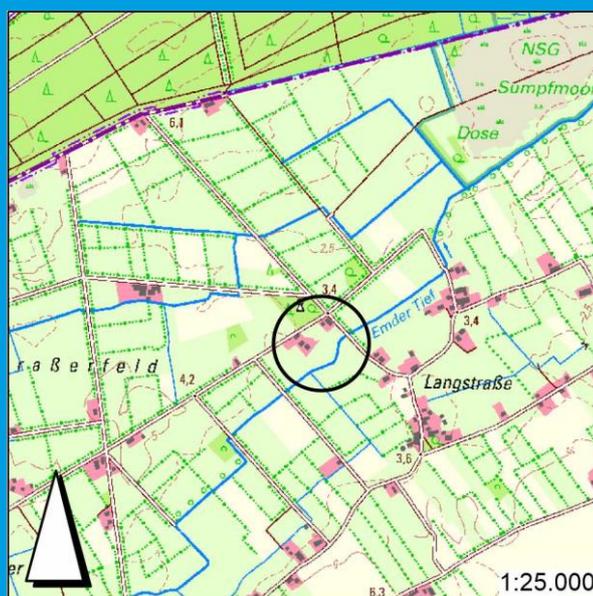


BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE „ASSISIHOF“ Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11250 | 14.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	7
2.	Grundlagen der Planung	7
2.1.	Aufstellungsbeschluss	7
2.2.	Rechtsgrundlagen	7
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Planerische Vorgaben	8
3.1.	Landesplanung und Raumordnung	8
3.2.	Flächennutzungsplanung	11
3.3.	Landschaftsplanung	11
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung	12
4.	Bestandssituation	12
5.	Ziele der Planung	12
6.	Nutzungskonzept	13
7.	Inhalt des Bebauungsplans	14
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet	14
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
7.2.1.	Zulässige Grundfläche	14
7.2.2.	Höhe baulicher Anlagen	15
7.3.	Bauweise	15
7.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
7.5.	Garagen und Nebengebäude	15
7.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
7.6.1.	Außenbeleuchtung	15
7.6.2.	Maßnahmen zum Gewässerschutz	16
7.6.3.	Wallheckenschutzstreifen	16
7.7.	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern	16
7.8.	Verhältnis von Grundstücksgröße zur Anzahl der Wohnungen	17
7.9.	Neuerrichtung von Wohnungen	17
8.	Nachrichtliche Übernahmen	17

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

8.1.	Räumuferstreifen	17
8.2.	Gewässerrandstreifen	17
8.3.	Geschützter Landschaftsbestandteil	17
8.4.	Trinkwasserschutzgebiet	18
9.	Oberflächenentwässerung	18
10.	Erschließung	18
10.1.	Verkehrliche Erschließung	18
10.2.	Ver- und Entsorgung	18
10.2.1.	Leitungen und Schmutzwasserentsorgung	18
10.2.2.	Abfallwirtschaft	19
10.3.	Löschwasserversorgung	19
11.	Flächenbilanz	19
12.	Umweltbericht	19
12.1.	Anlass	19
12.2.	Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Planung	20
12.3.	Flächenbilanz	20
12.4.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	21
12.4.1.	Fachgesetze	21
12.4.2.	Planerische Vorgaben	22
12.4.3.	Berücksichtigung der Umweltschutzziele	22
12.5.	Naturräumliche Lage und Nutzungen des Plangebiets, Schutzobjekte	23
12.6.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Eingriffe	24
12.6.1.	Klima/Luft	24
12.6.2.	Boden	24
12.6.3.	Grundwasser	26
12.6.4.	Oberflächengewässer	26
12.6.5.	Biotopstrukturen	26
12.6.6.	Landschaftsbild	27
12.6.7.	Mensch	27
12.6.8.	Sach- und Kulturgüter	27
12.7.	Wechselwirkungen	28
12.8.	Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen	29

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

12.9.	Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	29
12.10.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren	29
12.11.	Anderweitige Planungsalternativen.....	29
12.12.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	30
12.12.1.	Rechtliche Grundlagen	30
12.12.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	30
12.12.3.	Prüfung der Verträglichkeit.....	30
12.13.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	32
12.13.1.	Rechtliche Grundlagen	32
12.13.2.	Prüfungsrelevante Arten	33
12.13.3.	Verbot 1: Tötungsverbot.....	33
12.13.4.	Verbot 2: Störungsverbot.....	34
12.13.5.	Verbot 3: Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.....	34
12.13.6.	Verbot 4: Zerstörungsverbot von Pflanzen	35
12.14.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet	35
12.14.1.	Sicherung der Wallhecken	35
12.14.2.	Schutz des Emders Tiefs	35
12.14.3.	Bodenschutz	36
12.15.	Eingriffsbilanzierung.....	36
12.16.	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	37
12.17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
12.18.	Quellenverzeichnis	39
13.	Hinweise	40
13.1.	Baunutzungsverordnung.....	40
13.2.	Bodenfunde.....	40
13.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	40
13.4.	Verwendung überschüssigen Bodens	41
13.5.	Kampfmittel	41
13.6.	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern.....	41
13.7.	Einsichtnahme in technische Vorschriften	41
14.	Verfahrensvermerke.....	42

