

Gemeinde Friedeburg



Landkreis Wittmund

Innenbereichssatzung Wiesede

über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wiesede

BEGRÜNDUNG



Bearbeitungsstand: 20.08.2019

Übersichtskarte

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und allgemeine Zielsetzung	3
2	Lage und Abgrenzung	4
2.1	Kartenmaterial.....	4
3	Rahmenbedingungen.....	4
4	Planungsvorgaben.....	6
4.1	Landesraumordnung	6
4.2	Regionale Raumordnung.....	7
4.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg.....	8
4.4	Bestehende Baurechte.....	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	9
5.1	Räumlicher Geltungsbereich der Innenbereichssatzung.....	9
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Verkehrerschließung	11
6	Natur und Landschaft	11
6.1	Eingriffsumfang	12
6.2	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung.....	12
7	Ver- und Entsorgung	20

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Friedeburg beabsichtigt für den Ortsteil Wiesede die Neufassung der Innenbereichssatzung, bestehend aus der Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs.4 Nr. 1 BauGB sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Abrundung des Bebauungszusammenhangs gem. § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB.

Das Baugesetzbuch ermöglicht über den § 34 BauGB Innenbereichssatzungen zur städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche aufzustellen. Durch die Darstellung der Satzungsgrenze wird ein eindeutiger planerischer Innen- bzw. Außenbereich beschrieben. Unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich zur Abrundung des Siedlungsgebietes (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) besteht die Möglichkeit, innerhalb der sogenannten Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen zu treffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Einbeziehungssatzung zu beachten.

Mit der vorliegenden Abgrenzung des Satzungsbereiches werden einzelne Flächen in bisheriger Außenbereichslage, die bereits einer deutlichen baulichen Vorprägung unterliegen, dem Innenbereich zugeordnet, so dass eine klare Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert wird. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung regeln sich grundsätzlich gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot).

Für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes bestehen bereits Innenbereichssatzungen aus den Jahren 1986 / 1995, so dass sich der dortige Siedlungsbereich bereits dementsprechend entwickeln konnte. Die beiden rechtswirksamen Satzungen entsprechen nicht mehr der gegenwärtigen Bestandssituation. Der Gebäudebestand und die Grenzverläufe geben die örtliche Situation unzureichend wieder, wonach eine Neufassung der Innenbereichssatzung erforderlich ist.

In diesem Zusammenhang werden einzelne Außenbereichsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da die einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Durch die Einbeziehung der Flächen sollen die Ortslage entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplanes abgerundet und vereinzelter Baugrundstücke für den Eigenbedarf zur Verfügung gestellt werden.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, werden bei der Aufstellung der vorliegenden Innenbereichssatzung „Wiesede“ die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden. Gleichzeitig werden die derzeit bestehenden Innenbereichssatzungen aus den Jahren 1986/1995 aufgehoben.

Die Satzung soll daher neu gefasst werden, um sie an den aktuellen Stand anzupassen sowie die Innenentwicklung im Interesse einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung auch im Ortsteil Wiesede zu fördern.

2 LAGE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den zentralen Ortsbereich von Wiesede. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 15,2 ha.

Die Lage der vorliegenden Innenbereichssatzung ist der Übersicht auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen. Die genaue Abgrenzung der Satzung ist auf dem Satzungsplan eindeutig festgelegt.

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung dieser Innenbereichssatzung wurde unter Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Katasteramtes Wittmund erstellt.

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit der vorliegenden Planung die Neufassung der bereits rechtswirksamen Innenbereichssatzung, dessen Abgrenzungen weitestgehend übernommen werden. Die vorhandene Bebauung erfüllt hinsichtlich Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit die Kriterien für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind am jeweils letzten Gebäude vor dem Außenbereich orientiert. Die Dimensionierung der Tiefe der Einbeziehungsflächen von der jeweiligen Erschließungsmöglichkeit ergibt sich aus der vorhandenen Prägung, welche wiederum der durchschnittlichen ortsüblichen Tiefe der genutzten Grundstücke innerhalb der Ortslage entspricht. Damit liegen die unbebauten Flächen innerhalb dieser Abgrenzung ebenfalls im Bebauungszusammenhang und können einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden.

