asphaltierter Weg (OVWa) eingestuft.

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Einfamilienhäuser. Die westlichen Gebäude sind erst vor kurzem gebaut und bezogen worden. Sie verfügen genau wie die südlich gelegenen Häuser über Hausgärten ohne ausgeprägte Altbaumbestände. Stattdessen dominieren Rasenflächen, kleine Ziergehölze und Rabatten. Die Grundstücke wurden als lockere Einzelhausgebiete (OEL) mit neuzeitlichen Ziergärten (PHZ) eingestuft.

Zwischen den Gebäuden im Westen führt ein gepflasterter Weg (OVWv) bis an das Plangebiet heran. In diesem Bereich befindet sich die oben genannte Verrohrung des Grabens.

Das Flurstück im Nordosten des Plangebiets weist im Süden ein Wohngebäude umgeben von einem neuzeitlichen Ziergarten (PHZ) auf, wobei das Gebäude an seiner Nordseite in ein großes landwirtschaftliches Gebäude übergeht. Der Garten wird von einer Rasenfläche, Ziergehölzen sowie kleinen gepflasterten Bereichen eingenommen. Der Baumbestand innerhalb des Gartens wurde explizit erfasst und oben bereits beschrieben. Der nördliche Teil des Flurstücks ist teilweise mit einem engen Pflaster (v) bzw. einem betonierten (a) Boden versiegelt. Dieser Bereich wurde als befestigte Fläche mit sonstiger Nutzung (OFZ) eingestuft. Randlich wurde weiterhin eine unbefestigte Fläche mit einem Bewuchs aus Ruderalarten wie Gewöhnlichem Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) und Gewöhnlicher Brennnessel sowie grünlandartigen Bereichen mit einer Deckung aus Gräsern wie Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Alopecurus pratensis*) festgestellt. Der Bereich wurde als Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (URF), verzahnt mit einem sonstigen Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) eingestuft.

Abbildung 3: Hausgarten mit Großbäumen nordöstlich des Plangebiets. Foto: Stutzmann, Oktober 2018.

Besondere floristische Beobachtungen

Im Rahmen der vorliegenden Biotoptypenkartierung konnten keine geschützten bzw. seltenen Pflanzenarten erfasst werden.

Faunistische Beobachtungen
Im Rahmen der vorliegenden Biotoptypenkartierung wurden keine faunistischen Besonderheiten erfasst.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft
Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Im Norden des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Baum-Strauchhecke entwickelt und dauerhaft erhalten werden soll. Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten und demnach keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, kann die genannte Maßnahme für das Kompensationserfordernis anderer Planungen herangezogen werden. Da die Bilanzierung von Eingriffen im Landkreis Friesland nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013) vorgenommen, erfolgt die Ermittlung des Aufwertungspotenzials durch die Anlage einer Baum-Strauchhecke ebenfalls nach diesem Modell.

Der Aufwertungsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

a) Flächenwert des Ist-Zustandes: Größe der Maßnahmenfläche in m² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps

b) Flächenwert des Planungszustandes: Größe der Planungsfläche in m² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps

c) Flächenwert des Planungszustandes
- Flächenwert des Ist-Zustandes
= Flächenwert des Maßnahme

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung der Kompensation ermöglicht. Berechnung des Flächenwertes der Planung:

Ist-Zustand				**Planung**			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
GIFt	975	2	1.950	HWX**	975	3	2.925
Flächenwert Ist-Zustand			1.950	Flächenwert Planungs-Zustand			2.925

	Flächenwert Planung	=	**2.925**
-	Flächenwert Ist-Zustand	=	**1.950**
=	**Flächenwert des Eingriffs**	**=**	**+ 975 = > 0**

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von **+ 975 Werteinheiten** für die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke, die für andere Planvorhaben herangezogen werden können.