15. Zusammenfassende Erklärung	42
15.1. Ziel der Planaufstellung.....	42
15.2. Beurteilung der Umweltbelange.....	43
15.3. Planungsalternativen	43
15.4. Abwägungsvorgang	44

1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Dose der Gemeinde Friedeburg liegt der Assisihof, der von einer gleichnamigen GmbH betrieben wird. Im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit lag der Schwerpunkt bisher auf der Haltung und Zucht von vom Aussterben bedrohten Haustierrassen der Pferdezucht. Nun soll das Konzept erweitert werden und die Tierhaltung und -zucht sowie Pferdesport mit einem Angebot von Rehabilitationsaufenthalten für psychisch und körperlich eingeschränkte bzw. erkrankte Personen verbunden werden. Dies ist mit einer erweiterten Nutzung der Fläche und der Errichtung weiterer Gebäude verbunden.

Dieses Vorhaben ist im Außenbereich jedoch nicht nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zulassungsfähig (Bauen um Außenbereich). Die Gemeinde Friedeburg befürwortet die Umsetzung des Vorhabens und stellt zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür parallel zum vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) auf.

Der vorliegende B-Plan baut auf die vorbereitende Bauleitplanung auf, indem er Art und räumliche Anordnung der zulässigen Nutzungen konkretisiert und rechtsverbindlich festsetzt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des BauGB in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Dose „Assisihof“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
 - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
 - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
 - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
 - k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
 - l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
 - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befindet sich im Ortsteil Dose, südlich angrenzend an die Gemeindestraße „Abickhafer Feldweg“ und westlich angrenzend an die Gemeindestraße „Streitfelder Weg“. Im Süden wird er vom Emders Tief (Gewässer II. Ordnung) begrenzt. Er ist rund 2,4 ha groß und umfasst in Flur 22 der Gemarkung Dose die Flurstücke 23, 24, 25/1 und 25/2.

Die Lage des Geltungsbereiches ist in der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung dargestellt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet selbst keine Darstellungen. Das Emders Tief ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne Linie).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem mehrere Vorsorgegebiete überlagernd ausgewiesen wurden. Dies sind:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft
 - auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Flächenfarbe ocker)

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

- auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (diagonale gelbe Schraffur)
- Vorsorgegebiet für Erholung (waagerechte grüne Schraffur)
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur)

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung (blaue Umrandung), das als Trinkwasserschutzgebiet „Sandelermöns“ ausgewiesen ist.

Vorsorgegebiete zählen zu den Grundsätzen der Raumordnung. Als solche sind sie der kommunalen Abwägung zugänglich, wenngleich ihnen in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Vorranggebiete zählen zu den Zielen der Raumordnung und sind als solche schlussabgewogen. Eine Abweichung hiervon erfordert ein Zielabweichungsverfahren.

Im vorliegenden Fall stehen die ausgewiesenen Vorsorgegebiete der Planung nicht entgegen, da das Vorhaben eines Ferienhofes sich in die bestehende landwirtschaftliche Prägung von Landnutzung und Landschaftsbild einfügt. Zudem werden im vorliegenden B-Plan detaillierte Festsetzungen hierzu getroffen, welche die Ausführung des Vorhabens so steuern, dass es die Vorsorgegebiete in der Erfüllung ihres Zwecks nicht beeinträchtigt.

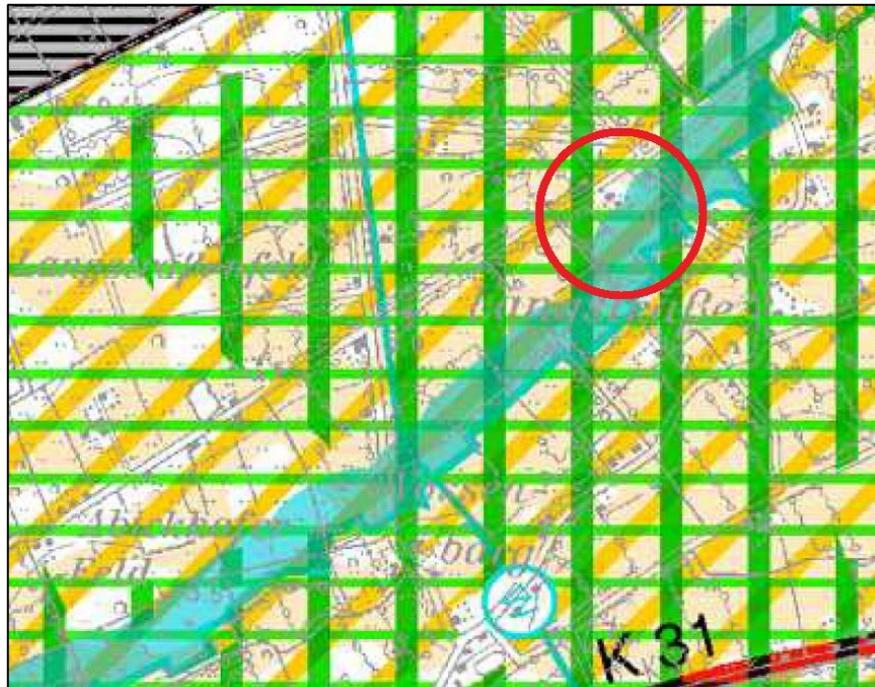
Im Hinblick auf das Wasserschutzgebiet ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben im Wesentlichen eine Fortführung und Ergänzung der bestehenden Nutzung darstellt. Auch hier werden entsprechende Festsetzungen zur Nutzung getroffen, die der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet Rechnung tragen (s. Kap. 7). Für den Schutz des Grundwassers relevante Änderungen am regelmäßigen Betrieb, wie z. B. im Hinblick auf die Verwendung von Dünger oder auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, sind ohnehin nicht vorgesehen. Damit ist die vorliegende Planung als mit dem ausgewiesenen Vorranggebiet vereinbar anzusehen. Es ist kein Zielabweichungsverfahren notwendig.