Die vorgesehene Nutzung der Wohnbebauung entspricht auch den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Friedeburg. Zum großen Teil liegen die Flächen im dargestellten Dorfgebiet (MD).

Die Einbeziehungsflächen liegen direkt angrenzend an die dargestellten Dorfgebiete und runden diese ab; entgegenstehende Darstellungen sind im gültigen Flächennutzungsplan nicht enthalten.

Keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens

Für Innenbereichssatzungen sind Umweltprüfungen nicht durchzuführen und Umweltberichte nicht zu erstellen. Vielmehr sind die Umweltbelange nach den Vorschriften des Bundes- und Landesumweltprüfungsrechts zu berücksichtigen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Innenbereichssatzung befindet sich östlich des „Tichlerweg“ eine gesetzlich geschützte Wallhecke (§ 22 Abs. 3 NAGBNatSchG), die in ihrem Bestand zu erhalten ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine erstmalige Überplanung der Wallhecke, da für diesen Bereich bereits durch die Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1986 verbindliche Baurechte bestehen. Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Vorbereitung von Eingriffen in den Naturhaushalt erfolgte bereits mit der Aufstellung der ursprünglichen Klarstellungssatzung.

Keine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes und keine Pflichten gem. § 50 BImSchG

Aufgrund einer ausreichenden Entfernung besteht keine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes.

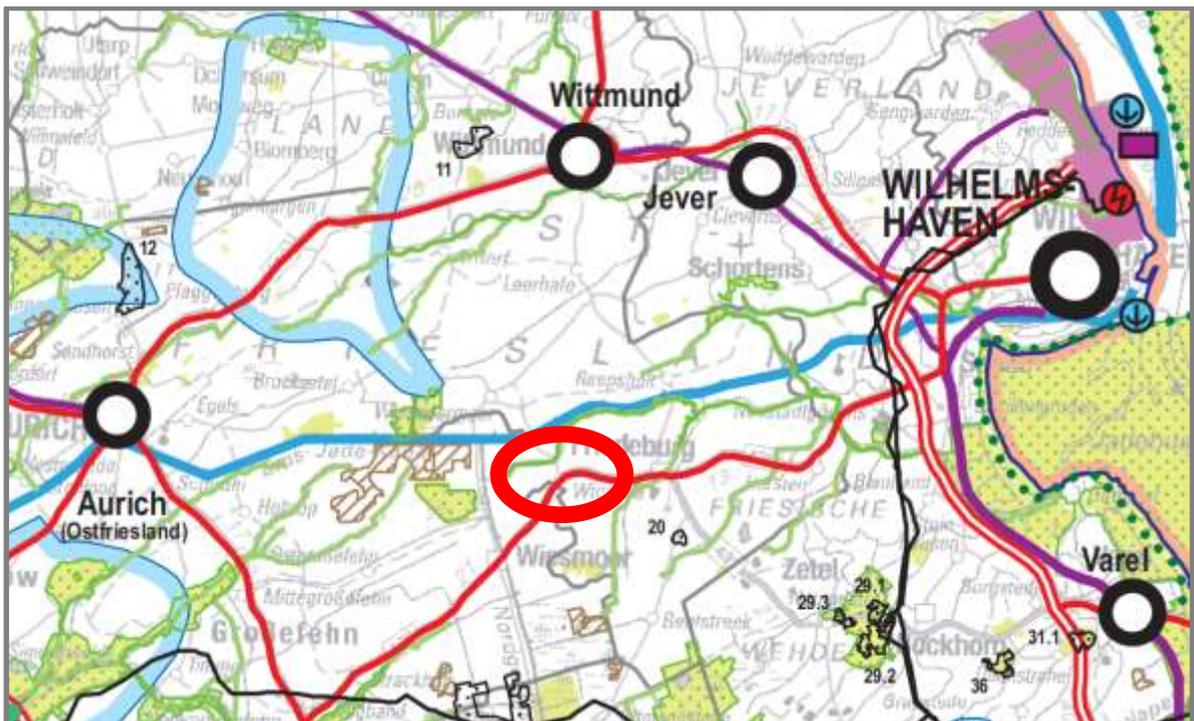
Innerhalb des Plangebietes wird die bestehende überwiegende Wohnnutzung abgesichert und teilweise in Form einer Abrundung der Siedlungsstruktur weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund sind keine Auswirkungen von schweren Unfällen zu erkennen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Das Landesraumordnungsprogramm macht weder zur Gemeinde Friedeburg noch zur Ortschaft Wiesede eine Aussage.