Anlage von standortgerechten Gehölzstrukturen (ca. 975 m ²)

Zur Eingrünung des Planungsraumes ist entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenzen eine Gehölzpflanzung vorzunehmen. Für die Anlage dieser Baum-Strauchhecken sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölzarten zu verwenden, die in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation festgesetzt werden. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander soll i. d. R. 1,00 m betragen. Der Abstand in der Reihe soll ebenfalls 1,00 m betragen. Die geplanten Anpflanzungen haben neben der landschaftlichen Einbindung- und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen durch eine standortheimische Gehölzvegetation (Kombination Bäume/Sträucher) einen hohen faunistischen Wert.

Folgende Bäume sind zu verwenden:

Stieleiche	*Quercus robur*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Weißbirke	*Betula pendula*

Folgende Sträucher sind zu verwenden:

Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Holunder	*Sambucus nigra*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Schneeball	*Viburnum opulus*
Hundsrose	*Rosa canina*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*

Gehölzqualitäten:

Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher:	leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 90 cm

Hinweis zu gebietseigenen Herkünften von Saatgut und Pflanzmaterial

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „… das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist." Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde." Für das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete besteht bis zum 1. März 2020 eine Übergangsfrist, jedoch sollen bis zu diesem Zeitpunkt in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden. Diese Regelung dient insbesondere dem Schutz der innerartlichen Vielfalt (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG; Art. 2 CBD).

Um den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten daher die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2019) befindet sich in rd. 1 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes

das Landschaftsschutzgebiet "Maade-Barghauser See – Fort Rüstersiel" (LSG WHV 88). Innerhalb der flächenhaften Ausprägung des Landschaftschutzgebietes liegt außerdem das FFH-Gebiet "Teichfledermaushabitate im Raum Wilmhelmshaven" (EU-Kennzahl 2312-331).

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

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 136 werden überwiegend intensiv genutzte Grünlandbereiche überplant. Bei den vorhandenen Gehölzstrukturen im Geltungsbereich handelt es sich um Baumhecken, Strauchhecken sowie eine Baumreihe.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder bau- noch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und zudem außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Änderungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Aber auch Bodenbrüter sind nicht auszuschließen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)
Aufgrund der umliegenden Strukturen (Hausgärten, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, Gehölzstrukturen) sind die nachgewiesenen Arten im Plangebiet vorwiegend sogenannte Allerweltsarten. Im Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist für die potenziell vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit baubedingte Tötungen von Individuen oder Entwicklungsformen vermieden.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der genannten Kompensationsmaßnahme **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Wohngebiete nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten füh-

ren.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände und Grünländer) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen westlich des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich.
Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist <u>nicht</u> einschlägig.

<u>Fazit:</u>
Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

4.3 Belange des Immissionsschutzes (Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen)

Zur Prüfung der Geeignetheit des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wurde eine geruchstechnische Untersuchung[1] durch die ZECH Ingenieurgesellschaft aus Lingen erstellt.

Gegenstand des Geruchsgutachtens war die Untersuchung der im Plangebiet resultierenden Geruchsimmissionen durch die umliegenden Tierhaltungsanlagen. Bestandteil der Untersuchung waren die zwei im Radius von 500 m vom Plangebiet liegenden

[1] ZECH Umweltanalytik GmbH Lingen: IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHER BERICHT NR. LG13806.2/01 über die geruchstechnische Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Accum/Edoburger Straße“ in 26416 Schortens (Anlage 1)

landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Emissionsermittlung der Hofstellen erfolgte auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1. Die Beurteilung der ermittelten Immissionen wurde gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt.

Die geruchstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet maximal 7% der Jahresstunden beträgt. Im Großteil des Plangebietes werden Werte von maximal 3-4% Geruchsstunden erreicht (siehe Abbildung 4). Damit wird der für Wohngebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10% der Jahresstunden unterschritten. Eine mögliche Erweiterung der Hofstellen ist durch die großzügige Festlegung der Tierzahlen in der Untersuchung miteinberechnet. Aus geruchstechnischer Sicht ist daher keine unzulässige Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes zu erwarten.

