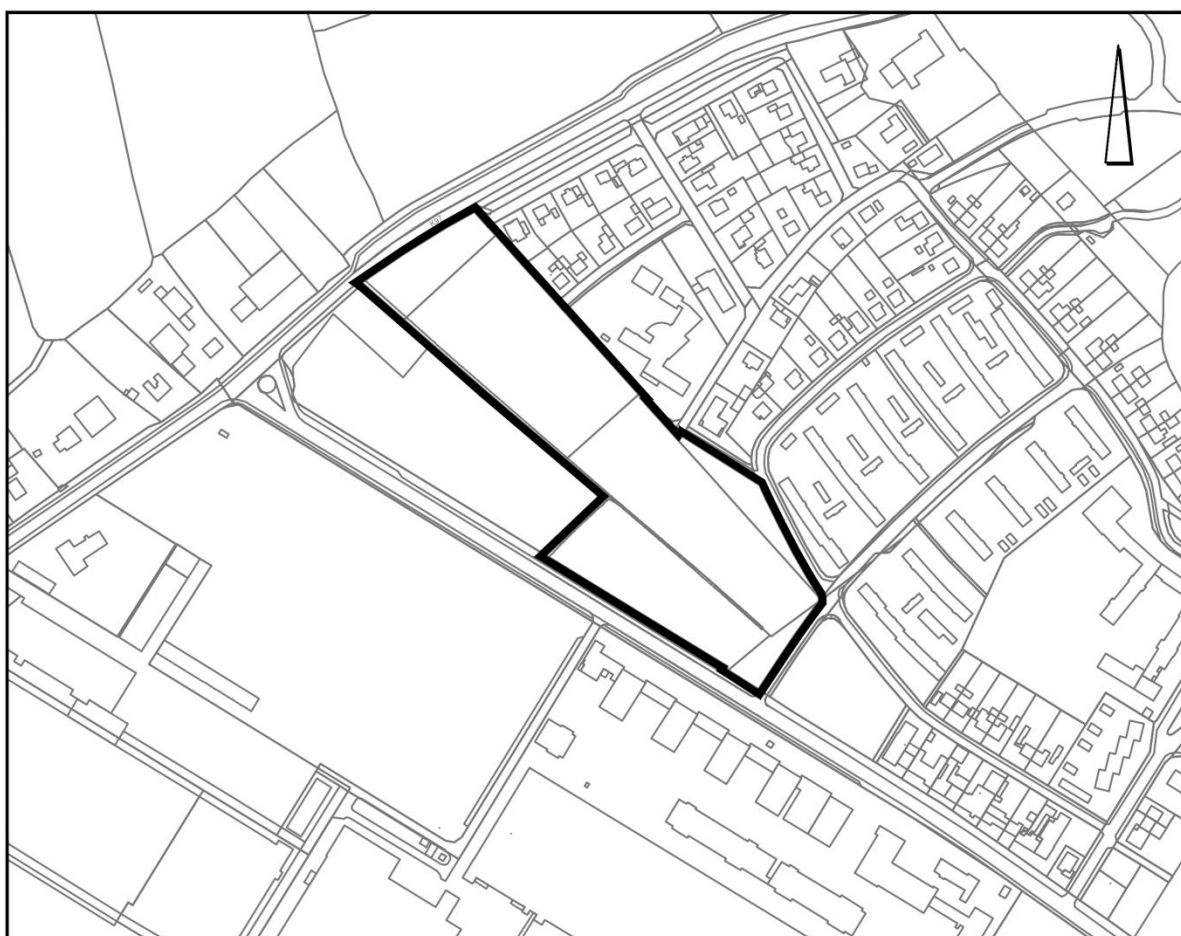


Stadt Schortens Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 133 „Olympiastraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Endfassung

August 2021



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73

Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung ..	1
1.	Einleitung.....	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2.	Ziele der Planung	4
3.	Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung.....	4
3.1	Abwägungsrelevante Belange	4
3.1.1	Raumordnerische Belange	4
3.1.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	5
3.1.3	Verkehrliche Belange / Erschließungsstruktur.....	6
3.1.4	Ver- und Entsorgung.....	6
3.1.5	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.1.6	Belange des Baugrundes.....	7
3.1.7	Belange des Bodenschutzes/Altlasten	8
3.1.8	Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	8
3.1.9	Belange von Natur und Landschaft.....	10
3.1.10	Belange des Artenschutzes	12
3.1.11	Belange des Klimaschutzes	13
3.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	14
3.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	14
3.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	14
3.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	16
3.2.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	16
4.	Inhalte des Bebauungsplans	17
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
4.3	Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
4.5	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	19
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	19
4.7	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	19
4.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	20
4.9	Örtliche Bauvorschriften.....	21
4.10	Planhinweise	22
5.	Ergänzende Angaben	24
5.1	Städtebauliche Daten.....	24
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	24

Teil II: Umweltbericht	26
1. Einleitung.....	26
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes	26
1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	27
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	30
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet	31
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände	32
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	33
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
2.1.2 Fläche und Boden.....	35
2.1.3 Wasser	36
2.1.4 Klima und Luft.....	36
2.1.5 Landschaft.....	37
2.1.6 Mensch.....	38
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	38
2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	38
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	40
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	40
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser.....	41
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	41
2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft	41
2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen	42
2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	42
2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	42
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	42
2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Verhinderung	42
2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	44
Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 133 „Olympiastraße“	44
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen.....	47
3. Zusätzliche Angaben	47
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten	47
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	48
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen	49
Anlage 1: Biotoptypenplan	50
Anhang zum Umweltbericht	51

Gutachten:

- Erdbaulabor Strube (05.11.2017): IDB Oldenburg, Befund zur Baugrunduntersuchung. Projektnr. BG Roffhausen. Sandhatten, 3 S. + Anlagen
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (08.04.2020): Stadt Schortens, Ortsteil Roffhausen Erschließung Baugebiet "Olympiastraße"– Lageplan. Projektnr. 1733. Schortens, 10 S. + Anlagen.
- Akustikbüro Oldenburg – Dr. Christian Nocke (09.04.2020): Schalltechnisches Gutachten zur Erstellung eines Bebauungsplans im Gebiet zwischen Olympiastraße und Roffhauser Landstraße der Stadt Schortens. Gutachten Nr.: 2019 / 0146. Oldenburg. 17 S. + Anlagen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Schortens beabsichtigt, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Olympiastraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung Urbaner Gebiete im Ortsteil Roffhausen herbeizuführen. Vorgesehen sind gemischte Strukturen mit wohnbaulich geprägten Bereichen sowie der Ansiedelung gewerblicher Betriebe in unterschiedlichen MU.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ der Stadt Schortens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlich der Stadt Schortens gelegenen Ortsteil Roffhausen und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha. Umliegend wird das Gebiet von den Straßen „Roffhausener Landstraße“ (nordwestlich), „Olympiastraße“ (südwestlich) und der „Erfurter Straße“ (südöstlich) begrenzt. Nordöstlich grenzen die „Tannenbergsstraße“, die „Potsdamer Straße“ und die „Dresdener Straße“ an das Plangebiet an.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der „Olympiastraße“ in Roffhausen, die mit der „Erfurter Straße“ die verkehrliche Anbindung des Gebiets sichert. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 32.231 m². Das Gebiet stellt sich als Grünlandfläche dar und ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Am südlichen Rand verläuft im Geltungsbereich ein Entwässerungsgraben, der das Plangebiet von einer Skatefläche abgrenzt.

Im Norden und Osten dominiert Wohnbebauung mit aufgelockerten Siedlungsstrukturen aus Einfamilienhäusern. Zudem grenzt nordöstlich ein (ehemaliges) Schulgelände an. Südlich der „Olympiastraße“ schließen sich weitläufige Gewerbe- und Parkflächen des ehemaligen Schreibmaschinenwerkes an, die heute von verschiedenen kleinen Betrieben nachgenutzt

werden. In weiterer Entfernung befindet sich nordwestlich der „Roffhausener Straße“ mit dem Jade-Weser-Park ein interkommunaler Industrie- und Gewerbepark verschiedener Kommunen.

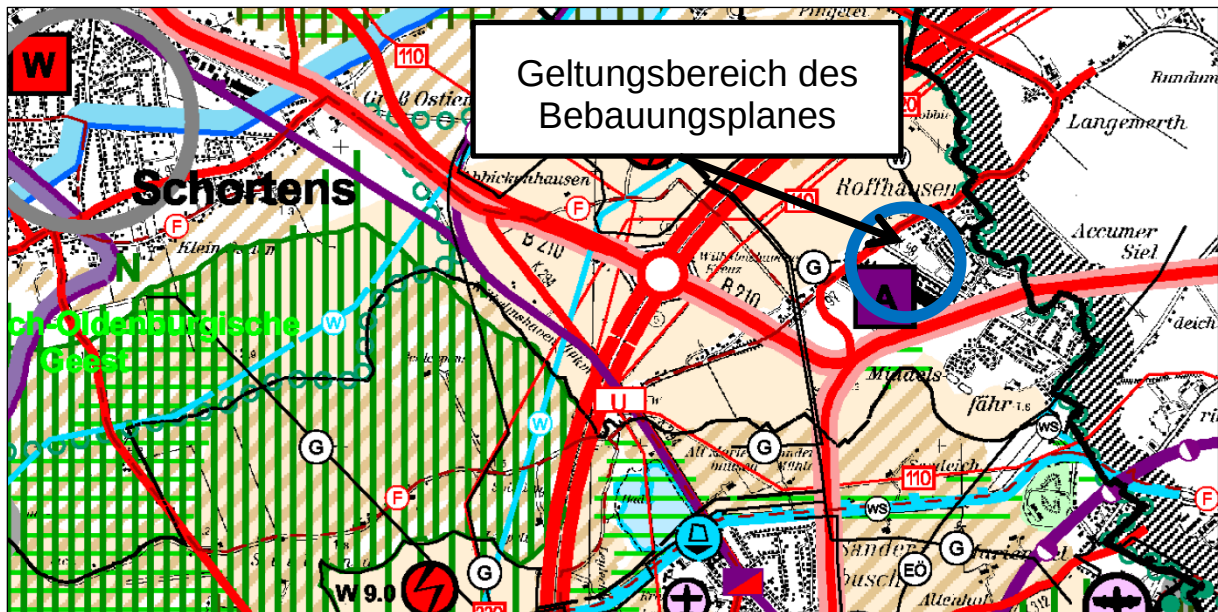
1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Landesraumordnungsprogramm

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Friesland hat 2014 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) bekannt gemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 2003 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