Die geänderte Verordnung des LROP ist am 17. Februar 2017 in Kraft getreten. Keine der Änderungen in der beschreibenden Darstellung betreffen das Plangebiet direkt oder mittelbar.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

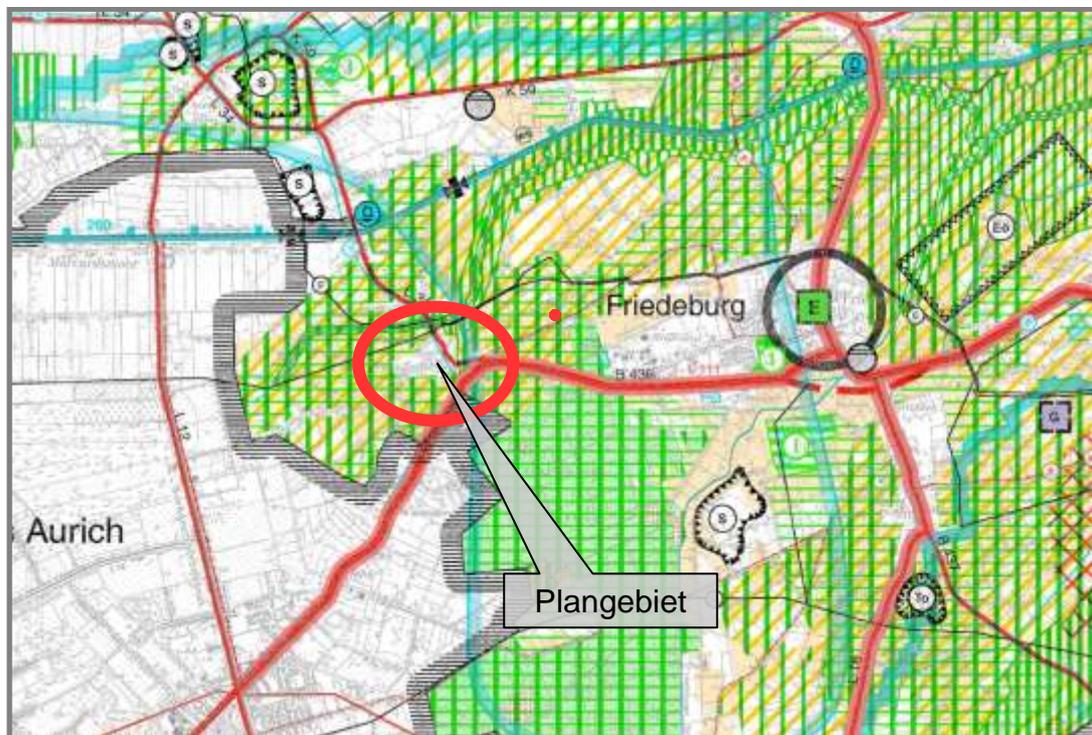
Einzig die im Landesraumordnungsprogramm zeichnerisch als Hauptverkehrsstraße dargestellte Bundesstraße B 436, verläuft südöstlich des Plangebiets. Darüber hinaus gibt es keine berührenden Darstellungen. Die Neufassung der Innenbereichssatzung steht den im LROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.

4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Die direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzende Kreisstraße K 31 „Frieslandstraße“ wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Die umliegenden Bereiche des Plangebietes werden als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (auf Grund besonderer Funktion für die Landwirtschaft) dargestellt.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

Die vorliegende Planfassung sieht eine lediglich kleinräumige Erweiterung des bestehenden Siedlungsraumes vor, der angestrebte Flächenentzug ist seiner Größenordnung nach als unwesentlich zu betrachten und hat damit keine erkennbaren Auswirkungen auf die umliegenden Gebietsausweisungen.