Somit sind der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung nicht festzustellen.

Abb.: Darstellungen des LROP mit Lage des Plangebiets (orange umkreist; graue Linie = Kreisgrenze)



Abb.: Darstellungen des RROP (Regionalrechtlich festgelegtes Ortsplanungsgebiet) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



3.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Friedeburg stellt das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dar. Das Emders Tief ist als Gewässer II. Ordnung dargestellt.¹ Nördlich des „Abickhafer Feldwegs“ ist die 6. Änderung des FNP dargestellt (ND = Naturdenkmal), die jedoch nicht wirksam wurde.²

Da sich der vorliegende B-Plan nicht aus dieser Darstellung entwickeln lässt, wird der FNP im Parallelverfahren geändert (67. Änderung).

Abb.: Darstellungen des FNP 1985 mit Lage des Plangebiets (rot umkreist)



3.3. Landschaftsplanung

Laut **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2006 liegt das Plangebiet innerhalb des Abickhafer Wallheckenkerngebiets, das ein wichtiger Bereich sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für das Landschaftsbild ist. Als Entwicklungsziel werden Erhalt, Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturierter alter Wallheckenkerngebiete angegeben.

¹ Der in der Abbildung dargestellte Verlauf des Emders Tiefs entspricht nicht dem gegenwärtigen Zustand.

² Die rechtswirksame 6. Änderung des FNP wurde in den Ortsteilen Wiesede/Wiesedermeer durchgeführt.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg kennzeichnet innerhalb und an den Rändern des Plangebietes Wallhecken. Diese werden als intakte Wallhecken bzw. Wallhecken der ersten Schadensstufe eingeordnet. Weiterhin werden Einzelbäume und Gehölzreihen dargestellt. Als Entwicklungsziele werden die Sicherung der Wallhecken sowie die naturnahe Gewässerunterhaltung des Emdersiefs angegeben.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Damit befindet sich das Plangebiet im unbeplanten Außenbereich. Auch angrenzend sind keine Bebauungspläne aufgestellt worden.

4. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig für die Tierhaltung und das Wohnen genutzt. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Tierzucht, v. a. Pferde und verschiedene alte Haustierrassen.

Der Gebäudebestand besteht aus 3 Wohnhäusern („Abickhafer Feldweg“ 11 und 13 sowie „Streitfelder Weg“ 10) mit diversen Nebengebäuden sowie Anlagen zur Tierhaltung inkl. eines Stallgebäudes. Die unbebauten Flächen dienen überwiegend als Weide bzw. Auslauf für die gehaltenen Tiere.

Die Umgebung des Plangebiets ist eine historische Kulturlandschaft, die noch heute von der Landwirtschaft geprägt wird. Die überwiegende Nutzung besteht aus Grün- und Ackerland, die von einem Netz aus Wallhecken gegliedert werden. Vereinzelt sind auch geschlossene Gehölzbestände vorhanden, so auch in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet; in diesem kleinen Waldstück befindet sich das Kriegsdenkmal Dose. Etwa 900 m nördlich des Plangebiets liegt der Forst Upjever.

Die bauliche Nutzung in der Umgebung besteht v. a. aus (ehemaligen) Hofstellen und kleinen Siedlungen aus mehreren Häusern. Die nächstgrößere zusammenhängend bebaute Ortslage ist die Ortschaft Reepsholt, dessen Kern und 2,5 km südwestlich entfernt liegt.

5. Ziele der Planung

Die vorliegende Planung dient sozialen und kulturellen Bedürfnissen im Hinblick auf Freizeit und Erholung bzw. Rehabilitation und berücksichtigt dabei insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen.

Das Konzept eines Ferienhofes trägt zudem zur Bereicherung und Weiterentwicklung der lokalen und regionalen Fremdenverkehrswirtschaft bei, die im Landkreis Wittmund und in ganz Ostfriesland eine hohe gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat.

Zudem wird die geordnete Fortentwicklung des Ortsteils Dose gewährleistet, wobei die Anpassung an die übergeordneten Planungsebenen beachtet wird.