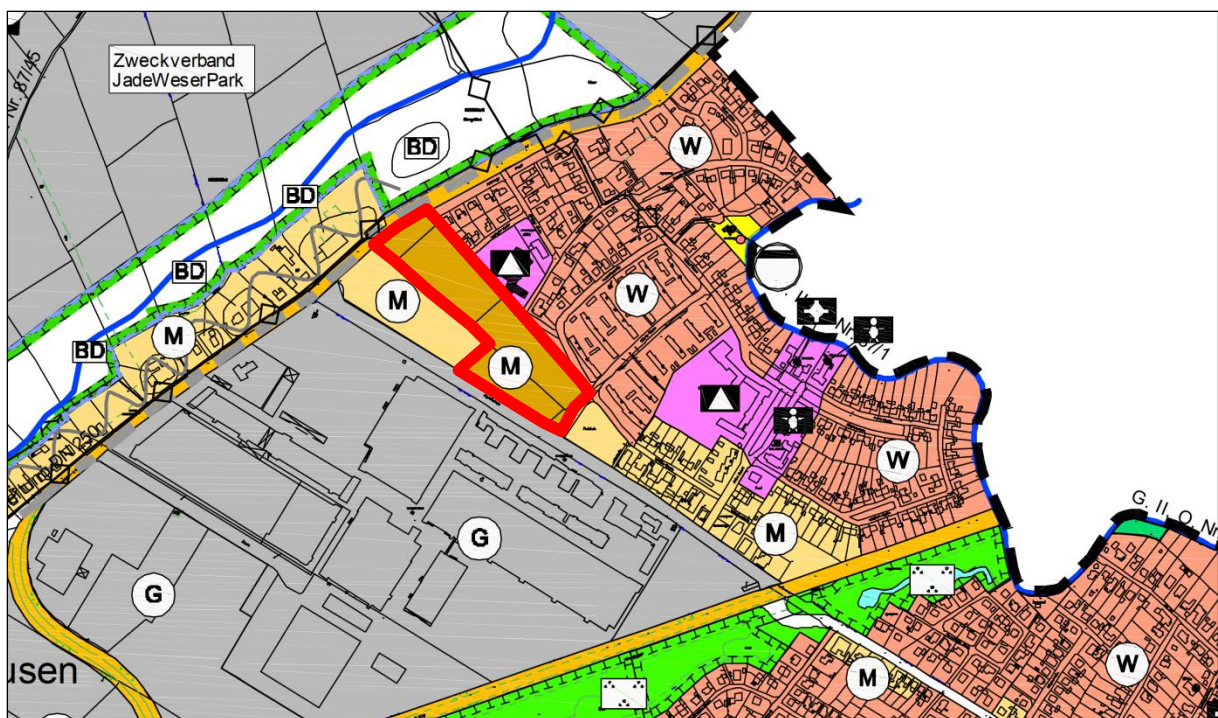


Das neue RROP des Landkreises Friesland ist am 18.03.2020 als Satzung beschlossen und am 29.01.2021 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2020) wird die Stadt Schortens als Grundzentrum ausgewiesen und dient als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Demnach muss Schortens die Infrastrukturen der wohnungsnahen Grundversorgung für den alltäglichen Bedarf bereitstellen. Als benachbarte Kommune zum Mittelzentrum Jever sowie dem Oberzentrum Wilhelmshaven nimmt die Stadt Schortens eine entlastende bzw. ergänzende Funktion wahr. Im Ortsteil Roffhausen soll als Standort mit der Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten in umfangreiches, möglichst vielfältiges Angebot an Arbeitsstätten bereitgestellt werden. Das Plangebiet ist dem Siedlungsraum zuzuordnen.

□ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 werden für das Plangebiet gemischte Bauflächen dargestellt. In der Planumgebung grenzen ebenfalls gemischte sowie gewerbliche Bauflächen an. In nördlicher Richtung sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2010 ermöglichen die Realisierung der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Olympiastraße“ verbundenen Planungsziele zur Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU). Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schortens (2010).

□ Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen vor, rechtskräftige Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

Südlich der „Olympiastraße“ ist kein Bebauungsplan vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet Roffhausen“ (sowie die 1. und 2. vereinfachte Änderung) setzt südwestlich zwischen der B 210 und dem Grundstück „Olympiastraße 1“ Gewerbegebiete sowie eingeschränkte Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln fest.

Nördlich davon, an der „Roffhausener Landstraße“, gilt der Bebauungsplan Nr. 124 „JadeWeserPark“. Hier werden z.T. eingeschränkte Industrie- bzw. Gewerbegebiete mit Emissionskontingenten sowie Industriegebiete und an der „Roffhausener Landstraße“ Misch- und Dorfgebiete festgesetzt.

2. Ziele der Planung

Die Stadt Schortens beabsichtigt im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Olympiastraße“ die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen planungsrechtlich abzusichern, um so der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen sowie die wohnortnahe Grundvorsorge in diesem Gebiet zu sichern.

Aufgrund der durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelasteten Lage ist vorgesehen, drei verschiedene Urbane Gebiete (MU) festzusetzen, die eine höhere Toleranz der Orientierungswerte bietet. In den nördlich liegenden MU1 und MU2 ist die Nutzung zu Wohnzwecken vorgesehen. Hier können eingeschossige Wohngebäude realisiert werden. Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe der Gebäude von 10,5 m werden ortstypische Baukörper ermöglicht und ein harmonischer Übergang zu den bereits bestehenden Wohnsiedlungen nördlich des Plangebietes erreicht. Auf den Grundstücken des südlich gelegenen MU3 sollen vorrangig Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, um die Grundversorgung der umgebenden Wohngebiete zu sichern. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich eher nachrangig, jedoch mit maximal zweigeschossigen Gebäuden bis zu 12,0 m Höhe möglich. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 32.231 m² und arrondiert die Siedlungslage des Ortsteils Roffhausen an einem infrastrukturell günstigen Standort.

Der Flächennutzungsplan stellt bereits gemischte Bauflächen dar und ermöglicht die Realisierung der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 „Olympiastraße“ verbundenen Planungsziele Urbaner Gebiete (MU). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen eines Gutachtens geprüft und die Empfehlungen entsprechend festgesetzt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ sichern eine gebietstypische Eingliederung in die Umgebung.

3. Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Abwägungsrelevante Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Die Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Sinne des LROP 2017 sind die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll. Durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus, durch

Bereitstellung von Wohnbauflächen, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen ist für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zugleich ist durch geeignete städtebauliche Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen, eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für die voraussichtlich dort arbeitende Bevölkerung sicherzustellen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden am gewählten Standort geeignete Siedlungsgebiete gesichert. Schortens verfügt über kreisweit bedeutsame Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kreisvolkshochschule, Kreismusikschule, Kultur- und Veranstaltungszentrum, Bürgerhaus, Umweltzentrum und Freizeitbad), die eine übergreifende Versorgungsfunktion untermauern und über das normale Versorgungsmaß eines Grundzentrums hinausreichen. Der Ortsteil Roffhausen befindet sich an der Stadtgrenze zwischen Schortens und Wilhelmshaven und stellt aufgrund seiner zentralen Lage in Friesland, seiner günstigen verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Landkreis Wittmund und zur Stadt Wilhelmshaven einen bedeutenden Knotenpunkt dar. Er bietet somit zusätzlich einen attraktiven Standort für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen raumordnerischen Aufgaben. Mit der geplanten Ausweisung Urbaner Gebiete wird einer durchmischten Wohn- und Versorgungsstruktur im Stadtgebiet von Schortens Rechnung getragen. Es werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung erwartet.

3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Der Bedarf nach neuen Wohnnutzungen ist in der Stadt Schortens gegeben. Im Zuge des demografischen Wandels, der damit einhergehenden steigenden Haushaltsanzahl, einer stetig steigenden Wohnfläche pro Kopf sowie einem zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen kann davon ausgegangen werden, dass Wohnraum auch in den nächsten Jahren in der Stadt Schortens nachgefragt wird.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zeigen im Plangebiet bereits gemischte Bauflächen. Somit war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Möglichkeit für eine potenzielle Wohnbau- bzw. gewerbliche Entwicklung gegeben. Es wird mit dem abgestuften Nutzungsmix eine gebietsverträgliche Verbindung zwischen Wohngebieten im Norden und gewerblichen Nutzungen südlich des Plangebietes ge-

schaffen. Mit der Planung werden die vorhandenen Flächen im Siedlungszusammenhang erschlossen und innerörtliche Flächen zur Nachverdichtungen genutzt, ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

3.1.3 Verkehrliche Belange / Erschließungsstruktur

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die „Olympiastraße“. Im Geltungsbereich verläuft eine Straße in Nordwest-Süd-Richtung mit einem Wendehammer im Norden von dem eine Anbindung zur „Dresdner Straße“ erfolgt. Das Plangebiet ist über die „Olympiastraße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über die „Roffhausener Landstraße“ (K 97) wird im Süden die B 210 (Verbindung Wilhelmshaven – Schortens) sowie die Autobahn A 29 erreicht.

Fuß- und Radwege

Die fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung des Gebietes wird über einen Fuß- und Radweg im Plangebiet erreicht. Dieser führt von der Planstraße auf die nördlich verlaufende „Potsdamer Straße“ und stellt die Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Umgebung her.

ÖPNV

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Roffhausen Schule“, am südlichen Rand an der „Olympiastraße“ die Station „Roffhausen TCN Tor 2“. In fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befinden sich südöstlich zudem die Haltestelle „Roffhausen TCN Tor 1“ sowie südwestlich an der „Roffhausener Landstraße“ die Station „Roffhausen TCN Tor 6“ die über die Buslinien 111, 215, 217, 219 und 251 an das ÖPNV-Netz angeschlossen sind. Die Stadt Schortens wird als Teil des Landkreises Friesland der Verkehrsregion-Nahverkehr Ems-Jade (VEJ) zugeordnet und betreibt mehrere Buslinien, die die Stadt Schortens mit der näheren Umgebung und den Städten Jever und Wilhelmshaven verbinden.

3.1.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist auf den bestehenden Wegen sichergestellt. Bei der Anlage von Straßen müssen die baulichen Voraussetzungen zum Betrieb von Fahrzeugen erfüllt sein. Die Fahrzeugabmessungen von Abfallentsorgungsfahrzeugen (3-Achser) sollten den Richtlinien der RAST 06 in Verbindung mit der DGUV Information 214-033 der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Insbesondere bei der Anlage von Erschließungsstraßen mit Stichstraßen oder Hintergrundstücke mit Wendeanlagen sowie der Gestaltung von verkehrsberuhigten Zonen müssen Sicherheitsabstände, Mindestfahrbahnbreiten usw. berücksichtigt werden.

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/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). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle, etc.) müssen gem. Gewerbeabfallverordnung außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), werden von der Abfallentsorgung nicht angefahren. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.

3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenwasser

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Versiegelung von Bodenflächen und somit zu erhöhten Oberflächenwasserabflüssen und Abflussspitzen aus dem Plangebiet. Zur Prüfung der Belange der Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro IST¹ erstellt.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung² durch das Erdbaulabor Strube wurde Wasser nach Abschluss der Bohrungen in Tiefen zwischen 0,8 m und 1,7 m unter Gelände gemessen (Oktober/November). Aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeiten (kf-Werten in der Größenordnung $< 1 \times 10^{-7}$ m/s) sind die unterhalb des humosen Oberbodens angetroffenen Kleischichten für eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers nicht geeignet.

Der Lageplan des Entwässerungskonzeptes sieht die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens im Südosten des Plangebietes vor. Die Fläche wird im Bebauungsplan bereits als Grünfläche mit Regenrückhaltebecken vorgehalten. Das anfallende Oberflächenwasser soll über einen Stauraumgraben gedrosselt an die Kanäle in der „Erfurter Straße“ abgegeben werden.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt nach Anschluss an das in der Umgebung vorhandene Kanalnetz.

3.1.6 Belange des Baugrundes

Zur Erkundung des Baugrundes wurde ein Gutachten³ erstellt. Hierfür wurden am 20.10.2017 und 02.11.2017 durch das Erdbaulabor Strube an vorgegebenen Punkten im Plangebiet insgesamt zehn Kleinrammbohrungen ($d = 36 - 80$ mm) bis max. 8 m unter Gelände abgeteuft.