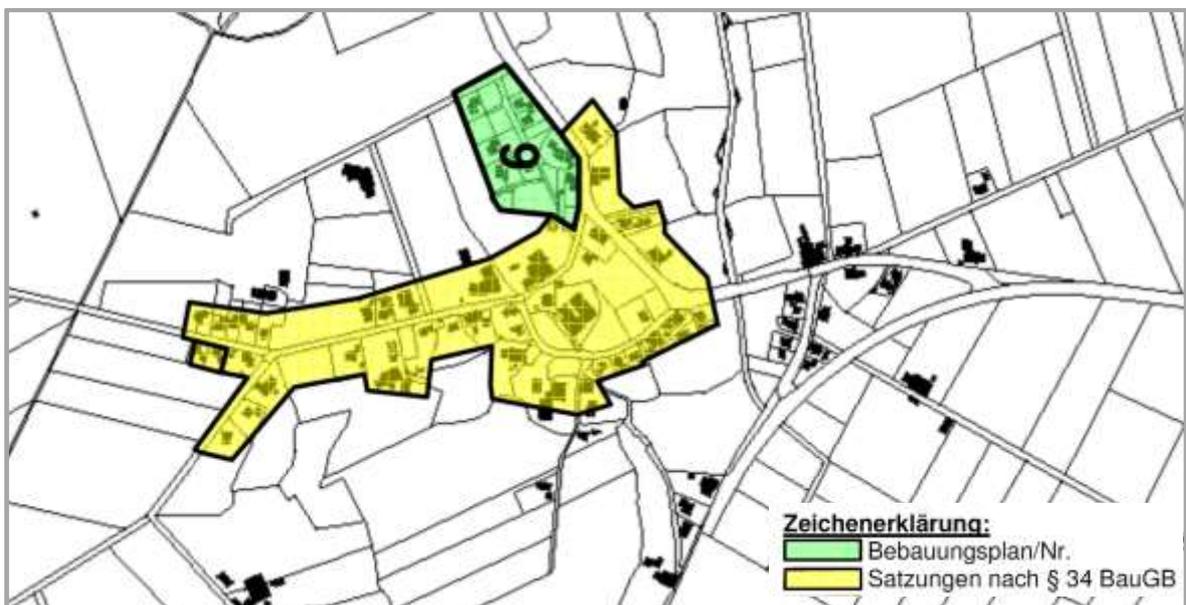
4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg wird das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Dorfgebiet (MD) und im nördlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft und entlang der Frieslandstraße als Dorfgebiete dargestellt.

4.4 Bestehende Baurechte

Der überwiegende Teilbereich des Plangebietes wird durch die bestehende rechtswirksame Innenbereichssatzung aus dem Jahr 1986 überdeckt. Für einen angrenzenden Teilbereich wurde südlich des „Hoheholzwegs“ im Jahr 1996 eine angrenzende Innenbereichssatzung aufgestellt.

Neben den bestehenden Innenbereichssatzungen besteht im Ortsbereich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 9 von Wiesede „Tichlerweg“, der einen ursprünglichen Teilbereich der Innenbereichssatzung überdeckt.