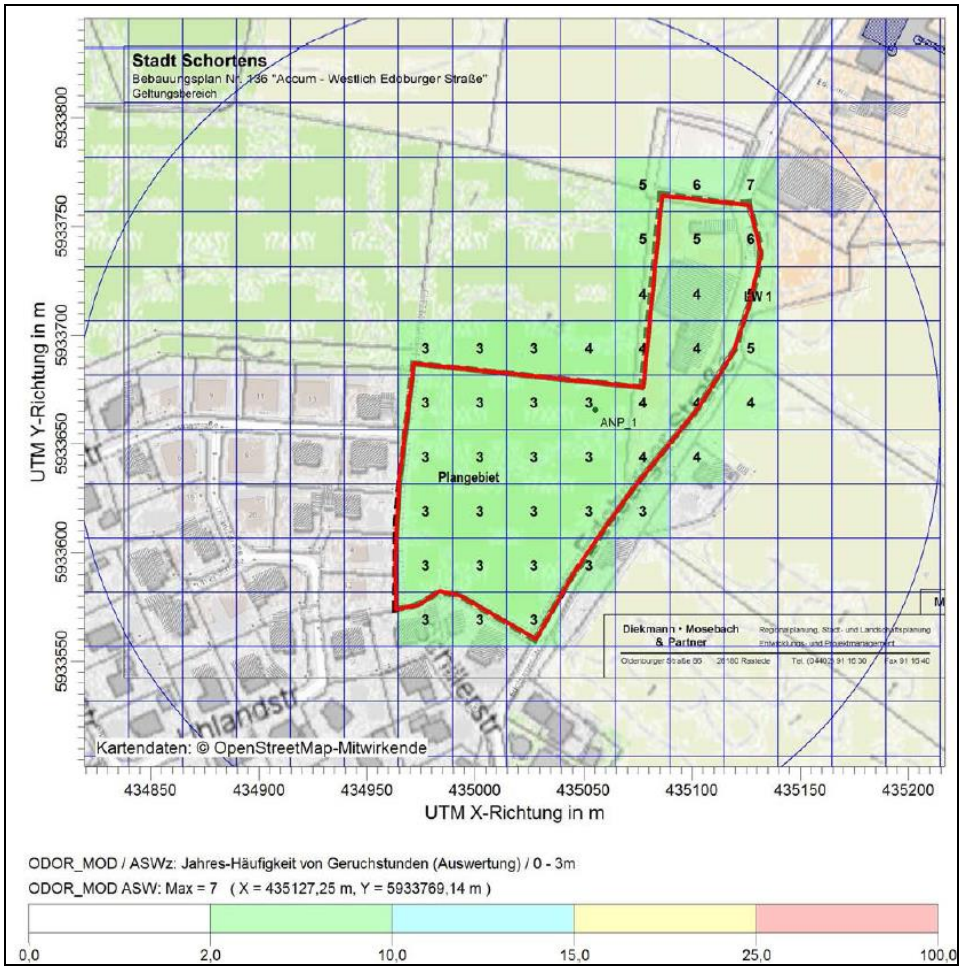

Abbildung 4: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen laut geruchstechnischer Untersuchung (Anlage 1: S. 31)

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „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 die-

se gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

4.6 Belange des Bodenschutzes/ Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet um den Bodentyp tiefe Kleimarschen ohne Bodenbelastungen (Schwermetalle).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle ei-ner Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab

mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.7 Kampfmittel

Im Rahmen der Bauleitplanung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 10 wurde durch das LGLN (Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Auswertung hat ergeben, dass es keine Bombardierungen innerhalb des Planbereichs gegeben hat. Gegen die geplante Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehen zu informieren.