-
- 1 IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (08.04.2020): Stadt Schortens, Ortsteil Roffhausen Erschließung Baugebiet "Olympiastraße" – Lageplan. Projektnr. 1733. Schortens, 10 S. + Anlagen.
 - 2 Erdbaulabor Strube (05.11.2017): IDB Oldenburg, Befund zur Baugrunduntersuchung. Projektnr. BG Roffhausen. Sandhatten, 3 S. + Anlagen
 - 3 Erdbaulabor Strube (05.11.2017): IDB Oldenburg, Befund zur Baugrunduntersuchung. Projektnr. BG Roffhausen. Sandhatten, 3 S. + Anlagen

❑ Baugrund

In allen Bohrungen standen unter einer ca. 0,6 m bis 0,8 m mächtigen Schicht aus humosem Oberboden bis zur Endteufe Kleischichten von überwiegend weicher bis breiiger Konsistenz an, in denen im Tiefenbereich zwischen 1,8 m und 4,2 m Torflagen von 0,3 m bis 1,3 m Mächtigkeit angetroffen wurden. Organoleptische Auffälligkeiten wurden bei den Bohrungen nicht festgestellt.

❑ Tragfähigkeit und Gründung

Die unterhalb des humosen Oberbodens anstehenden breiig – weichen Kleischichten und Torflagen sind gering tragfähige Böden, für die die Bemessungswerte des Sohlwiderstandes aufgrund der weichen Konsistenz nicht unmittelbar der DIN 1054 entnommen werden können. In Abhängigkeit von der geplanten Bauweise sollten die Gründungsmöglichkeiten hier im Einzelfall untersucht werden. Bei einer ein- bis eineinhalbgeschossigen Bauweise dürfte in den meisten Fällen in Bereichen mit tiefer liegenden Torfschichten vermutlich noch eine Flachgründung auf einem Sandkoffer und einer biegesteifen Sohlplatte möglich sein, sofern Setzungen in der Größenordnung von ca. 4 -7 cm in Kauf genommen werden können.

3.1.7 Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich nach Hinweis des LK Friesland die Altablagerung mit der Anlagennummer 455.015.406. Es handelt sich hierbei um einen mit Abfällen verfüllten ehemaligen Feuerlöschteich. Da nicht bekannt ist, ob der ehemalige Feuerlöschteich mit unbedenklichem Bodenmaterial abgedeckt wurde, ist entweder der Bereich der Altablagerung mit einem Zaun abzusichern und ein betreten verboten Schild aufzustellen alternativ kann der Wirkungspfad Boden – Mensch durch einen geeigneten Gutachter gem. Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) untersucht werden. Sollte ein Gutachter mit Untersuchungen gemäß der BBodSchV beauftragt werden, ist das Abschlussgutachten in digitaler Form einzureichen. Sollte bei Baggerarbeiten auf einen Deponiekörper gestoßen werden, ist umgehen der Landkreis Friesland – die untere Bodenschutzbehörde – zu verständigen.

Die Böden im Bereich der Maßnahme können bei Entwässerung und Belüftung (Pyritoxidation) zu aktuell sulfatsauren Böden werden. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß GeoFakten 25 des LBEG durchzuführen. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen sind dem LK Friesland vor Baubeginn in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

3.1.8 Belange des Immissionsschutzes / Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Umgebung nördlich des Plangebietes ist durch ruhige Wohnbebauung geprägt. Der Geltungsbereich grenzt an die „Roffhausener Landstraße“ (K 97) sowie südwestlich an die „Olympiastraße“. In ca. 1 km Entfernung verläuft nordwestlich des Plangebiets die Autobahn A 29

und ca. 350 m südlich die Bundesstraße B 210. Nördlich, Nordwestlich und Südwestlich befinden sich in der Umgebung Gewerbe- und Industriegebiete, z. T. mit Emissionskontingenten bzw. flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Das Plangebiet ist durch Gewerbe- bzw. Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Die zukünftig zu erwartenden Geräuschemissionsbelastungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten⁴ zum Bebauungsplan untersucht. Die Aussagen des Lärmschutzgutachtens werden nachfolgend verkürzt wiedergegeben.

Verkehrsgeräuschemissionen

Der Straßenverkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist getrennt von den gewerblichen Geräuschemissionen gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 zu untersuchen und nach der 16. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) zu beurteilen. Dabei sind für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen gemäß der Einstufung als Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO, die unten genannten Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für den Tag- und Nachtzeitraum maßgeblich.

Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 für <u>verkehrsbedingte</u> Geräuschemissionen	
Beurteilungszeiträume	Urbane Gebiete (MU)
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	63 dB(A)
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	50 dB(A)

Durch die „Roffhausener Landstraße“ (K 97) und die „Olympiastraße“ besteht eine Vorbelastung. Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte von 63 dB(A) tagsüber und von 50 dB(A) nachts für Urbane Gebiete (MU) im Plangebiet unterschritten werden. Im Plangebiet werden für die Geschosse oberhalb des untersten Geschosses passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend der Anforderungen in den Lärmpegelbereichen II und III erforderlich.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höheren Anforderungen ergibt. Im vorliegenden Fall ist der Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr):

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schall-dämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume (falls geplant)
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

In den betroffenen Lärmpegelbereichen sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume – insbesondere Schlafräume – auf der von der lärmabgewandten Häuserseite angeordnet, oder mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Aktiver Schallschutz wird angeraten. Bei Verwendung aktiver Schallschutzmaßnahmen wären zum Schutz der Fassaden

4 Akustikbüro Oldenburg – Dr. Christian Nocke (09.04.2020): Schalltechnisches Gutachten zur Erstellung eines Bebauungsplans im Gebiet zwischen Olympiastraße und Roffhauser Landstraße der Stadt Schortens. Gutachten Nr.: 2019 / 0146. Oldenburg. 17 S. + Anlagen.

von Wohngebäuden Wände oder Wälle geeigneter Höhe nötig, was bei Wällen zu einer Reduzierung der überbaubaren Fläche des Plangebiets führt.

Der Lärmpegelbereich IV entfaltet im Plangebiet keine Auswirkungen, da im betroffenen Bereich durch die Bauverbotszone die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen ist.

Gewerbelärm

Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung wurden die nordwestlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete an der „Roffhausener Landstraße“ und der „Olympiastraße“ betrachtet. Die Beurteilung erfolgt anhand der in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für gewerbliche Geräuschemissionen für den Tag- und Nachtzeitraum. Auf Ebene von Bauleitplänen erfolgt die Bewertung üblicherweise anhand der Orientierungswerte der DIN 18005, jedoch sind die in der TA Lärm genannten Richtwerte vergleichbar. Daher ermöglicht eine Betrachtung der Lärmimmissionen anhand der TA Lärm konkretere Rechnungswege, da in dieser auch die Ruhezeitenzuschläge berücksichtigt werden. Die erstellten Immissionsraster wurden auf Höhe des ersten Obergeschosses (4,8 m über Oberkante Gelände; in der Regel Lage der Schlafräume) berechnet.

Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für <u>gewerbliche</u> Geräuschemissionen	
Beurteilungszeiträume	Urbane Gebiete (MU)
tags 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr	63 dB(A)
nachts 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr	45 dB(A)

Die Richtwerte von 63 dB(A) tagsüber von 45 dB(A) nachts gemäß TA Lärm für Urbane Gebiete werden im gesamten Plangebiet durch gewerbliche Schallimmissionen in einer Höhe von 1,80 m unterschritten. In 4,80 m Höhe wird beim Ausschöpfen aller umliegender Emissionskontingente der Richtwert um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Mit den o.g. Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Es werden Festsetzungen entsprechend den Ergebnissen der Immissionsberechnungen (Lärmpegelbereiche zur Bemessung des passiven Schallschutzes) im Bebauungsplan getroffen, um den Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend zu würdigen, eine adäquate Wohnruhe zu erreichen und keine unlösbaren Konflikte offen zu lassen.

3.1.9 Belange von Natur und Landschaft

Die Planung dient der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf einer bisher noch unbebauten, landwirtschaftlichen Fläche zwischen dem Gewerbestandort Roffhausen und den östlich unmittelbar angrenzenden Wohngebieten. Im Teil II der Begründung sind im Umweltbericht die Belange des Umweltschutzes gemäß der Anlage 1 des BauGB aufgezeigt. Im Folgenden werden die wesentlichen Aspekte zusammengefasst.

➤ **Bestand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich noch um einen Grünlandbereich, der von Gräben eingeraht und getrennt wird. Zur Siedlung im Nordosten verläuft parallel des Randgrabens eine durchgehende Baumreihe, überwiegend aus Erlen, parallel der Straße Tannbergstraße ist ein Strauchgehölz angepflanzt worden und an der Erfurter Straße geht eine markante Baumreihe

(Ahorn) in ein überwiegend standortgerechtes Siedlungsgehölz über. Auch die Olympiastraße wird von Straßenbäumen gesäumt (Kastanien).

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit innerhalb des Suchraumes möglich.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche sind nicht ausgeprägt. Die Grünlandfläche ist als Frischluftentstehungsgebiet von Bedeutung.

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Wesentlichen durch die umgebende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung bestimmt, während im Plangebiet neben offenen Grünlandstrukturen auch einrahmende Gehölze die Blickbeziehungen unterbrechen.

➤ **Auswirkungen der Planung / Eingriffsregelung**

Durch die Umsetzung der Planung werden Umweltauswirkungen erwartet, die insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt werden:

- Neuausweisung von **Urbanen Gebieten** auf einer Fläche von insgesamt rd. 24.399 m² bisher überwiegend als Intensivgrünland genutzter Flächen. Durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen sind erhebliche Auswirkungen auf Vegetationsstrukturen und Bodenfunktionen zu erwarten.
- Erschließung des Gebietes über neue **öffentliche Verkehrsflächen** mit Anschluss an die Olympiastraße und die Dresdener Straße. Infolge der Neuanlage der Straßen ergibt sich eine höhere Flächeninanspruchnahme mit versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen.
- Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung wird parallel eines zentralen Grabens ein langgestrecktes **Rückhaltebecken innerhalb einer öffentlichen Grünfläche** angelegt. Durch Möglichkeit einer naturnahen Gestaltung ist gegenüber der intensiven Grünlandnutzung – bis auf technische Anlagen - keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten.
- Übernahme der offenen Gräben als **Wasserflächen**, Erhalt des offenen Grabensystems
- Ausweisung einer **privaten Grünfläche** zum Erhalt des naturnahen Siedlungsgehölzes an der Erfurter Straße, jedoch ist ggf. wegen des Trassenverlaufs der Ableitung ein Laubbaum zu fällen, der Verlust ist auszugleichen.

Somit sind insgesamt Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen mit der Planung verbunden, die insbesondere zu einem Verlust der Grünland-Biotopstrukturen, einschließlich der Lebensraumstrukturen und der Bodenhaushaltsfunktionen führen. Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsaspekt werden die Gräben überwiegend als Wasserflächen übernommen und das Siedlungsgehölz wird als zu erhalten festgesetzt.

Dennoch führen die dauerhaften Flächeninanspruchnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt, so dass eine externe Kompensation erforderlich wird. Diese erfolgt durch Zuordnung zu externen Kompensationsmaßnahmen, die bereits in anderen Bebauungsplanverfahren ermittelt und dargestellt wurden und die noch verfügbare Restflächen aufweisen.