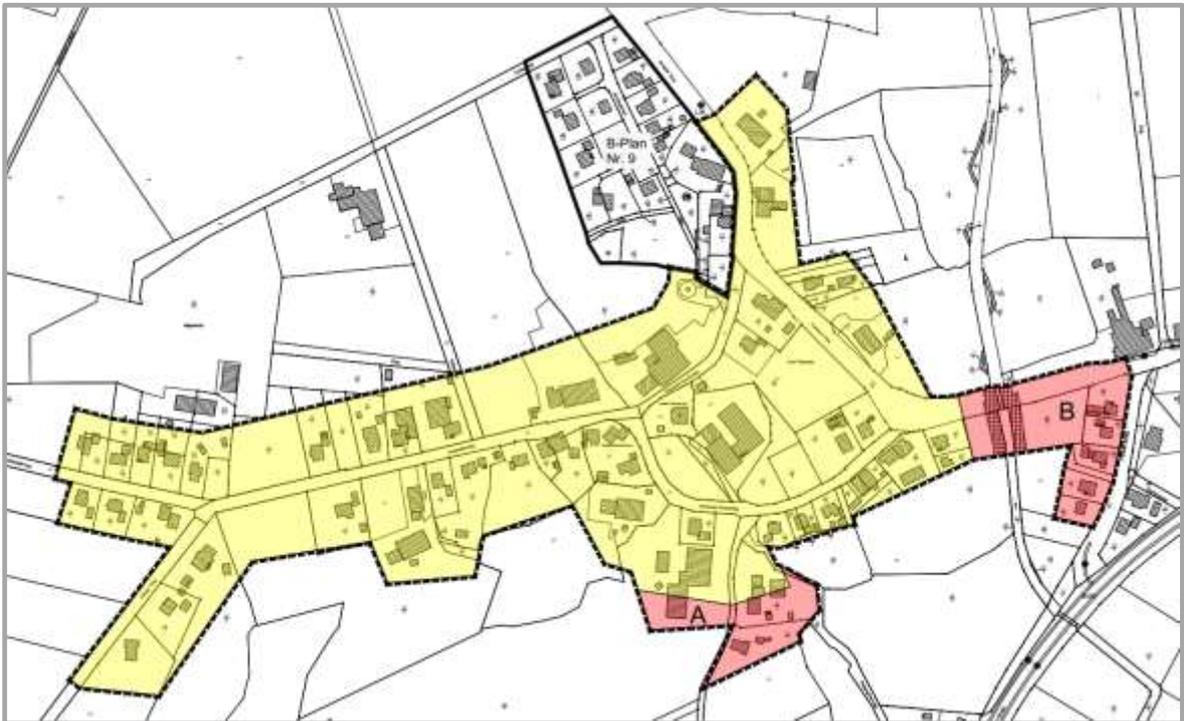


Übersicht der bestehenden Baurechte

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Räumlicher Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Der überwiegende Ortsbereich von Wiesede besitzt bereits eine rechtswirksame Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB, so dass sich der dortige Siedlungsbereich bereits dementsprechend entwickeln konnte. Neben der Übernahme und Neufassung der bestehenden Innenbereichssatzung beabsichtigt die Gemeinde Friedeburg weitere Flächen entsprechend der Realnutzung und der Vorprägung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) zusätzlich dem Innenbereich zuzuordnen.



*Übersicht der Satzungen: Gelb = rechtswirksame Innenbereichssatzung,
Rot = Erweiterungsbereiche*

Im Rahmen der vorliegenden Neufassung wird die ursprüngliche Innenbereichssatzung um zwei Bereiche erweitert (A und B) zur Arrondierung des bestehenden Satzungsgebietes.

Im südlichen Teilbereich wird die Erweiterungsfläche A im Sinne einer Klarstellung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in das Satzungsgebiet aufgenommen. Dieser Bereich ist bereits vollständig entwickelt, wonach hier eine Anpassung an die Realnutzung erfolgt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes (Einbeziehungsfläche B) bestehen derzeit ländlich geprägte, lockere Wohnbaustrukturen, die durch wenige Baulücken unterbrochen werden. Diese sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung eines geschlossenen Siedlungsbereiches einbezogen werden. Die notwendigen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schmutzwasserkanalisation, Entwässerungsgräben) sind hier bereits vorhanden. Da die derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB liegen, erfolgt entsprechend dem o. g. Planungsziel der maßvollen Weiterentwicklung die Aufstellung der o. g. städtebaulichen Satzung im unmittelbaren Anschluss an das Satzungsgebiet.

In östliche Richtung wird auf eine Erweiterung des Satzungsgebietes verzichtet. Aufgrund der zu beachtenden Bauverbotszonen in den Bereichen der Bundesstraße B 436 sowie der Landesstraße L 34 ist eine Mobilisierung von Baulücken nahezu ausgeschlossen. Es sind entlang der Bundesstraße ein Abstand von 40m und entlang der Landesstraße ein Abstand von 20 m einzuhalten. Weiterhin scheidet eine Bebauung entlang der Heseler Straße aus, da durch den fehlenden Schmutzwasserkanal keine ausreichende Erschließung gewährleistet ist. Vor diesem Hintergrund wurde auf eine Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wird der räumliche Geltungsbereich südlich des Auricher Weg reduziert. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche beidseitig des Dobbener Grabens, die Bestandteil eines naturschutzfachlich wertvollen Auenbereiches ist. Die Abgrenzung des Auenbereiches verläuft entlang der 4,50m- Höhenlinie.