6. Nutzungskonzept

Der Schwerpunkt der Tätigkeit auf dem Assisihof lag bisher auf der Haltung und Zucht von selten gewordenen Haustierrassen sowie auf der hochqualitativen Pferdezucht. Dies wird als wesentlicher Teil des umfassenden Konzepts zur naturnahen Rehabilitation, Integration und Erholung weitergeführt. Forschung und Praxis haben gezeigt, dass insbesondere bei Kindern, Personen mit akuten oder chronischen gesundheitlichen Einschränkungen sowie älteren Menschen die körperliche und soziale Integration über die Erlebniswelt von Tieren, Landschaft und Natur und intaktem Umfeld führt. Speziell die Arbeit mit Ponys, Eseln und Pferden ist im Zusammenhang mit sozialer und körperlicher Rehabilitation hoch erfolgreich; hier sei das Stichwort therapeutisches Reiten genannt.

Ob eine Rehabilitation über (Mit-)Arbeit, Praktikum, Erholungs- oder Ferienaufenthalte am besten gelingt, ist nach den individuellen Verhältnissen zu entscheiden. Hierbei sollen sowohl Einzel- als auch Gruppenaufenthalte möglich sein.

Um den Rahmen für das kurz beschriebene Konzept zu schaffen, werden die vorhandenen Gebäude saniert und barrierefrei ausgestattet, wenn sie als Unterkunft dienen werden. Hierfür vorgesehen sind Ferienwohnungen.

Damit der laufende Betrieb vor Ort geleitet werden kann, sind für Mitarbeiter des Assisihofs Dauerwohnungen vorgesehen.

Die vorhandenen Anlagen für die Kleintierhaltung sollen auch künftig an ihrem Standort im Bereich der Bestandsbebauung erhalten bleiben. Im Süden des Plangebiets soll der hier zur Verfügung stehende Platz genutzt werden, um als wichtige Ergänzung zum vorhandenen Gebäudebestand eine Freilauf-Führanlage und eine Bewegungshalle neu zu errichten, die bei jedem Wetter und zu jeder Jahreszeit sicherstellen, dass die Pferde ausreichend Bewegung erhalten und die Beschäftigung der Besucher mit den Tieren möglich ist. Zudem sollen im Osten des Plangebiets eine Lagerhalle sowie eine Festmistplatte entstehen. Für Tierarztbesuche sind entsprechende Räumlichkeiten vorgesehen, die als unselbständige Nutzung den entsprechenden Anlagen zur Tierhaltung zugeordnet sind. Dies entspricht der üblichen Praxis in landwirtschaftlichen Betrieben.

Die Gestaltung der Gebäude und der Anlage als Ganzes dient nicht nur der Aufenthaltsqualität der Besucher, sondern sorgt auch einen positiven Außenauftritt, der für die Präsentation der gezüchteten Pferde bedeutsam ist. In der Pferdezucht wurden vom Assisihof bereits finanzielle Erfolge erzielt und auch in Zukunft wird dies eine wichtige Einnahmequelle sein.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet

Da sich die vorgesehene Nutzung von den Baugebieten im Katalog der BauNVO wesentlich unterscheidet, wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und Rehabilitation“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses ist darauf ausgerichtet, die Umsetzung des oben erläuterten Konzepts zu ermöglichen. Allerdings ist das vorliegende konkrete Konzept als veranschaulichendes Beispiel zu sehen. Die konkrete Nutzung soll nicht in allen Einzelheiten verbindlich vorgegeben werden. Eine Anpassung an die jeweiligen Rahmenbedingungen soll ohne vorherige Änderungen in der Bauleitplanung möglich sein. Es besteht aber der Mindestanspruch, dass der Charakter eines Ferienhofes mit besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse körperlich eingeschränkter Personen auf jeden Fall gewahrt bleiben muss. Aus diesem Grund wird die Vermietung von Ferienwohnungen an 2 Bedingungen gebunden. Zum einen muss gleichzeitig eine Tierhaltung betrieben werden. Im Hinblick auf die Pferdehaltung muss ein eigener Bestand vorhanden sein, der die Pensionshaltung überwiegt; diese ist nur als Ergänzung zur Sicherstellung einer hinreichenden Auslastung der Anlagen vorgesehen. Zum anderen muss die barrierefreie Ausstattung der Grundstückserschließung sowie in den Erdgeschossräumen gegeben sein; auf die Vorgabe der Barrierefreiheit für Räume in den Obergeschossen wurde aus Rücksichtnahme auf den historischen Gebäudebestand und das Erscheinungsbild der Anlage als Ganzes verzichtet.

Gebäude mit Wohnungen sollen unter Berücksichtigung einer zweckmäßigen Anordnung der zulässigen Anlagen und des Landschaftsbildes nur entlang des „Abickhafer Feldwegs“ in der bereits vorhandenen Tiefe angeordnet sein. Daher wird das Sondergebiet entsprechend untergliedert.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Zulässige Grundfläche

Für die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurde im vorliegenden Fall die Gesamtfläche des Plangebiets zugrunde gelegt, da diese mit dem zukünftigen Baugrundstück für das Gesamtvorhaben Ferienhof identisch ist.