➤ **FFH-Verträglichkeit, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutzgebiete weisen Mindestabstände von 630 m zum Plangebiet auf und sind durch zwischenliegende Siedlungsflächen auch funktional vom Plangebiet abgegrenzt.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

3.1.10 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten unabhängig von einer Bauleitplanung und werden bei der Umsetzung des Bebauungsplanes relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist daher zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁵

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie Tötung und Gefährdungen von Individuen und von Gelegen sind zu vermeiden. Bei Hinweisen auf Vorkommen von Brutvögeln ist durch Erhalt der Gehölzbestände oder durch Bauzeitenregelungen bei Gehölzfällungen der Verbotsstatbestand vermeidbar. Auch sind die bauvorbereitenden Maßnahmen im Grünland außerhalb der Brutzeiten (nicht vom 01. März bis Ende Juli) durchzuführen, um ggf. brütende Arten des Offenlandes oder halboffener Landschaften nicht zu töten oder zu gefährden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen dann vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Derartige Störungen werden durch die Planung nicht erwartet. Das Umfeld des Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, so dass lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten ist und sich die Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

Zerstörung/ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Mit der Ausweisung von Bauflächen auf dem Grünlandkomplex gehen potentielle Lebensraumstrukturen verloren, so dass es zu Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassung o-

5 Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

der die Maßnahmen einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Mit dem weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass eine mögliche Population im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben kann. Auch bei dem Verlust des einen zu fällenden Baumes mit potentiellen, dauerhaften Lebensstätten ist davon auszugehen, dass aufgrund vergleichbarer Habitate in der Umgebung, ein Ausweichen angenommen werden kann. Weiterhin können bei einer Betroffenheit Ersatzhabitate wie Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Halbhöhlenbrüter geschaffen werden. Dadurch bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen.

Fazit

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung müssen aber die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beachtet werden. So sind ggf. Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (wie z.B. Bauzeitenregelung, Nisthilfen etc.) zu beachten.

3.1.11 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll 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. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und knüpft an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die Ausweisung der Urbanen Gebiete im Siedlungszusammenhang sowie an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort, wird an die „Olympiastraße“ angeknüpft und das Plangebiet mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Ein positiver Beitrag zu einer ausgeglichenen CO₂-Bilanz wird durch die Steuerung der Versiegelung anhand der Grundflächenzahl und der großräumigen Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen erreicht. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe oder einer energiesparenden Bauweise berücksichtigt werden. Diese Ansätze sowie die Umsetzung weiterer klimafreundlicher Maßnahmen, z.B. die Begrünung von Dächern oder das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Rohstoffen, obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Schortens hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach Auswertung der Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung der Pläne mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB benachrichtigt und um eine Stellungnahme gebeten.

3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zuge des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Friesland wurde am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens der Fachbereiche Straßenverkehr, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Abteilungen Brand- u. Denkmalschutz, Bauaufsicht, Städtebaurecht, Regionalplanung) sowie der unteren Wasserbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

Die erforderliche Kompensation befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die untere Abfallbehörde gab abfallrechtliche und organisatorische Anregungen, insbesondere zur Erreichbarkeit möglicher rückwärtiger Bebauungen. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet. Der Glascontainerstellplatz am südlichen Rand des Plangebietes wird an dieser Stelle erhalten. Der Hinweis, dass Straßen ohne ausreichende Wendemöglichkeit, gewichtsbeschränkt oder anderweitig (auch zeitweilig) in der Durchfahrt eingeschränkt (z.B. Privatstraßen, parkende Fahrzeuge, Bäume, Hecken usw.), von der Abfallentsorgung nicht angefahren werden, wird zur Kenntnis genommen. In diesen Fällen müssen die Anlieger die Abfallbehälter zur nächsten, vom Entsorgungsfahrzeug angefahrenen Straße bringen.*

Der Hinweis des Fachbereiches Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal, dass Gebäudehöhen über 105 m aufgrund des naheliegenden Einflugssektors des Verkehrsplatzes WHV-Mariensiel unzulässig seien, wird zur Kenntnis genommen. *Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet ist auf Gebäudehöhen von max. 12,0 m sowie geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Solaranlagen etc.) beschränkt, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.*

Von Seiten der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Aurich) wurden keine Bedenken geäußert. Der Anregung, die Fläche der Bauverbotszone entlang der K 97 um eine „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gem. 15.8 der Planzeichenverordnung zu ergänzen, wird entsprochen. Zudem wird nachrichtlich ein Hinweis zum Haftungsausschluss der Straßenbaubehörde in die Planunterlagen aufgenommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr äußerte keine Bedenken, solange die maximalen Gebäudehöhen 30 m nicht überschreiten. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet einer Militärischen LV-Radaranlage und im Interessengebiet militärischer Funk. Weiter wurde auf mögliche Lärm- und Abgasemissionen durch den Flug- und Übungsbetrieb eines Flugplatzes hingewiesen. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet ist auf Gebäudehöhen von max. 12,0 m sowie geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Solaranlagen etc.) beschränkt, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der NATO Flugplatz Jever wurde per Niedersächsischer Verordnung vom 13.05.2016 ebenfalls entwidmet und der zugehörige Lärmschutzbereich im Zuge dessen aufgehoben. Immissionsschutzrechtlich Auflagen ergeben sich somit nicht mehr.*

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Absprachen mit aktuellen Nutzern; Kompensation) werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seitens der Sielacht Rüstringen wurde empfohlen, Regenrückhaltemaßnahmen mit entsprechenden hydraulischen Bemessungen zu berücksichtigen. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.*

Die GEW Wilhelmshaven wies auf eine Trinkwasserleitung in der nördlich gelegenen Bauverbotszone entlang der „Roffhausener Landstraße“ (K 97) hin und bat um Ausweisung im Bebauungsplan. *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitung befindet sich innerhalb der Bauverbotszone, die ohnehin nicht überbaut werden darf. Der Anregung, die Leitung festzusetzen, wird nicht daher gefolgt. Mit der Aufnahme eines erläuterten Hinweises in den Planunterlagen wird verdeutlicht, dass dieser Bereich von Bepflanzungen und Bebauungen freizuhalten ist.*

Die Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH und EWE NETZ GmbH sowie der OOWV wiesen auf Bestandsleitungen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei zu erwartenden Ausbauplanungen hin. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.*

Entsprechend der Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde ein Hinweis entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz in die Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen.

3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

3.2.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Friesland wurde am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens der Fachbereiche Straßenverkehr, Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement (Abteilungen Brand- u. Denkmalschutz, Bauaufsicht, Städtebaurecht, Regionalplanung) sowie der unteren Wasserbehörde und der unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgebracht.

- Der Hinweis des Fachbereiches Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal, dass Gebäudehöhen über 105 m aufgrund des naheliegenden Einflugssektors des Verkehrsplatzes WHV-Mariensiel unzulässig seien, wurde erneut zur Kenntnis genommen. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet ist auf Gebäudehöhen von max. 12,0 m sowie geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Solaranlagen etc.) beschränkt, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.
- Die erforderliche externe Kompensation (Kompensationsdefizit von 30.948 Werteeinheiten) ist laut der Unteren Naturschutzbehörde in den Flächenpools Burfenne (noch verfügbarer Kompensationswert 15.740 WE) und Cleverns (noch verfügbarer Kompensationswert 16.970 WE) abzuarbeiten. Nach Abzug des notwendigen Kompensationsdefizites verbleibt in den Flächenpools noch ein Überschuss von 1.762 Werteeinheiten.
- Die untere Abfallbehörde gab abfallrechtliche und organisatorische Anregungen, insbesondere zur Erreichbarkeit möglicher rückwärtiger Bebauungen, die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Die untere Bodenschutzbehörde wies auf einen Altlastenstandort im südöstlichen Plangebiet (verfüllter Feuerwehrlöschteich) sowie mögliche sulfatsaure Bodenentwicklungen hin und gab Hinweise auf entsprechende Auflagen zum sachgerechten Umgang. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet. Die Begründung wurde um die nebenstehenden Informationen ergänzt und ein Hinweis zur vorhandenen Altablagerung in die Planunterlagen aufgenommen.

Von Seiten der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Aurich) wurden keine Bedenken geäußert, jedoch erneut auf die Festsetzung eines Verbotes von Zu- und Abfahrten entlang der Kreisstraße hingewiesen. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wurde der Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung entsprochen, die Fläche der Bauverbotszone entlang der K 97 um eine „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gem. 15.8 der Planzeichenverordnung zu ergänzen. Infolgedessen wurden weitere Nutzungseinschränkung aufgrund der bereits verzeichneten „Bauverbotszone“ sowie den damit implizierten Rechtsfolgen für abschließend geregelt erachtet. Daher wurde auf eine*

zusätzliche zeichnerische Festsetzungen von Zu- und Abfahrten verzichtet, insbesondere da auch keine Zufahrt auf die K 97 aus der Planzeichnung hervorgeht. Dem Hinweis wird abschließend gefolgt und zur Klarstellung entlang der K 97 ein Bereich ohne Ein und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (6.4. der Planzeichenverordnung) festgesetzt. Die Planhinweise zur Bauverbotszone (Nr. 1 und Nr. 10) werden redaktionell zusammengeführt.

Die Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Absprachen mit aktuellen Nutzern; Kompensation) werden erneut zur Kenntnis genommen und beachtet.

Seitens der Sielacht Rüstringen wurde empfohlen, Regenrückhaltemaßnahmen mit entsprechenden hydraulischen Bemessungen zu berücksichtigen. *Der Hinweis wurde erneut zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.*

Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg, die im schalltechnischen Gutachten gegebenen Empfehlungen des Akustikbüros Oldenburg als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde beachtet. Diese waren bereits zum Zeitpunkt der Auslegung in den Planunterlagen festgesetzt.

Die Leitungsträger Vodafone Kabel Deutschland GmbH und EWE NETZ GmbH sowie der OOWV wiesen auf Bestandsleitungen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei zu erwartenden Ausbauplanungen hin. *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.*

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden gemäß § 6a BauNVO Urbane Gebiete (MU) ausgewiesen. Diese Nutzung dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Zur Wahrung des Gebietscharakters der festgesetzten Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen.

Aufgrund der eher gewerblich vorgesehenen Nutzungsstruktur im MU3, wird gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt, dass eine Wohnnutzung i.S.v. § 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO im Erdgeschoss des Baugebietes nur ausnahmsweise zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Sicherung einer kleingliedrigen Bebauungsstruktur wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den überwiegend für Wohnzwecke vorgesehenen Urbanen Gebieten MU1 und MU2 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im MU1 sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig, im MU2 wird auf die Vorgabe von Geschossigkeiten verzichtet. Im eher gewerblich geprägten MU3 beträgt die Grundflächenzahl 0,6. Hier sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig, um eine größere bauliche Gestaltungsfreiheit und Vereinbarkeit mit gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten und ggf. Wohnungen unterzubringen.

Um eine einheitliche Bauhöhe im Gebiet zu erreichen und somit eine gebietstypische Eingliederung der Baukörper zu gewährleisten, beträgt die maximale Gebäudehöhe in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 10,5 m über NHN. Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des Gebäudes. Im Urbanen Gebiet MU3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,0 m über NHN. Als Bezugspunkt gilt jeweils der höchste Punkt des Gebäudes. Die maximale Sockelhöhe beträgt jeweils 0,5 m. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (OKFF; Erdgeschossfertigfußboden). Ausgenommen von dieser Bauhöhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechts sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 des Bebauungsplans Nr. 133 „Olympiastraße“ gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen bis 12,0 m, um die maximale Ausdehnung der Baukörper zu steuern. Im Urbanen Gebiet MU3 gilt gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50,0 m. Die zulässigen Abstände regeln sich nach § 7 NBauO.

Die Baugrenzen werden auf das Mindestmaß von 3 m festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Bereiche des MU1 nördlich des Entwässerungsgrabens sowie nördlich des Regenrückhaltebeckens im MU2. Hier beträgt der Abstand der Baugrenzen 5 m. Entlang der „Roffhausener Landstraße“ tritt die Baugrenze zur Wahrung eines ausreichenden Abstandes zur öffentlichen Verkehrsfläche aufgrund der Bauverbotszone um 20 m zurück.