Die vorliegende Satzung verfolgt zudem das Ziel, auf unbebauten Flächen im Bebauungszusammenhang künftig Baurecht zu schaffen, da ihre Erschließung gesichert ist. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich hierbei nach dem bereits vorhandenen prägenden Bestand richten.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung, also innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich " ... nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden." (§ 34 Abs. 1 BauGB). Entsprechend

wird die Zulässigkeit von Vorhaben aus der Bestandssituation der näheren Umgebung abgeleitet.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. Aufgrund der kleinräumigen Arrondierung der ursprünglichen Innenbereichssatzung werden auf Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücksflächen erfolgt überwiegend über die bestehenden Gemeindestraßen. Ferner werden Bestandsgebäude über den „Auricher Weg“ (Landesstraße L 34) erschlossen. Der Planbereich befindet sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt im Bereich der freien Strecke der Landesstraße L 34. Gem. § 24 NStrG ist ausgehend von der äußeren Fahrbahn ein Abstandsmaß von 20 m einzuhalten.

Bei vorhandenen rechtmäßig entstandenen baulichen Anlagen ist kein weiterer Regelungsbedarf gegeben. Soweit jedoch neue bauliche Anlagen oder Erweiterungsbauten im Nahbereich der L34 geplant werden, ist das NLStV Aurich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die beantragten Bauten aus straßenrechtlicher Sicht zugelassen werden können.

6 NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 34 Abs. 5 BauGB müssen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt und die Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG entsprechend angewendet werden. Zu diesem Zweck wurde im April 2019 innerhalb des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011). Die Berechnung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft für derzeit unbebaute Flächen erfolgte unter zugrunde legen des für die umgebenden Grundstücke ermittelten Versiegelungsgrades.

6.1 Eingriffsumfang

Durch die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird ein Teilbereich südlich und östlich des Plangebietes (Einbeziehungsflächen) planungsrechtlich so vorbereitet, dass eine Arrondierung der bestehenden Ortslage ermöglicht bzw. abgesichert wird.

Der Einziehungsbereich A ist bereits vollständig entwickelt und wird im Rahmen dieser Planung abgesichert. Folglich werden in diesem Bereich keine Eingriffe vorbereitet, die über das bestehende Maß hinausgehen.

Für die Berechnung des Eingriffsumfangs im Satzungsgebiet werden die Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden. Entsprechend ist eine Bebauung auf den bereits baulich genutzten Flurstücken nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Innerhalb der Satzung ist die zu versiegelnde Grundfläche in den Baulücken aus der bereits vorhandenen umgebenden Bebauung abzuleiten. Dementsprechend wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 50 % ausgegangen. Daraus ergibt sich eine maximale Versiegelung von rd. 50 % der Grundfläche. Es werden dadurch im östlichen Bereich (Einziehungsbereich B) überplant.

6.2 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung der Einziehungssatzung auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

Arten und Lebensgemeinschaften



GIF - Sonstiges feuchtes Intensivgrünland, GMF - Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte, UFB – Bach- oder sonstige Uferstaudenflur, FMF – mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Feinsubstrat, EBW – Weihnachtsbaumplantage, HBE – Baumreihe aus Birke (*Betula pubescens*)

Bei der östlich überplanten Grünlandfläche handelt es sich um eine Mähwiese als Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF). GMF- : Behaarte Segge (*Carex hirta*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Drahtschmiele (*Deschampsia caespitosa*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Barbarakraut (*Barbarea vulgaris*), Wiesenschwingel (*Alopecurus pratensis*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesenschäumkraut (*Cardamine pratensis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Ackerstiefmütterchen (*Viola arvensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus mollis*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Kriechender Hahnfuß (*Ranunculus repens*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Spitzwgerich (*Plantago lanceolata*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Rohrglanzgras (*Phalaris aundinacae*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*), Weißklee (*Trifolium repens*), Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*). Die Fläche ist im nordöstlichen Bereich mit Weihnachtsbaumplantagen eingesäumt.