Da die zulässigen Nutzungen viele flächenintensive Anlagen enthalten, die nur zu einem geringen Teil oder gar keine hochbauliche Ausdehnung haben, aber als Hauptnutzung der zulässigen Grundfläche zuzurechnen sind, wie z. B. Reitplätze oder Anlagen für die Kleintierhaltung, ist ein Maß von 8.500 m² Grundfläche festzusetzen.

Unter Bezugnahme auf die o. g. Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet auch nach dem Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Die flächenintensiven Nutzungen werden v. a. im südöstlichen Teil verortet. Daher wird dort der Großteil der Grundfläche zugelassen.

7.2.2. Höhe baulicher Anlagen

Das Gelände im Plangebiet weist keine einheitliche Höhe auf, sondern fällt zum Emder Tief hin ab. Aus diesem Grund wäre eine einheitliche Festsetzung der Gebäudehöhen nicht sinnvoll. Entscheidendes Kriterium für die optische Einbindung der Hochbauten in das Landschaftsbild ist hier die Höhenlage des jeweils höchsten Punktes am jeweiligen Gebäude. Daher wird die Firsthöhe einheitlich in NHN festgesetzt. Die nach diesen Kriterien gewählte Höhe entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe des Plangebiets am „Abickhafer Feldweg“ von 3,50 NHN + 9,00 m.

Untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine wirken allgemein wenig störend, weswegen hier eine Überschreitung der festgesetzten Höhe zugelassen werden kann.

7.3. Bauweise

Regional- und ortstypisch sind freistehende Einzelgebäude. Dies gilt auch für die traditionellen landwirtschaftlichen Hofstellen. Daher soll im Plangebiet nach der offenen Bauweise gebaut werden. Innerhalb des Sondergebiets SO 1, wo Wohnungen zulässig sind, wird die Gebäudelänge auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß von 30 m begrenzt. Allerdings reicht diese Gebäudelänge nicht aus, um die vorgesehenen baulichen Anlagen im Sondergebiet SO 2 unterzubringen. Aus diesem Grund wird hier eine abweichende Bauweise nach Vorgabe der BauNVO mit einem geringen Zuschlag für die maximale Gebäudelänge festgesetzt. Im Verhältnis zum Landschaftsbild überdimensionierte Gebäudekubaturen können so nicht entstehen.

7.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche soll eine flexible bauliche Nutzung der Fläche ermöglichen. Restriktionen hierfür ergeben sich aus den Festsetzungen zum Erhalt von vorhandenen Biotopstrukturen und zum Wallheckenschutz (s. u.) sowie aus den gebotenen Abständen von den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Verlauf des Emder Tiefs mit dem zugehörigen Räumstreifen.

7.5. Garagen und Nebengebäude

Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen keine hochbaulichen Anlagen errichtet werden, da hier innerhalb der Baugrenzen hinreichend Raum zur Verfügung steht und sie innerhalb den o. g. Abstandsflächen mit den Zwecken der o. g. Festsetzungen bzw. den notwendigen Abständen zu öffentlichen Verkehrswegen in Konflikt gerieten. Aus diesem Grund werden außerhalb der Baugrenzen keine Nebengebäude zugelassen.

7.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.6.1. Außenbeleuchtung

Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt innerhalb eines Bereichs, der für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutsam ist (vgl. Kap. 3.3). Daher ist es von Vorteil,

Lichtemissionen zu begrenzen. Auf eine Außenbeleuchtung kann allerdings nicht verzichtet werden.

Der Einfluss von Lichtemissionen und Beleuchtungsanlagen auf die Umwelt wurde in der jüngeren Vergangenheit eingehend erforscht. Auf Grundlage dessen wurden konkrete technische Vorgaben ermittelt, die im Rahmen einer nachhaltigen Außenbeleuchtung zur Anwendung empfohlen werden.³ Um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den zulässigen Nutzungen und dem Lichtimmissionsschutz zu erreichen, werden unter Rückgriff auf die genannten technischen Vorgaben Festsetzungen getroffen, mit denen eine Schädigung der Insektenfauna durch Beleuchtungsanlagen vermieden sowie die zulässige Farbtemperatur und die Abstrahlungsgeometrie geregelt werden.

7.6.2. Maßnahmen zum Gewässerschutz

Zur Vermeidung von Gewässerverschmutzungen oder ähnlichen Beeinträchtigungen wird im Bereich vom 10 m ab der Böschungsoberkante des Emder Tiefs die Verwendung von Dünger oder Pestiziden sowie die Lagerung jeglicher Materialien untersagt.

7.6.3. Wallheckenschutzstreifen

Der vorhandene Wallheckenbestand soll zum weit überwiegenden Teil erhalten bleiben. Lediglich im Zentrum des Plangebiets soll ein Durchlass von maximal 6 m Breite angelegt werden, um eine bessere Zugänglichkeit des südwestlichen Bereichs zu erreichen. Ansonsten sind keine Eingriffe in die Wallhecken vorgesehen. Zu ihrem Schutz und ihrer Erhaltung wird ein Grünstreifen festgesetzt, der potenziell schädigende Eingriffe im Bereich des Wallfußes verbietet.