Hinweis:
Nördlich, etwa 30-40 m außerhalb des Plangebietes wurde eine Verdachtsfläche festgestellt. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass Bombenblindgänger vorhanden sein können. Aus Sicherheitsgründen werden in diesem Bereich Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels der Wohnbauflächennachfrage der einheimischen Bevölkerung nachzukommen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ortschaft Accum ist ländlich geprägt worauf die Gebietsentwicklung angepasst werden sollte. Daher sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Die bereits vorhandene Siedlungsstruktur in der Umgebung soll behutsam weiterentwickelt werden. Entsprechend dieser Planungsidee wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. S 10 "Accum – Goethestraße". Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass sich eine neue Bebauung möglichst harmonisch in den bestehenden Ortsteil integriert.

Zusätzlich zur GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung über die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gesteuert. Für das allgemeine Wohngebiet (WA)

wird eine Firsthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Durch diese Regelung wird im Übergang zur freien Landschaft und dem bereits besiedelten Bereich eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. Zudem entspricht diese Festsetzung der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. S 10 "Accum – Goethestraße" zulässigen Firsthöhe, sodass ein einheitlicher Ortsrand geschaffen wird.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der jeweils nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes für die Firsthöhe (FH).

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine Höhe von 50 cm über der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausgenommen sind Grundstücke, die an zwei oder mehr öffentliche Verkehrsflächen (unterschiedliche Straßen) angrenzen. Hier gilt die öffentliche Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu der das Gebäude auf dem Grundstück seinen Haupteingang ausgerichtet hat. Ziel dieser Festsetzung ist die Klarstellung des Bezugspunktes der Höhenmessung.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" wird gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise können hier Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Dies entspricht der Bestandssituation in der Umgebung und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Abrundung des Ortsrandes.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. An den östlichen, südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen befinden sich zudem Gräben, die unterschiedlich weit in das Plangebiet hineinragen. An den betroffenen Stellen wird eine nicht überbaubare Fläche von 5,00 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Dies gewährleistet einen ausreichenden Abstand der Bebauung zu den Gräben, schafft aber auch einen harmonischen Siedlungsrand. Im Norden wird die Baugrenze als Übergang zur offenen Landschaft mit einem Abstand von 5,00 m zur nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche festgesetzt. Dies entspricht der Regelung im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. S 10 "Accum - Goethestraße". Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke östlich der Stichstraße wird die Baugrenze in diesem Bereich mit einem Abstand von 3,00 m zur Flurstücksgrenze der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle festgesetzt. Im südlichen Bereich der ehemaligen Hofstelle beginnt das Baufenster auf einer Höhe mit dem Baufenster des neuen Baugebietes. Ziel dieser Festsetzung ist die langfristige Sicherung einer größeren unbebauten Fläche im Bereich der dort vorhandenen Grünstrukturen. Nördlich ist zum Schutz der zu erhaltenen Gehölzstrukturen ein Abstand von 3,00 m zur festgesetzten privaten Grünfläche einzuhalten.

Um entlang der Straßen sowie in der Außenwirkung eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Erschließungsstraßen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" werden die Planstraßen als Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die neue Straße verbindet zukünftig die Lessingstraße mit der Edoburger Straße. Die Flächen sind so dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" wurde auf der Straßenverkehrsfläche eine Fläche informell als Stellplatz für Müllbehälter dargestellt, um potenzielle Bauherren frühzeitig auf die Errichtung dieser Nutzung im Zuge der Ausführungsplanung hinzuweisen.

Das bestehende und zukünftige Gebäude auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird über die Edoburger Straße erschlossen.

5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Edoburger Straße wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB überlagernd mit dem festgesetzten Graben festgesetzt. Die Erschließung der Grundstücke soll innerhalb des Gebietes über die neu herzustellende Planstraße erfolgen und der festgesetzte Graben nicht durch Auffahrten unterbrochen werden.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich wird als öffentliche Fläche gesichert, da hier die Zuwegung zu dem Kompensationsstreifen, der im Norden des Plangebietes geplant ist, gesichert werden soll. Diese Grünfläche wird als befahrbare Rasenfläche hergestellt.