Bei der westlichen überplanten Grünlandfläche handelt es sich um eine artenarme intensiv genutzte Mähwiese (GIF). GIF+: Weidelgras (*Lolium perenne*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium fontanum*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Barbarakraut (*Barbarea vulgaris*), Wiesenschwingel (*Alopecurus pratensis*), Drahtschmiele (*Deschampsia caespitosa*), Ruchgras (*Anthoxantum odoratum*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Wolliges Honiggras (*Holcus mollis*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Kriechender Hahnfuß (*Ranunculus repens*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Knickfuchsschwanz (*Alopecurus geniculatus*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*).

Die Grünlandfläche wird im nördlichen Bereich durch den Auricher Weg (OVS) sowie westlich und östlich durch eine Einzelhausbebauung (OE) mit Nebenanlagen und Hausgärten begrenzt.

Die Fläche wird von dem Gewässer II. Ordnung „Dobbener Graben“ Nr. 12 (UFB – Bach- oder sonstige Uferstaudenflur, FMF – mäßig ausgebauter Tieflandbach mit Feinsubstrat), durchzogen mit einer Breite von 5 m, welches von der Sielacht Bockhorn -Friedeburg unterhalten wird. UFB: viel Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wiesensegge (*Carex nigra*), Rohrglanzgras (*Phalaris aundinacae*) u.a.

Im südlichen Straßenrandbereich des „Auricher Weg“ befindet sich eine Baumreihe aus Birke (*Betula pubescens*) (HBE). Siehe hierzu auch Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen.

Ist - Zustand				Planung			
Ist – Zustand der Biototypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Intensivgrünland (GIF)	1.054	2	2.108	Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	3.645	1	3.645

Mesophiles Grünland (GMF)	2.251	5	11.255	UFB / FMF Bach- oder sonstige Uferstaudenflur Gew. II.Ord.	308	4	1.232
UFB / FMF Bach- oder sonstige Uferstaudenflur Gew. II. Ord.	308	4	1.232				
Weihnachtsbaumplantage (EBW)	340	1					
Gesamt	3.953		14.595		3.953		4.877
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			14.595	Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung			4.877

Durch die Planung wird voraussichtlich ein Verlust von 9.718 Werteinheiten verursacht, so dass eine Kompensation außerhalb des Plangebietes erforderlich ist.

Dieses ergibt eine zusätzliche Flächenkompensation von 9.718 qm, auf der bisher entweder entsiegelt werden muss oder intensiv genutzte Fläche einer naturnahen Entwicklung zugeführt werden müssen.

Wasser / Boden

In allen Planbereichen liegen lehmige Sandböden vor, auf denen sich unter Einfluss von Stauwasser Pseudogleye entwickelt haben; ihnen überlagert liegen Plaggenesche, d.h. Böden, die durch die Anschüttung humusreicher Plaggen vor allem im Nahbereich der Siedlungen entstanden sind. Diese Böden besitzen aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung (alte Siedlungsbereiche) eine besondere Bedeutung. Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die Einbeziehung von Flächen in den Innenbereich der Ortschaft Wiesede und damit der möglichen Überbaubarkeit wird der Faktor Boden auf vielfältige Weise beeinträchtigt. Der vollständige Funktionsverlust erfolgt durch die flächige Versiegelung. Durch die Versiegelung wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch der Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört sowie die Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers vermindert.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Pflanzen- und Tierwelt.

Zusätzlich zu der Versiegelung sind weitere Bodenveränderungen wie Auskoffnung und Bodenaufschüttungen innerhalb des Baugebietes möglich, die zu einer erheblichen Veränderung des Bodens führen.

Eine Vermeidung der Eingriffe ist nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die Gefahr der Bodenverschmutzung ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen während des Baus zu vermeiden.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 151 bis 200 mm bzw. 251 – 300 mm/a im niedrigen bis mittleren Bereich, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Durch die Versiegelung des Bodens wird eine Versickerung des Niederschlagswassers und damit eine Grundwasserneubildung unterbunden.

Aufgrund der überwiegend geringen Versickerungsrate und der kleinflächigen Verteilung der Einbeziehungsbereiche um Wiesede sind die Auswirkungen auf das Grundwasser nicht als erheblich einzustufen.