Die Realisierung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zwischen der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten werden. Nicht überdachte Stellplatzflächen bleiben hiervon unberührt. Nebengebäude sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen aufgrund ihres untergeordneten Charakters auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit bleiben eine gute Ausnutzung und Gestaltungsmöglichkeit auf den Grundstücken erhalten.

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Haupteerschließungsstraße des Gebietes verbindet die „Olympiastraße“ mit den innergebietslichen Straßenzügen. Die Straßenverkehrsflächen werden mit Breiten von 7 m festgesetzt. Die nördliche Anbindung an die „Dresdner Straße“ erfolgt über eine 5,5 m breite Zuwegung. Zur Erschließung der nordwestlich gelegenen Grundstücke wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 21 m angelegt, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen.

Zu-/Abfahrten

Die Haupteerschließungsstraße des MU3 erfolgt über zwei Zufahrten von der südlich gelegenen „Olympiastraße“. Zur Sicherung eines einsehbaren Verkehrsraumes sind hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zwei Einfahrtsbereiche mit 42 m bzw. 20 m sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der „Olympiastraße“ festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist ausschließlich innerhalb der im Planteil eingetragenen Einfahrtsbereiche zulässig. Entlang der „Roffhausener Landstraße“ (K 97) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 9 (2) BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt sowie die Erschließung der Baugrundstücke ist von dieser Richtung unzulässig.

Fußgänger und Radfahrer

Der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vernetzt die Urbanen Gebiete mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und trägt so zu einer Steigerung der Wohnqualität bei.

4.5 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die entlang der südwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen verlaufenden Wasserzüge sind zu erhalten.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der südlich gelegenen, privaten Grünfläche ist die Querung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Andienung des Regenrückhaltebeckens zulässig.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern am östlichen Gebietsrand sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern (Vorschläge zur Gehölzauswahl) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Bäume sind mittig in Pflanzabständen von ca. 10 m anzulegen.

Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Gehölzliste:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus in Sorten</i>	Weißdorn/Rotdorn
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Malus in Sorten</i>	Zierapfel
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Tilia in Sorten</i>	Linden
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

Diese grünordnerischen Maßnahmen sollen eine dauerhafte Bestandssicherung und Begrünung des Gebietes bewirken.

Auf der öffentlichen Grünlandfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Anpflanzungen gemäß den obengenannten Gehölzvorschlägen sind zulässig. Zulässig ist ein Unterhaltungsweg.

4.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrsräuschmissionen

Zum Schutz vor Einwirkungen durch Verkehrslärm der nördlich anliegenden „Roffhausener Landstraße“ werden Festsetzungen getroffen, die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt wurden.

a) Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können im begründeten Einzelfall bei einer Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper zugelassen werden.

Die Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind daher an nachfolgender Tabelle zu orientieren. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

In Abhängigkeit der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche dürfen die folgenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume (falls geplant)
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ gem. Teil 1 der DIN 4109. Dabei ist L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach 4.5.5. von Teil 2 der DIN 4109.

Mindestens einzuhalten ist ein $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Stadt Schortens möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“.

Material und Farbgebung für Dacheindeckung und Fassaden

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude sowie der Fassaden sind glänzende, metallische und metallisch wirkende Oberflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten und vgl. Nebengebäude.

Da das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes maßgeblich die Umgebung mitbestimmt und auf diese einwirkt, werden grundsätzliche Gestaltungsregeln formuliert, die bei Neubau- und Umbauvorhaben zu berücksichtigen sind. Es werden Vorgaben zur Gestaltung der Dachform gemacht, um den ortstypischen Baustilen in der umgebenden Siedlungsstruktur zu entsprechen. Ergänzend werden Vorgaben zur Materialverwendung für die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung gegeben. Bei der Auswahl der Dacheindeckung und der Fassaden ist auf eine ortstypische Gestaltung zu achten, um die städtebauliche Eingliederung von neuen Gebäuden in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten.

Vorgärten

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die Vorgartenbereiche unverseiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist zu 20% zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Die Stadt Schortens hat einen Grundsatzbeschluss zur Gestaltung der Vorgärten erlassen. Die gestalterischen Vorgaben für die nicht überbaubare Grundstücksflächen dienen einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes und einer naturnahen Einbindung der Grundstücke in den Siedlungszusammenhang.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, werden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

4.10 Planhinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

Telekommunikation, gem. § 77k Abs. 4 TKG

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Altablagerungen / Altlasten

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung mit der Anlagennummer 455.015.406. Es handelt sich hierbei um einen mit Abfällen verfüllten ehemaligen Feuerlöschteich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen. Notwendige Grundwasserhaltungen bei Tiefbauarbeiten sind vorab mit dem Landkreis Friesland abzustimmen.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand (10/2020) keine Bombardierung bzw. Funde von Abwurfkampfmitteln (Bomben) bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion umgehend zu benachrichtigen.

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Inwieweit Maßnahmen erforderlich werden (z.B. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen), sollte im Einzelfall mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verkehrslärm

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aufgrund der von der K 97 ausgehenden Emissionen geltend gemacht werden.

Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Stadtverwaltung Schortens während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Bauverbotszone

In einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (befestigter Fahrbahnrand der „Roffhausener Landstraße“ (K 97)), dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs von Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder

Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen, Bepflanzungen oder Abgrabungen. In einem Abstand bis 40 m ergehen Baugenehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 1 und 2 NStrG).

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Daten

Gesamtgröße	32.231 m²
Urbanes Gebiet MU1	14.778 m²
Urbanes Gebiet MU2	5.210 m²
Urbanes Gebiet MU3	4.411 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.882 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	99 m²
Private Grünflächen:	936 m²
davon: Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	876 m²
davon: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	60 m²
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB)	2.011 m²
Wasserfläche	1.904 m²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt	
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch den Verwaltungsausschuss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Schortens	

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 133 „Olympiastraße“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 133



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Stadt Schortens, den

Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Stadt Schortens beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischgebietsnutzung im Ortsteil Roffhausen umzusetzen. Während im Westen an die Olympiastraße ein Gewerbegebiet anschließt, schließt im Osten die Wohnbebauung des Ortsteils an, die neben Einfamilienhäusern im Südosten auch Mehrfamilienhäuser umfasst. Unmittelbar südlich an die Erfurter Straße grenzt ein Parkplatz an. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 3,22 ha wird überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt, im Süden ist ein Siedlungsgehölz ausgeprägt. Gegliedert und eingerahmt werden die Grünlandflächen von Entwässerungsgräben. Parallel der Erfurter Straße säumen markante Ahornbäume den Straßenverlauf, an der Olympiastraße stehen Kastanien

Es handelt sich um einen Außenbereich, ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Osten und von 0,6 im Westen. Neben der weitgehenden Übernahme der Gräben als Wasserflächen wird eine Grünfläche für die Regenrückhaltung ausgewiesen. Der Gehölzbestand parallel der Erfurter Straße wird als private Grünfläche und als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über Straßenverkehrsflächen mit Anbindung an die Olympiastraße und der Dresdener Straße.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da für das Gebiet bereits eine Darstellung als gemischte Baufläche vorliegt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Baugesetzbuch (BNatSchG)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB].	Der Bebauungsplan umfasst einen noch landwirtschaftlich genutzten Raum, der von Gewerbenutzungen im Westen und Wohnnutzungen im Osten begrenzt wird, somit handelt es sich um eine Arrondierung an bestehende Siedlungsbereiche und die Erschließung ist über das vorhandene Wegenetz gesichert. Die wertvollen Gehölzstrukturen, die für Arten und Lebensgemeinschaften, den Boden- und Wasserhaushalt, den Klimabelangen sowie für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend sind, werden erhalten und als private Grünfläche festgesetzt.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]	Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und durch die Verkehrsflächen vorbelastet, so dass immissionsschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen sind. So ergeben sich erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes an die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer und Schlafräume) und zur Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Dämmwerte der Einzelbauteile bzw. der Belastung eines konkreten Fassadenabschnitts durch Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]	Objekte des Denkmalschutzes sind nicht bekannt. Im Norden schließen mit den Wurtten und der alten Deichlinie Bodendenkmale an, die vom Plangebiet jedoch durch die Roffhauser Straße getrennt sind.

Relevante Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]	Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das FFH-Gebiet Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ an der Maade grenzt in Entfernungen von über 630 m südlich an das Plangebiet an. Aus der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang und der Entfernung mit den zwischen dem Schutzgebiet und dem Plangebiet befindlichen Strukturen sind keine Fernwirkungen und auch werden keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und -zwecke der FFH-Gebiete abzuleiten. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist anzunehmen.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel)	Es liegen im Plangebiet zwar noch keine Versiegelungen durch frühere Nutzungen etc. vor, jedoch ist der Raum durch die umgebende gewerbliche und wohnbauliche Nutzung vorgeprägt und die Erschließung ist durch die umgebenden Straßen bereits gesichert. Angepasst an die Umgebung und die Vorbelastung wird ein Urbanes Gebiet umgesetzt.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel)	Es werden mit der Planung landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Jedoch befindet sich diese Grünlandfläche eingerahmt von Siedlungsstrukturen. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich schon als gemischte Baufläche dargestellt.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]	Bei der Planung werden die klimarelevanten Gehölzbestände weitgehend erhalten. Auch werden die Gräben als Wasserflächen übernommen und es wird eine zentrale Grünfläche vorgehalten, auf der Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Planung berücksichtigt diese Ziele, in dem wertvollere Biotopbestände wie das naturnahe Siedlungsgehölz an der Erfurter Straße mit den Straßenbäumen weitgehend gesichert werden und die Hauptgräben als offene Wasserflächen übernommen werden. Auch wird eine öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken in einer Breite von 15 m ausgewiesen. Die mit der Umsetzung des Urbanen Gebietes vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme mit Biotop- und Lebensraumverlust sowie Bodenversiegelung sind in die Kompensationsbilanz einzustellen. Eine externe Kompensation wird erforderlich.
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so weit wie möglich vermieden werden.	Den Zielen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insofern entsprochen, dass eine der Umgebung angepasste, gestufte Bebauung umgesetzt wird. Die mit der Planung vorbereitete Versiegelung führt jedoch zu dauerhaften und vollständigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, so dass diese in die Eingriffsbilanz eingestellt wird und eine externe Kompensation erforderlich wird.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern. Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.	Die bestehenden Gräben werden weitgehend als Wasserflächen festgesetzt. Zur Prüfung und Regulierung der Oberflächenentwässerung ist ein Gutachten erstellt worden, infolge dessen eine Regenwasserrückhaltung im zentralen Bereich vorgehalten wird.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden.	Zur Prüfung der Nachbarschaftsverträglichkeit ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Es werden Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgebiete und geschützte Objekte
Das FFH-Gebiet „Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ an der Maade liegt in einer Entfernung von über 630 m südlich des Plangebietes, dieses ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet gesichert.
Landschaftsrahmenplan
Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland (Fortschreibung 2015) sind für das Plangebiet keine besonderen Schutz- und Entwicklungsziele benannt. Für den Siedlungsraum sind umweltverträgliche Nutzungen herausgestellt.

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁶. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

6 Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁷: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁸, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das mögliche Vorkommen verschiedener Tierarten wird über das Potenzial der vorhandenen Biotoptypen abgeleitet.

Vögel

Im Plangebiet ist aufgrund der Grünlandnutzung ein Vorkommen von Wiesenbrütern anzunehmen, jedoch ist aufgrund der Randeinflüsse durch Bebauung und Straßen sowie straßen- und grabenbegleitenden Gehölzen eine besondere Bedeutung als Wiesenbrütergebiet nicht abzuleiten.