5.5.2 Private Grünflächen

Im Norden des Geltungsbereiches wird ein 10,00 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Herstellung einer Kompensationsfläche, die das Plangebiet zugleich gegenüber der anschließenden offenen Landschaft abrundet. Im Norden der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird eine 5,00 m breite private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt der dort vorhandenen Gehölzstrukturen dient.

5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die im Plangebiet vorhandenen kleinen Gräben sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Daher werden diese als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 a BauGB festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine Verrohrung des Grabens auf einer Länge von bis zu 10,00 m zulässig, um die Zuwegung zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (textliche Festsetzung Nr. 5) sowie zum westlich angrenzenden Regenrückhaltebecken sicherzustellen.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes wird überlagernd mit der festgesetzten privaten Grünfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Herstellung einer Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aus anderen Bauleitplanverfahren verursacht werden und schafft eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft.

Innerhalb der Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander soll i. d. R. 1,00 m betragen. Der Abstand in der Reihe soll ebenfalls 1,00 m betragen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke
Sträucher: Faulbaum, Haselnuss, Heidelbeere, Schwarzerle, Hartriegel, Weißdorn, Holunder

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

5.8 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Überlagernd mit den festgesetzten privaten Grünflächen werden die nördlich der ehemaligen Hofstelle vorhandenen Gehölzstrukturen als Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.

5.9 Erhalt von Einzelbäumen

Besonders ortsbildprägende und schützenswerte Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als zu erhalten festgesetzt. Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Die Wohngebiete in der Umgebung Ort-

schaft Accum sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine der Bestandsbebauung angepasste bauliche Abrundung der Ortschaft Accum zu ermöglichen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung der Firsthöhe sondern auch über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Die geneigten Dächer in den angrenzenden Wohngebieten sind vornehmlich mit rot-, braun- bis anthrazitfarbenen Tondachziegeln oder Betondachsteinen eingedeckt. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden die zulässigen Farben und die zu verwendenden Materialien für Dächer vorgeben, um eine dem ortstypischen Gesamteindruck entsprechende Wohnbauentwicklung zu sichern. Es wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern nur rot bis rotbraune, schwarz-anthrazit Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr.7009 - 7016 ,7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig, da diese oftmals von weitem sichtbar sind und eine störende Außenwirkung haben.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor dem Haus, der Vorgarten, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Als Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Raum sollten Vorgärten möglichst offen und natürlich wirken, zugleich aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenbildes betonen. Die angrenzenden Wohngebiete machen durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Um eine an die Umgebung angepasste bauliche Abrundung des Ortes zu erreichen sind im vorliegenden Plangebiet die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 25% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den angrenzenden Strukturen angepasste Wohnbauentwicklung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, werden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.986 m²
Straßenverkehrsfläche	1.049 m²
öffentliche Grünfläche	110 m²
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	190 m²
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	975 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	581 m²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
  Die Anbindung des Plangebietes wird durch die Edoburger Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die herzustellende Planstraße. Diese Planstraße schließt an die Lessingstraße an, um das neue Wohngebiet mit dem im Westen bestehenden Wohngebiet zu verbinden.

- **ÖPNV**
  Etwa 350 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt befindet sich die Bushaltestelle "Accum Ort", die von der Buslinie 219 (Jever – Wilhelmshaven) angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Abwassernetz.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftgesetzes (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).

- **Oberflächenentwässerung**
  Das nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. S 10 „Accum – Goethestraße“ liegende Regenrückhaltebecken ist ausreichend dimensioniert, um durch die vorliegende Planung anfallende Niederschläge aufzunehmen. Im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt die Oberflächenentwässerung weiterhin über den Anschluss an das bestehende Entwässerungsnetz bzw. über Versickerung vor Ort.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz z. Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)
- **ROG** (Raumordnungsgesetz)

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 136 "Accum / Edoburger Straße" mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de