7.7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern

Bei der Gehölzreihe an der südwestlichen Grenze des Plangebiets handelt sich nicht um eine Wallhecke, der Bestand schließt jedoch direkt an den durchgängigen Bestand an. Da die Eingrünung der Plangebietsgrenze erhalten bleiben soll, für die vorhandenen Gehölze aber kein Schutzstatus besteht, wird der Gehölzstreifen zur Erhaltung festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich befinden sich ein Teich sowie eine Gruppe aus mächtigen Eichen. Diese bilden zusammen ein Ensemble aus Stillgewässer und Baumgruppe, das für traditionelle Hofstellen charakteristisch und in positiver Weise prägend ist. Daher werden sowohl Teich als auch die Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der Baum im Nahbereich des Bestandsgebäudes. Da hier Konflikte bereits absehbar sind, wird hier davon abgesehen, seine Erhaltung verbindlich vorzugeben.

³ Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M.; Hölker, F. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. – Bonn, Bad Godesberg (<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>)

7.8. Verhältnis von Grundstücksgröße zur Anzahl der Wohnungen

Der zulässige Umfang der Wohnnutzung wird gesteuert, damit ein angemessenes Verhältnis zwischen den Auswirkungen und der Lage des Plangebiets sowie die Zweckbestimmung des Sondergebiets gewahrt bleiben. Hierfür wird die Zahl der zulässigen Wohnungen zur jeweiligen Grundstücksgröße ins Verhältnis gesetzt.

7.9. Neuerrichtung von Wohnungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wasserschutzgebietes ist der Abwasserbehandlung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Gegenwärtig erfolgt diese durch mehrere ordnungsgemäß genehmigte Kleinkläranlagen. Sobald über den gegenwärtig vorhandenen Bestand hinaus weitere Wohnungen errichtet werden, kommen höhere Anforderungen an die Schmutzwasserbehandlung zum Tragen. In diesem Fall muss eine neue Kleinkläranlage gebaut werden, um den Schutzbestimmungen zu entsprechen. Daher wird festgesetzt, dass die Neuerrichtung von Wohnungen nicht zulässig ist, bis eine solche Kleinkläranlage in Betrieb genommen wurde.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Räumuferstreifen

Das an der südöstlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Emdertief ist ein Gewässer II. Ordnung, dessen Unterhaltung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg obliegt. Die Satzung dieses Unterhaltungsverbandes sieht bestimmte Beschränkungen des Grundeigentums vor, durch die die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sichergestellt werden soll.

Dies wurde aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zusammen mit dem Gewässerrandstreifen zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

8.2. Gewässerrandstreifen

Im Bereich von 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des an der südöstlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Emdertiefs gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG).

Dies wurde aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zusammen mit dem Räumuferstreifen zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

8.3. Geschützter Landschaftsbestandteil

Bei den innerhalb und an den Grenzen des Plangebiets verlaufenden Wallhecken handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile, die wegen ihrer besonderen Bedeutung für die historische Kulturlandschaft in Ostfriesland einem direkten gesetzlichen Schutzstatus unterstehen.

Dies wurde aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

8.4. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb von Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Sandelermöns“. Hierbei handelt es sich um die sog. weitere Schutzzone, die dem Grundwassereinzugsgebiet der Förderbrunnen entspricht. Hier gelten Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere Düngung), dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u. a. m. Der geplanten Nutzung steht die Lage im Trinkwasserschutzgebiet jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Entsprechende Festsetzungen, mit denen die Erfüllung der Schutzzwecke sichergestellt werden, sind Inhalte des B-Plans (s. o.).

Die nachrichtliche Übernahme erfolgt aufgrund der unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit. Sie wird nur textlich vorgenommen, da die Grenze des Wasserschutzgebietes außerhalb des dargestellten Kartenausschnitts verläuft und damit keine sinnvolle zeichnerische Darstellung möglich ist.

9. Oberflächenentwässerung

Gegenwärtig wird das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets versickert. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch nach der Erweiterung der versiegelten Oberflächen möglich sein wird. Im Rahmen der Beteiligung am Aufstellungsverfahren hat die zuständige Untere Wasserbehörde keine Bedenken geäußert. Notwendige wasserrechtliche Genehmigungsanträge werden im Zuge der nachgelagerten Einzelgenehmigungsverfahren gestellt.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen „Abickhafer Feldweg“ und „Streitfelder Weg“. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an diesen Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig. Die nächstgelegenen klassifizierten Straßen sind die K 31 „Frieslandstraße“ und die L 11 „Reepsholter Hauptstraße“.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen und Schmutzwasserentsorgung

Die Hauptleitungen zur Ver- und Entsorgung sind in den Trassen der anliegenden Gemeindestraßen verlegt. Hausanschlüsse sind ebenfalls vorhanden; diese können falls erforderlich angepasst werden. Neu- oder Umlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind nicht notwendig.

Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt dezentral in Kleinkläranlagen vor Ort. Diese sind im Bestand vorhanden. Eventuelle Änderungen oder Erweiterungen werden

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, die für die Genehmigung solcher Anlagen zuständig ist.

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund 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).

10.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert.

Der Gemeindebrandmeister legt nötigenfalls den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Nach Maßgabe der geplanten baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Gefahr der Brandausbreitung muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden gewährleistet werden.

11. Flächenbilanz

Der vorliegende B-Plan setzt innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs von 24.451 m² ein gegliedertes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und Rehabilitation“ fest.

12. Umweltbericht

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

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine, den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher üblich.

12.1. Anlass

Im Ortsteil Dose der Gemeinde Friedeburg liegt der Assisihof, der sich bisher mit der Zucht von vom Aussterben bedrohten Tierrassen beschäftigt. Der Hof will nun sein Konzept erweitern und insbesondere über die Haltung von Pferden Rehabilitationsaufenthalte für psychisch und körperlich erkrankten Personen anbieten. Da das bestehende Bauplanungsrecht dieses Vorhaben und die hierfür benötigten Ge-

bäude nicht zulässt, soll der Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ aufgestellt werden. Parallel hierzu ist die 67. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

12.2. Kurzdarstellung der Inhalte, Ziele und Festsetzungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr.2 „Assisihof“ enthält folgende Festsetzungen:

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof und Rehabilitation“ festgesetzt. die max. zulässige Versiegelung wird mit 8.500 m² festgesetzt, die max. zulässige Firsthöhe mit 12,50 NHN.

Innerhalb des Sondergebiets verläuft eine Wallhecke, eine weitere am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Diese sind gesetzlich geschützt und werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Um diese Wallhecke wird, soweit heute noch nicht versiegelt, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser 5 m breite Wallheckenschutzstreifen soll den Schutz und den Erhalt der Wallhecken mit seinen Gehölzen sicherstellen, indem in den Boden um die Wallhecke nicht eingegriffen wird.

Weiterhin wird in Verlängerung der Wallhecke an der westlichen Grenze der vorhandene Gehölzbestand als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.

Im Süden verläuft das Emdertief, ein Gewässer II. Ordnung, Verbandsgewässer Nr. 14 der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Entlang des Gewässers werden innerhalb des Sondergebiets der Gewässerrandstreifen und der Räumuferstreifen nachrichtlich übernommen.

12.3. Flächenbilanz

Sondergebiet „Ferienhof und Rehabilitation“ **2,45 ha**

davon

Bauteppich	1,54 ha
nicht überbaubare Fläche	0,45 ha
Wallhecke	0,08 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Wallhecken	0,20 ha
Pflanzgebot	0,02 ha
Räumuferstreifen	0,16 ha

12.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

12.4.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S 3634, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017, BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist zu beachten.

An der Grenze und innerhalb des Bebauungsplans liegen Wallhecken, die nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Sandelermöns, Schutzzone III A. Zusätzlich zum Wasserhaushaltsgesetz ist daher die Trinkwasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 58 Niedersächsisches Wassergesetz verlaufen im Außenbereich am Gewässer II. Ordnung 5 m breite Gewässerrandstreifen, die zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Funktionalität des Gewässers dienen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können Gewässerrandstreifen von der Wasserbehörde festgesetzt werden.

Im Süden des Plangebiets verläuft das Emders Tief, ein Gewässer II. Ordnung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg (Verbandsgewässer Nr. 14). Nach der Satzung des Entwässerungsverbandes dürfen Ufergrundstücke nur so bewirtschaftet werden, dass die Durchführung der Verbandsaufgaben nicht beeinträchtigt und das Ufer nicht beschädigt wird. An den Verbandsgewässern ist ein Räumstreifen von mindestens 5 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10 m vor der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen; Gebäude und sonsti-

ge Anlagen, z. B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw., dürfen an den Verbandsgewässern nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante errichtet werden.

Die Eigentümer und Nutzer der zum Verband gehörenden Grundstücke sind verpflichtet, bei Baggerungen, Ausgrabungen (Schlötungen) und Säuberungen der Verbandsgewässer den Aushub aufzunehmen. Dabei soll der Aushub in solcher Entfernung zum Ufer abgelagert werden, dass er nicht in die Gewässer zurückgleiten oder durch sein Gewicht die Ufer zum Einsturz bringen kann. Der Verband ist berechtigt, mit entsprechenden Fahrzeugen und Geräten die Ufergrundstücke sowie die als Zuwegung zu den Verbandsanlagen dienenden Grundstücke zu befahren.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