Vielmehr können in den Gehölzen des Gebietes Gehölzbrüter vorkommen, wobei insbesondere wegen der Lage im Siedlungsumfeld heimische, störungsunempfindliche Brutvögel des

⁷ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

⁸ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Siedlungsbereiches zu erwarten sind. In den Altbaumbeständen an der Erfurter Straße sind auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Auch Fledermausquartiere (zumindest Zwischen- und Sommerquartiere) sind in Höhlen und Spalten der Altbaumbestände nicht auszuschließen. Entlang der Gräben, der Baumreihen und dem Grünland sind Jagdflüge aus den umgebenden Gebäuden (etwa aus den Hofstellen im Norden) im Plangebiet zu erwarten.

Amphibien

Die umgebenden Gräben weisen teilweise ein Potential als Fortpflanzungsgewässer auf. Insbesondere in dem nordwestlichen Graben ist mit den Aufweitungen und der Wasserführung eine Fortpflanzungsfunktion nicht auszuschließen.

Sonstige Artgruppen

Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen, können aufgrund des Potentials des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie der erheblichen Störungen.

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wie Tötung und Gefährdungen von Individuen und von Gelegen sind zu vermeiden. Bei Hinweisen auf Vorkommen von Gehölzbrütern ist durch Erhalt der Gehölzbestände oder durch Bauzeitenregelungen bei Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten) der Verbotstatbestand vermeidbar. Auch sind die bauvorbereitenden Maßnahmen im Grünland außerhalb der Brutzeiten (nicht vom 01. März bis Ende Juli) durchzuführen, um ggf. brütende Arten des Offenlandes oder halboffener Landschaften nicht zu töten oder zu gefährden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen dann vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Derartige Störungen werden durch die Planung nicht erwartet. Das Umfeld des Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut, so dass lediglich ein Vorkommen störungstoleranter Arten zu erwarten ist und sich die Störwirkung durch Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifikant verändert werden.

Zerstörung/ Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):

Mit der Ausweisung von Bauflächen auf dem Grünlandkomplex gehen potentielle Lebensraumstrukturen verloren, so dass es zu Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen kann.

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch bauzeitliche Anpassung oder die Maßnahmen einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Mit dem weitgehenden Erhalt der Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass eine mögliche Population im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben kann. Auch bei dem Verlust des einen zu fällenden Baumes mit potentiellen, dauerhaften Lebensstätten ist davon auszugehen, dass aufgrund vergleichbarer Habitats in der Umgebung, ein Ausweichen angenommen werden können. Weiterhin können bei einer Betroffenheit Ersatzhabitats wie Nisthilfen für Höhlenbrüter oder Halbhöhlenbrüter geschaffen werden. Dadurch bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen.

Fazit

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplanung müssen aber die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände beachtet werden. So sind ggf. Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausführungsebene (wie z.B. Bauzeitenregelung, Nisthilfen etc.) zu beachten.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt****derzeitiger Zustand**

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden

die Biotoptypen nach Drachenfels⁹ erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Herbst 2018, sh. Anlage 1.

Das Plangebiet unterliegt weitgehend einer intensiven Grünlandnutzung. Es dominiert Weidelgras, nur vereinzelt kommen mit Knaulgras, gewöhnlichem Rispengras sowie gewöhnlicher Vogelmiere, Weißklee und Wiesen-Sauerampfer typische Arten des Wirtschaftsgrünlandes vor. Aufgrund der Dominanz von Weidegras und dem geringen Kräuteranteil ist eine Neu- oder Nachsaat der Fläche anzunehmen, so dass eine Bewertung als Grünland-Einsaat (GA) im Übergang zu einem artenarmen Intensivgrünland erfolgt (GI). Eine durch einen trockenfallenden Graben getrennte Grünfläche am östlichen Siedlungsrand hingegen ist inhomogener und weist einen höheren Artenanteil mit Sauerampfer, Knaulgras etc., bei fehlendem Weidelgrasanteil, auf. Aufgrund der Pflege und der Artenausstattung wird dieser als extensiv gepflegter Scherrasen (GRE) eingestuft.

Eingerahmt und gegliedert werden die Nutzflächen von Entwässerungsgräben (FGR), die neben feuchten Staudenfluren und Grassäumen vielfach auch von Schilf gesäumt werden; vereinzelt kommt auch Weidengebüsch (BF) auf. Der Siedlungsrand zur Schule im Osten wird durchgängig durch eine grabenparallele Baumreihe (HFM) – überwiegend aus Schwarzerle – bestimmt. Parallel der Tannenbergsstraße besteht zum Plangebiet eine Strauchanpflanzung (BZE) aus Ahorn, Kirsche, Schneebeere, Weigelia, Weißdorn etc., während an der Erfurter Straße ein naturnahes Siedlungsgehölz (HSE) aus Eschen, Ahorn, Roteiche, Lärche, Hainbuche sowie Apfelbäume mit grasreicher Krautschicht ausgeprägt ist.

Die Olympiastraße (OVS) wird von Straßenbäumen (HBA) aus Kastanien gesäumt.

In den einrahmenden Gehölzen des Plangebietes sind Gehölzbrüter zu erwarten, und mit den Altbäumen besteht auch ein Potential für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter. Arten des Offenlandes sind im Grünland wegen der einrahmenden Gehölze weniger zu erwarten. Auch sind im Plangebiet Jagdfunktionen von gebäude- als auch baumbewohnende Fledermausarten aus dem Umfeld wie Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus oder Abendsegler nicht auszuschließen.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgeprägt.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet für Arten und Biotope als Biotoptyp mit geringer Bedeutung dargestellt, nur der zentrale Graben erreicht eine höhere Biotopwertigkeit.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgeführt. Anhaltspunkte für eine Auflassung der Nutzung etc. bestehen an dem Standort nicht, da im Umfeld noch landwirtschaftliche Betriebe und weitere Nutzflächen anstehen, obwohl bereits mit dem Gewerbegebiet und der Wohnnutzung Siedlungsstrukturen angrenzen.

9 Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Februar 2020

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,22 ha, bisher unversiegelter Flächen in überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung.

Der vorherrschende Bodentyp ist ein mittlerer Gley-Pararendzina unterlagert von Kalkmarsch; die Bodeneinheit umfasst Seemarschen aus marinen, kalkhaltigen Schluffen und Tonen; verbreitet vergesellschaftet mit See- bis Brackmarschen aus marinen bis brackischen, kalkhaltigen Tonen und Schluffen. Es handelt sich um sulfatsaure Böden der niedersächsischen Küstengebiete.¹⁰

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens¹¹ wurden nach einer 0,6 bis 0,8 m mächtigen humosen Bodenschicht Kleischichten überwiegend weicher bis breiiger Konsistenz festgestellt, innerhalb derer in Tiefen von 1,8 bis 4,3 m Torflagen von 0,3 bis 1,3 m Mächtigkeit auftraten. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Die natürlichen Bodenfunktionen mit der Lebensraumfunktion für Menschen, Tiere und Pflanzen, der Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts (im Bodenwasser-, Stoff- und Nährstoffhaushalt) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium werden aus dem im Folgenden ermittelten Kriterien wie Bodenfruchtbarkeit, Verdichtungsempfindlichkeit, Versiegelungsgrad, Grundwasserneubildungsrate, Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung etc. sowie der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte ermittelt und bewertet.

So wird die Bodenfruchtbarkeit im überwiegenden Plangebiet hoch eingestuft, während die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung gering gefährdet und auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit gering ist. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser erreicht mit 200 - < 250 mm einen hohen Wert, die Grundwasserstufe liegt bei GWS 3 – mittel; wobei der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) ≤ 4 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) $> 8 - 13$ dm umfasst. Die bodenkundliche Feuchtestufe wird mit 6: stark frisch bewertet, wonach der Standort für Acker und Grünland geeignet, für intensive Ackernutzung im Frühjahr gelegentlich zu feucht ist.

Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Bodenschichten ist mittel, d.h. es liegt eine mittlere Gefährdung vor¹².

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung aufgrund der hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit innerhalb des Suchraumes möglich.

Für den Bereich des Plangebietes bzw. im Umfeld an der Olympiastraße ist eine Altlast bekannt (Standortnummer 4550154006: Eine Erkundung ist erfolgt, es liegt eine Gefährdung vor,

10 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2020)

11 Erdbaulabor Strube, Sandhatten, 05.11.2017

12 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2020)

Standort wird überwacht).¹³ Gemäß Landkreis Friesland handelt es sich um einen mit Abfällen verfüllten ehemaligen Feuerlöschteich.

Im Landschaftsrahmenplan sind nördlich der Roffhausener Straße Bodendenkmale verzeichnet, Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (Wurten).

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Ausprägung der Bodenstrukturen verbleiben. Eine Veränderung ist daher nicht ersichtlich.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

An Oberflächengewässern sind die das Gebiet einrahmenden und gliedernden Gräben vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche sind nicht ausgeprägt. Das Grundwasser steht oberflächennah an (mittlere Grundwasserhochstand ≤ 4 dm und mittlerer Grundwassertiefstand $> 8 - 13$ dm) und die Grundwasserneubildungsrate ist mit etwa 100 bis 150 mm im Jahr im unteren Bereich, sinkt im Norden auf etwa 50 bis 100 mm/a. Es liegt ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckenden Bodenschichten vor.¹⁴ Bei den Bodenuntersuchungen wurde das Grundwasser in Tiefen von 0,8 bis 1,7 m unter Flur angeschnitten (Oktober/November)

Der Grundwasserkörper unterliegt dem Jade Lockergestein links im Einzugsgebiet der Weser. Der mengenmäßige Zustand wird gut eingestuft, ebenso der chemische Zustand.¹⁵

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit potentiell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustausch ohne den Abfluss mindernder Vegetation.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung des Wasserhaushaltes bei Nichtumsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Landkreis Friesland liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“. Diese Region ist charakterisiert durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen.¹⁶

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt etwa 800 mm/a. Die Jahresdurchschnitts-

13 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2020)

14 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, (Zugriff: Mai 2020)

15 NUMIS: umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/WasserrahmenrichtlinieWRRL

16 Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

temperatur wird mit 9 °C angegeben.¹⁷

Innerhalb der sich aus der unmittelbaren Nähe zur Nordsee ergebenden großklimatischen Verhältnisse sind für das Kleinklima die vorhandene Grünlandnutzung als Frischluftentstehungsgebiet von Bedeutung, die insbesondere aufgrund des Siedlungsumfeldes mit z.T. großflächiger Versiegelung und gewerblicher Bebauung ausgleichend wirkt.

Relevante lufthygienische Belastungssituationen sind innergebietlich nicht ersichtlich.¹⁸

Nach der Karte 4 des Landschaftsrahmenplanes bestehen im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung weder stickstoffempfindliche Biototypen noch wichtige Landschaftselemente zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und Klimaschutz.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Landschaftsbild des unmittelbaren Plangebietes ist geprägt durch die Grünlandnutzung, insbesondere im Wechsel mit den Gräben. Darüber hinaus wird das Landschafts- und Ortsbild der Umgebung maßgeblich durch die Bestandsbebauung bestimmt. Zum einen durch die gewerbliche Nutzung westlich der Olympiastraße mit den teilweise großflächig versiegelten und eingezäunten Stellplätzen. Zum anderen sind es die Einfamilien- und auch die Mehrfamilienhäuser mit umgebenden Scherrasen und z.T. altem Baumbestand, die die Ortslage von Roffhausen im Osten prägen, während im Norden an die Roffhausener Straße noch landwirtschaftliche Hofstellen anschließen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ordnet das Plangebiet einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zu. Hervorgehoben werden die Wurten als typische und prägende Landschaftselemente im Norden und der Verlauf der Roffhausener Straße als alte Deichlinie.¹⁹

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Bestandssituation mit umgebender Bebauung ist bei Nichtumsetzung der Planung nicht mit einer Änderung des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

17 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Mai 2020)

18 Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

19 Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.²⁰

Im Umfeld des überwiegend landwirtschaftlich genutzten Plangebietes überwiegen Siedlungsstrukturen. So schließt ein größeres Gewerbegebiet im Westen und im Süden sind Mischgebietsnutzungen mit Geschäften, Gastronomie etc. an der Olympiastraße vorhanden, während im Osten Wohnnutzungen und eine Schule anschließen. Im Norden reihen sich entlang der Roffhausener Landstraße landwirtschaftliche Hofstellen auf kulturgeschichtlich geschützten Wurtten und Wohnnutzungen an. Darüber hinaus wird das Gebiet von Straßen wie der Olympiastraße und der Roffhausener Landstraße erschlossen, weitere größere Verbindungsstraßen sind mit der B 210 und der BAB 29 im Wirkungsumfeld des Plangebietes zu berücksichtigen.