Eine qualitative Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten: Hierzu ist jedoch zu beachten, dass bei Bodenarbeiten, vor allem bei Ausschachtungen, mit höchster Sorgfalt und ordnungsgemäß gewarteten Maschinen gearbeitet wird, um eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden.

Oberflächengewässer

Im Bereich der Einbeziehungsflächen befindet sich das Gewässer II. Ordnung „Dobbener Graben“ Nr. 12. Hierbei handelt es sich um ein Verbandsgewässer der Sielacht Bockhorn/Friedeburg. Das Gewässer hat eine Breite von ca. 5,00 m und ist stark zugewachsen.

Bei der Abgrenzungssatzung wurde der satzungsgemäße Räumstreifen beachtet und nachrichtlich übernommen.

Durch die zunehmende Versiegelung im Nahbereich des Grabens wird die Rückhaltung des überschüssigen Niederschlagswassers auf der Fläche erheblich verringert.

Klima / Luft

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung kann aufgrund der abschnittsweise möglichen geringfügigen Versiegelung von keiner Veränderung des Klimas ausgegangen werden. Der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft bleibt gegeben, so dass

nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der geplanten Ausweitung der baulichen Nutzung bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung. Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da sich zum einen im Geltungsbereich bereits Siedlungsstrukturen befinden und zum anderen die zulässigen Gebäude nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Die standortgerechten Gehölzstrukturen (Birken) entlang des Auricher Weg sind zu erhalten.
- Entfernung von Gehölzbeständen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (Brutzeit = 01. März bis 15. Juni).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zubeachten.
- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.) erstellt werden.

Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen

Im Bereich der bereits bestehenden Innenbereichssatzung verläuft eine Wallhecke mit gut ausgebildeter Baum- und Strauchschicht. Auch wenn der Schutzstatus dieser Wallhecke im Zuge der Aufstellung der Innenbereichssatzung bereits erloschen ist, soll dieser Wall aus Gründen der Ortsbildgestaltung und des Artenschutzes in seiner landschaftstypischen Gestalt mit den mächtigen Eichen als Gehölzreihe erhalten werden. Daher wird eine textliche Festsetzung getroffen, die den dauerhaften Erhalt der vorhandenen Gehölze sichert und das Anpflanzen von nicht standorttypischer Vegetation untersagt. Zur Erschließung von Bauland im Interesse einer flächensparenden Innenentwicklung wird jedoch die Anlage eines maximal 3,00 m breiten Durchbruchs je Baugrundstück zur Schaffung einer Zufahrt zugelassen.

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

Auf dem genannten Wall stocken u. a. große Eichen. Deren Wurzelraum reicht über die Ausdehnung des Erdwalls hinaus. Zum Schutz der Wurzeln wird ein 5,00 m breiter Streifen ab Wallfuß festgesetzt, der als Grünfläche anzulegen ist und in dem Eingriffe in den Boden (z. B. durch Versiegelung, Abgrabungen oder Aufschüttungen) nicht zulässig sind.

Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird mit einer Fläche von 9.718 qm innerhalb des Flächenpools 3 „Am Friedeburger Tief“ umgesetzt. Die Flächen wurden aus der intensiven Nutzung herausgenommen und werden jetzt als Grünland extensiv bewirtschaftet. Die Kompensationsfläche hat heute einen Überschuss von 1,9891 ha; dieser wird nunmehr auf 1,0173 ha reduziert.

Damit kann der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Die Änderung wird ins Kompensationskataster eingetragen.

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Stadt nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum

gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten Einzelbäume entfernt werden, so wird diese Gehölbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

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

7 VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich -rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wittmund in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Nds. 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).

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Gemeinde Friedeburg gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwassersatzung der Gemeinde Friedeburg hingewiesen.

Aufgrund der kleinräumigen Arrondierung wird durch die zusätzliche bauliche Inanspruchnahme kein erheblicher Anstieg der Bodenversiegelung vorbereitet wird. Entsprechend ist von einer ausreichenden Dimensionierung und Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen auszugehen.

Friedeburg, den

.....

Der Bürgermeister

Goetz