Hieraus ergeben sich Konflikte zwischen der lärmintensiven, gewerblichen und industriellen Bebauung und den Wohngebieten.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen sich weiterhin in ihrer derzeitigen Nutzung und Gestalt auf Grundlage des Bestandes darstellen. Eine Änderung ist nicht ersichtlich.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Unmittelbar im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Im Norden schließen mit den Wurtten und der alten Deichlinie Bodendenkmale an. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Auch relevante Sachgüter sind nicht bekannt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin die bestehende Nutzung anzunehmen, Von einer Änderung der Kultur- und Sachgüter ist nicht auszugehen.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Aus der vorstehenden Bestandsaufnahme sind die allgemeinen zu erwartenden Wechselbeziehungen zwischen Boden, Wasser und Klima/Luft als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen abzuleiten. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche

20 Schrödter; W; Habermann-Nieße, K; Lehmberg, Frank: Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), Bonn, 2004

Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Änderung der Wechselwirkungen bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht ersichtlich. Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Neuausweisung von **Urbanen Gebieten** auf einer Fläche von insgesamt rd. 24.399 m² bisher überwiegend als Intensivgrünland genutzter Flächen. Infolge Flächeninanspruchnahme und Versiegelung sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten.
⇒ = Eingriff
- Erschließung des Gebietes über neue **öffentliche Verkehrsflächen** mit Anschluss an die Olympiastraße und die Dresdener Straße. Infolge der Neuanlage der Straßen ergibt sich eine höhere Flächeninanspruchnahme mit versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumstrukturen.
⇒ Eingriff
- Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung wird parallel eines zentralen Grabens ein langgestrecktes **Rückhaltebecken innerhalb einer öffentlichen Grünfläche** angelegt. Durch Möglichkeit einer naturnahen Gestaltung ist gegenüber der Intensiven Grünlandnutzung – bis auf technische Anlagen - keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten.
⇒ Kein Eingriff

- Übernahme der offenen Gräben als **Wasserflächen**, Erhalt des offenen Grabensystems
⇒ Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen
- Erhalt des naturnahen Siedlungsgehölzes an der Erfurter Straße mit Übernahme des Bestandes als **private Grünfläche**.
⇒ Keine Auswirkungen, kein Eingriff, jedoch ist ggf. wegen des Trassenverlaufs der Ableitung ein Laubbaum nicht zu erhalten, dieser ist dann auszugleichen.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Plangebietsflächen, die für die Bebauung des Urbanen Gebietes vorgesehen sind, werden aktuell intensiv genutzt. Durch die Planung werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Vegetationsstandort und Lebensraum zur Verfügung stehen. Der Gehölzbestand an der Erfurter Straße wird erhalten und als private Grünfläche festgesetzt, jedoch ist aufgrund einer erforderlichen Ableitung aus dem Rückhaltebecken ein Laubbaum (Ahorn, 0,7 m Stammdurchmesser) nicht zu erhalten, dieser wird ausgeglichen.

Auch die Gräben am nördlichen Siedlungsrand und am nordwestlichen Plangebietsrand werden als Wasserflächen erhalten und entsprechend festgesetzt. Der innerhalb des Grünlandes befindliche Graben wird in die öffentliche Grünfläche einbezogen, innerhalb der Maßnahmen zur Regewasserrückhaltung vorgesehen sind. Nur der am östlichen Plangebietsrand verlaufende, überwiegend trockenfallende Graben wird verlegt bzw. verrohrt.

Auch wird der parallel der Tannenbergsstraße befindliche Gehölzsaum innerhalb der Verkehrssparzelle für Ausbau- und Erschließungsmaßnahmen überplant.

Durch die Überplanung der bisher unversiegelten Flächen und vor allem mit der Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Baubedingt kann es bei Entwässerung und Belüftung (Pyritoxidation) zu aktuell sulfatsauren Böden kommen. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen entsprechende Hinweise zu beachten (s. Vermeidungsmaßnahmen und Hinweise).

Mit der Planung werden Neuversiegelungen im Plangebiet ermöglicht, die einen Verlust der Bodenfunktionen bewirken. Die Neuversiegelung ist daher als erhebliche Beeinträchtigung auf den Boden zu bewerten.

Für die Gründung der geplanten Gebäude ist aufgrund der weichen Kleischichten und Torflagen nur eine geringe Tragfähigkeit der Böden gutachterlich ermittelt worden, so dass die Gründungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der geplanten Bauweise und der Torfmächtigkeit erfolgen sollen. Überwiegend dürfte bei einer ein- bis eineinhalbgeschossigen Bauweise in Bereichen mit tiefer liegenden Torfschicht eine Flachgründung auf einem Sandkoffer und einer biegesteifen Sohlplatte möglich sein.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist infolge der Gründungserfordernisse und dauerhaften Versiegelung zu erwarten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Zur Prüfung der Entwässerungssituation ist ein Gutachten erstellt worden²¹. Von einer Beeinträchtigung der wasserwirtschaftlichen Belange durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Olympiastraße“ ist nicht auszugehen. Versiegelungsbedingt entfällt die Grünlandfläche für die Versickerung, nach dem Baugrundgutachten ist in den vorherrschenden Kleischichten eine Versickerung nicht möglich.²² Der Oberflächenabfluss erhöht sich, dieser wird aber durch das innergebietliche Grabensystem und das zentral gelegene Rückhaltebecken reguliert, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser anzunehmen ist.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die Versiegelung von Grünlandflächen reduziert die Frischluftproduktion auf lokaler Ebene, jedoch wird an diesem Standort durch die umgebenden Siedlungsstrukturen einerseits und der guten Luftaustauschfunktion im Küstenbereich andererseits eine erhebliche Beeinträchtigung der Klimafunktion nicht abgeleitet.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Aufgrund der bereits im unmittelbaren Umfeld bestehenden Gewerbe-, Misch- und Wohnnutzungen erfolgt mit der Umsetzung der Planung eines Urbanen Gebietes eine Arrondierung an bestehende Nutzungen, so dass eine weitreichende, erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht angenommen wird. Zudem werden die Gebäudehöhen gestaffelt umgesetzt, um eine Einbindung in die bestehenden Strukturen zu erreichen. So sind im MU 3 an der Olympiastraße Gebäudehöhen bis 12 m über NHN zulässig, während zum Siedlungsbereich von Roffhausen die Gebäudehöhen auf 10,5 m NHN begrenzt werden.

21 IST: Entwässerungskonzept, 4/2020

22 Vgl. Erdbaulabor Strube (2017)

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Bestandssituation an gewerblichen Nutzungen und durch den Straßenverkehr sind Schallemissionen auf schutzbedürftige Wohnnutzungen gegeben. Zur Einhaltung der gewerblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an der bestehenden und geplanten Bebauung sind Regelungen zu treffen, die über die Lärmpegelbereiche gegliedert sind.

Die Immissionsschutzwerte für ein Urbanes Gebiet sind einzuhalten. Zur Machbarkeit der Planung ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Infolgedessen werden Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter mit der Planung verbunden.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln Berücksichtigung finden.

Da im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Vermeidung, Verringerung und Verhinderung

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- An das Umfeld angepasste, abgestufte Ausweisung von urbanen Gebieten, wobei nach Osten zur bestehenden Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m ü. NHN festgesetzt wird. Im MU 3 im Westen wird eine GRZ von 0,6 bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise und Gebäudehöhen von maximal 12,00 m über NHN festgelegt.
- Erhalt des überwiegend naturnahen Siedlungsgehölzes an der Erfurter Straße und der straßenparallelen Baumreihe als private Grünfläche.
- Sicherung der straßenbegleitenden Gehölze an der Olympiastraße durch Berücksichtigung des Kronentraufbereiches. Selektive Rodung einzelner Bäume für die Erschließung

zum Schutz weiterer Bäume.

- Sicherung des Oberflächenabflusses durch Übernahme der Gräben als randliche Wasserflächen und Entwicklung einer zentralen öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken.
- Umsetzung und Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.
- Soweit die Baumaßnahmen, wie Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Vegetation, insbesondere Altbaumbestände, während der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung durch Fledermäuse stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollen während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u. ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt. Sollte bei Baggerarbeiten auf einen Deponiekörper gestoßen werden, ist umgehen der Landkreis Friesland – die untere Bodenschutzbehörde – zu verständigen.
- Aufgrund der Bodenzusammensetzung können die Böden im Plangebiet im Rahmen der Bauausführung bei Entwässerung und Belüftung (Pyritoxidation) zu aktuell sulfatsauren Böden werden. Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sind im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß GeoFakten 25 des LBEG durchzuführen. Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen sind mir vor Baubeginn in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

- Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, innerhalb der die Regenwasserrückhaltung umgesetzt werden soll. Neben langgezogenen, grabenartig aufgeweiteten Becken ist im Süden ein Pflegestreifen vorgesehen, der möglichst naturnah zu gestalten und nur etwa zweimal jährlich gemäht werden sollte. Insgesamt ist eine naturnahe Gestaltung der Rückhaltebecken und der Saumbereiche anzustreben, einschließlich einer Gehölzbepflanzung aus Arten untenstehender Gehölzauswahl.
- Das im Südosten ausgeprägte Siedlungsgehölz wird als private Grünfläche und als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Die standortgerechten heimischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang ist Ersatz entsprechend der Gehölzauswahl umzusetzen. Bäume sind mittig in Pflanzabständen von ca. 10 m anzulegen.

Auswahlliste für Gehölzpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Sorten	Weißdorn/Rotdorn
Corylus colurna	Baumhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia in Sorten	Linden
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche

Eingriffsbilanzierung B-Plan Nr. 133 „Olympiastraße“

Auf der Grundlage des Bestandes und der Planung wird eine flächenbezogene, quantifizierende Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 2013) vorgenommen.

Bestand

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Ansaat/Intensivgrünland (GA/GI)	28.796	1-2	43.194
extensiver Scherrasen / Gehölzsaum im Norden an Tannenbergsstraße	1.220	2	2.440
Gräben mit Saumstrukturen	1.280	2	2.560
Siedlungsgehölz am südlich Plangebietsrand mit Altbäumen im Straßensaum	935	3	2.805
	32.231		50.999

Planung

Biotoptyp/Festsetzung	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenwert
Urbanes Gebiet MU 1 mit einer GRZ von 0,4:	14.778		
Bebaubar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	8.867	0	0
Nicht überbaubar (40%)	5.911	1	5.911
Urbanes Gebiet MU 2 mit einer GRZ von 0,4:	...5.210		
Bebaubar (zzgl. Nebenanlage rd. 60%)	3.126	0	0
Nicht überbaubar (40%)	2.084	1	2.084
Urbanes Gebiet MU 3 mit einer GRZ von 0,6:	4.411		
Bebaubar (zzgl. Nebenanlage rd. 80%)	3.529	0	0
Nicht überbaubar (20%)	882	1	882
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße, F+R)	2.981		
Versiegelt (80%)	2.385	0	0
Verkehrsgrün (20%)	596	1	596
Öffentliche Grünfläche (Fläche für RRB)	2.011	2	4.022
Extensiver Grünlandsaum			
private Grünfläche	936		
Erhalt des Baumbestandes	876	3	2.628
Extensiver (Gras)saum	60	2	120
Wasserfläche (Gräben zzgl. Säume)	1.904	2	3.808
	32.231		20.051

Die flächenbezogene Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt ein verbleibendes Wertedefizit von 30.948 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird erforderlich.

Kompensationsflächenzuordnung

Für die externe Kompensation stehen aus anderen Bauleitplanverfahren noch Restflächen zur Verfügung, die dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 133 zugeordnet werden können. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

- Fläche „Burfenne“, Gemarkung Schortens /Flur 13, Flurstück 4)

Aus Kompensationsanforderungen zum Bebauungsplan Nr. 116 und Nr. 121 der Stadt Schortens werden Kompensationsmaßnahmen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen (Grasansaat, Maisanbau) in Burfenne umgesetzt. Mit dem Ziel eines standortge-

rechten Extensivgrünlandes ist zum einen die Vegetationsentwicklung durch Einbringen entsprechender Arten (durch artenreiches Mähgut aus der Region) zu fördern und zum anderen ist eine extensive Grünlandnutzung durchzuführen. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist auf diesen Ackerstandorten eine Aufwertung um 2 Wertstufen möglich. Abzüglich der bereits erfolgten Kompensationsflächenzuordnungen zu den Bebauungsplänen Nr. 116 und Nr. 121 verbleibt anteilig noch eine Restfläche von 7.870 m², die entsprechend des Aufwertungsfaktors einen Kompensationsflächenwert von 15.740 Werteinheiten erreicht. Die Fläche befindet sich im Gemeindebesitz.

- Fläche in der Gemarkung Cleverns (Flur 9, Flurstück 22 und 46/1)

Auf der im Ursprungszustand als Ackerfläche intensiv bewirtschafteten Fläche in einer Gesamtgröße von 50.000 m² ist durch Umsetzung von Extensivierungsmaßnahmen das Zielbiotop sonstiges feuchtes Extensivgrünland anzustreben. Dieser Fläche sind bereits Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 115 und Nr. 150 der Stadt Schortens zugeordnet. Unter Zugrundelegung des Flächenwertes der Maßnahme und abzüglich der bereits zugeordneten Flächen verbleibt noch eine Restfläche mit rd. 16.970 Werteinheiten. Somit reicht die Restfläche aus, das verbleibende Wertdefizit von vollständig ausgleichen zu können. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen grundbuchlichen Eintrag.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Kompensationsflächenzuordnung:

Flächenverfügbarkeit Kompensationsfläche:		Bebauungsplan Nr. 133	
• Burfenne: noch verfügbarer Kompensationswert	15.740 WE	Kompensationsflächendefizit	30.948 WE
• Cleverns: noch verfügbarer Kompensationswert	16.970 WE		
Summe	32.710 WE		30.948 WE

Mit Umsetzung der Maßnahmen auf den jeweiligen Kompensationsflächen wird ein vollständiger Ausgleich erreicht. Es verbleibt noch ein Überschuss von 1.762 Werteinheiten.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Erfordernis, weitere Bauflächen im räumlichen Zusammenhang zu dem Gewerbestandort in Roffhausen umzusetzen.

Aus der Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Südwesten und der Wohnnutzung im Nordosten resultiert die Festsetzung als Mischgebiet / Urbanes Gebiet. Zudem bietet sich eine Anbindung an die Olympiastraße an, um die Haupteinschließung des Gebietes sicherzustellen und zudem um den Gehölzkomplex als Grünfläche zu belassen. Nebenzufahrten erfolgen über Anschlüsse an die bestehende Dresdener Straße und Potsdamer Straße.

Darüber hinaus wird die innergebietliche Flächengestaltung mit dem Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebung gestaffelt umgesetzt.

Für die Umsetzung von erforderlichen wasserbaulichen Rückhaltemaßnahmen bietet sich zudem eine zentrale Fläche an, so dass in Verlängerung des westlichen Grabens eine langgezogene Fläche festgesetzt wird.

Mit der Bestandsumgebung und den umgebenden Straßen ist eine anderweitige Ausweisung als Mischgebiet/Urbanes Gebiet und eine alternative Erschließung nicht möglich.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Aufgrund der Ausweisung von urbanen Gebieten ergeben sich weder besondere Anfälligkeiten aufgrund der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben noch bestehen besondere, standortbezogene Anfälligkeit gegenüber Unfällen und Katastrophen wie etwa Überschwemmungsgebiete etc. Erforderliche Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse ergeben sich demnach nicht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung im Juli 2018 nach dem Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen (Stand Juli 2016)
- Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potentialanalyse auf Grundlage der Biotoperfassung erstellt.
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie²³,
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz²⁴,
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland ²⁵,
- Erdbaulabor Strube: Befund zur Baugrunduntersuchung vom 20.10 und 02.11 2017, Stand: 05.11.2017
- IST: Entwässerungskonzept, 4/2020
- Eingriffsbilanzierung nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages. 2013²⁶

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.²⁷

23 NIBIS® Kartenserver (2014). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

24 NIBIS® Kartenserver (2014). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

25 Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung.

26 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

27 Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Schortens beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung im Bereich von Roffhausen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine von Siedlungsstrukturen umgebende, überwiegend noch landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzrechtes sind nicht ausgeprägt. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von über 630 m.

Im Bebauungsplan Nr. 133 wird ein Urbanes Gebiet auf einer Fläche von 24.399 m² ausgewiesen, darüber hinaus werden Verkehrsflächen und öffentliche sowie private Grünflächen und Wasserflächen festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aufgrund der Neuversiegelung sowie Biotopverluste insbesondere des Grünlandstandortes und einzelner Gehölze vorbereitet. Die Eingriffsregelung wird durchgeführt und das Erfordernis

Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

eines externen Ausgleichs wird ermittelt. Die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen kann durch Flächenzuordnung bestehender Kompensationsflächen vollständig ausgeglichen werden.

Bei Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Hinweise zu beachten.

Zur Realisierung der Planung und zur Gewährleistung der Nachbarschaftserträglichkeit im Umfeld werden Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Kultur und sonstige Sachgüter sind nach dem Kenntnisstand über den bisherigen Stand nicht betroffen, so dass für die Umweltschutzgüter keine weiteren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand Juli 2016.
- Landkreis Friesland (2017): Landschaftsrahmenplan. Fortschreibung
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie und Klimaschutz: Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Erdbaulabor Strube: Befund zur Baugrunduntersuchung vom 20.10 und 02.11 2017, Stand: 05.11.2017
- IST: Entwässerungskonzept, 4/2020
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

Anlage 1: Biotoptypenplan



LEGENDE	
Gebüsche und Gehölzbestände	
	BF Weidengebüsch
	HFM Strauch-Baumhecke
	HN Feldgehölz
	HBA Baumreihe/Einzelbäume
Grünland	
	GI Intensivgrünland
	GA Ansaatgrünland
Binnengewässer	
	FGR Nährstoffreicher Graben
Grünanlagen	
	GRE Extensiver Scheiterrasen
	HSE Siedlungsgehölz
	PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
	PZ Grünfläche der Schule
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen	
	OVS Straße
	OVP Parkplatz
	OEL Einzelhausgebiet
	OHZ Großer Gebäudekomplex (Schule)
	OBO Offene Blockbebauung (mehrgeschossig)
Sonstiges	
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Stadt Schortens
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 133
„Olympiastraße“

Biotoptypen und Nutzungen
Oktober 2019 M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH	Entwerfung 1	Geplanter 1	Geplanter 1
Geplanter 1	Geplanter 1	Geplanter 1	Geplanter 1
Geplanter 1	Geplanter 1	Geplanter 1	Geplanter 1
Geplanter 1	Geplanter 1	Geplanter 1	Geplanter 1

Anhang zum Umweltbericht

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Aufstellung eines Bebauungsplanes auf einer bisher landwirtschaftlichen Fläche, umgeben von bestehenden Siedlungsstrukturen (Gewerbe, Wohnen), Anbindung an das umgebende Straßennetz.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Das Plangebiet umfasst rd. 3,2 ha, wovon der überwiegende Teil als Grünland intensiv genutzt wird. Umgebende Gräben werden weitgehend erhalten und als Wasserflächen festgesetzt, auch das naturnahe Siedlungsgehölz im Südosten wird weitgehend erhalten. Beeinträchtigungen ergeben sich nach Umsetzung des Vorhabens im Wesentlichen durch den Verlust und die Versiegelung von Grünlandflächen durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung; eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie der Lebensraumfunktion und der Bodenfunktionen wird prognostiziert, die in die Eingriffsregelung eingestellt werden.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Vorbelastet ist die Fläche durch Gewerbelärm und Verkehrslärm, so dass zur Umsetzung der Planung entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit den Urbanen Gebieten keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der zulässigen Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes sind sowohl Gewerbe- als auch Wohngebiete ausgeprägt. Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind in Bezug auf die Lärmemissionen gutachterlich geprüft und in die Planung eingestellt worden. Darüber hinaus sind standortbedingt keine besonderen Bedingungen abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet dem Umfeld entsprechend gestuft, so dass zum Gewerbegebiet eine dichtere und zum Wohngebiet eine lockere Bebauung möglich ist. Zur Minimierung der Verschärfung der Klimaauswirkungen werden das naturnahe Siedlungsgehölz und die offenen Gräben weitgehend erhalten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und

ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	X	o	X	Inanspruchnahme von Grünlandflächen und einzelner Gehölze innerhalb des Siedlungsbereiches mit potentiellen Lebensraumverlusten für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	x	X	Überplanung eines Grünlandstandortes, eines Grabens und einzelner Gehölze, die nicht mehr als potentieller Pflanzenstandort zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	o	o	X	X	X	o	X	Durch die Planung wird eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Versiegelungsbedingte Erhöhung des Oberflächenabflusses und Minderung der Versickerungs- und Neubildungsleistung, Erfordernis von Rückhaltemaßnahmen.
Luft	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Erhöhung der Emissionen verkehrsbürtiger Luftschadstoffe sowie durch Hausbrand. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Klima	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Verlust von Grünlandflächen als Frischluftentstehungsgebiete; aufgrund Lage, Erhalt von Gehölzflächen sowie der Luftaustauschfunktion keine erhebliche Beeinträchtigung.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Landschaft	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Die Erweiterung der Bebauung erfolgt im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung.
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	o	o	x	x	x	o	x	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt sind aufgrund der intensiven Grünlandnutzung keine besonderen Wertigkeiten zu erwarten.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Das nächstgelegene Natura 2000 Schutzgebiet liegt etwa 630 m entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet) wird aufgrund der Entfernung und der Bestandsausprägung ausgegangen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	o	o	o	o	x	x	x	x	x	Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um eine bauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der Vorbelastungen zu ermöglichen.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	x	Keine Betroffenheit relevanter Sachgüter.
e) Vermeidung von Emissionen	x	x	o	o	o	o	o	x	x	o	x	o	Zufahrt über vorhandene Straße
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von													
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Für das Plangebiet liegen gemäß Landschaftsrahmenplan keine raumkonkreten Entwicklungsziele und Maßnahmen vor.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselbeziehungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.