12.4.2. Planerische Vorgaben

Das wirksame Niedersächsische **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** 2017 kennzeichnet das Emden Tief als linienförmigen Teil des Biotopverbundes in Niedersachsen. Das Biotopverbundsystem zielt auf die nachhaltige Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ab.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des LK Wittmund von 2005 stellt das Trinkwasserschutzgebiet als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dar. Die Flächen liegen in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Ebenso liegt es in einem Vorsorgegebiet für Erholung sowie in einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Friedeburg stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Der **Landschaftsrahmenplan** des LK Wittmund (2006) ordnet das Plangebiet und seine nähere Umgebung einem Wallheckengebiet zu, das als Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eingestuft ist. Bezüglich des Entwicklungsziels wird der Erhalt, die Pflege und die Entwicklung überwiegend kleinstrukturierter alter Wallheckenkerngebiete angegeben.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg kennzeichnet innerhalb und am Rande des Plangebietes Wallhecken; sie werden als intakte Wallhecken bzw. Wallhecken der ersten Schadensstufe eingeordnet. Weiterhin werden Einzelbäume und Gehölzreihen dargestellt. Als Entwicklungsziel wird die Sicherung der Wallhecken sowie die naturnahe Gewässerunterhaltung des Emden Tiefs vorgeschlagen.

12.4.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans wurde auf die Sicherung des Emden Tiefs sowie der Wallhecken und Gehölzbestände besonderes Gewicht gelegt.

Die Sicherung und die Vorgaben des Wasserschutzgebietes werden beachtet. Es werden keine Festsetzungen getroffen, die den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung widersprechen.

12.5. Naturräumliche Lage und Nutzungen des Plangebiets, Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ostfriesischen Geest in der Landschaftseinheit der Friedeburger Geest. Die potentiell natürliche Vegetation besteht, je nach Nährstoffgehalt der Böden, aus Birken-Eichenwäldern und Eichen-Buchenwäldern, je nach Bodenwasserhaushalt in unterschiedlichen Feuchtestufen.

Die Höhenlage des Geltungsbereichs fällt von der Straße im Norden („Abickhafer Feldweg“) zum Emders Tief von ca. 3,50 m auf unter 3 m üNN.

Die Flächen werden heute als Siedlung im Außenbereich mit Wirtschaftsgebäuden, Gartenflächen und Gartengewässern sowie Grünland genutzt, das überwiegend als Weide und Auslaufläche für Pferde dient.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Wallhecken, die direkt durch das niedersächsische Naturschutzrecht als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz stehen.

Das Emders Tief ist ein berichtspflichtiges Gewässer nach der Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) und bildet einen eigenständigen Wasserkörper (Wasserkörperblatt 26114).

Der Wasserkörper ist als Gewässer der Marschen (LAWA-Typ 22.1) eingestuft. Er wird als erheblich verändert bewertet. Der ökologische Zustand und das ökologische Potential sind schlecht, die signifikanten Belastungen werden mit diffusen Quellen, Abflussregulierungen und morphologische Veränderungen angegeben.

Im Wasserkörperdatenblatt zum Emders Tief werden Maßnahmen zur Verringerung der Nährstoffkonzentrationen und organischen Fracht mit Anlage ausreichend breiter Gewässerrandstreifen und eine Extensivierung der Umlandnutzung empfohlen. Um eine Nährstoffanreicherung im Böschungs- und Saumbereich zu verhindern, sollte das Mähgut außerhalb des Gewässerrandstreifens ausgebracht oder anderweitig verwertet werden (z.B. Biogasanlage).

Zielsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist es, eine Verschlechterung der Gewässerkörper zu vermeiden bzw. die Erreichung eines guten ökologischen Zustandes eines Oberflächengewässers bzw. eines guten ökologischen Potenzials und eines guten chemischen Zustandes anzustreben. Das Verschlechterungsverbot bezieht sich auf den chemischen und den ökologischen Zustand des Gewässerkörpers. Hierbei ist zu beachten, dass dieses Verbot nicht nur eine programmatische Verpflichtung darstellt, sondern dass es auch bei konkreten Vorhaben zu beachten ist.

Im Rahmen des Aktionsprogramms Niedersächsische Gewässerlandschaften vom Nds. Umweltministerium werden Möglichkeiten und Chancen für die Entwicklung der Gewässer und damit der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie sowie gleichzeitig der FFH-Richtlinie aufgezeichnet. In diesem Zusammenhang wird auch das Emders Tief mit einem 100 m breiten Auenbereich als Förderkulisse dargestellt. Das Emders Tief stellt jedoch kein Schwerpunktgewässer nach der Wasserrahmenrichtli-

nie dar und zählt auch nicht zu den Hochwasserrisiko-Gebieten noch der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Über die Übernahme der Auenbereiche in die Landschaftsrahmenplanung und die Regionalplanung soll den Auenaspekten im Zuge der Abwägungen bei den Bauleitplanungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Eine direkte Verbindlichkeit der festgelegten Auenbereiche für die Bauleitplanung besteht nicht.

12.6. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Eingriffe

12.6.1. Klima/Luft

Das Klima im Plangebiet ist das einer feuchtgemäßigten Klimazone, das stark durch die Nähe zur Nordsee beeinflusst wird. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Neben den typischen aus westlichen Richtungen herangeführten Tiefausläufern gibt es auch Hochdruckgebiete mit Winden aus östlicher Richtung. Bei den Hochdruckwetterlagen kommen örtliche Modifikationen des Großklimas stärker zur Geltung. Der geringste Luftaustausch liegt bei winterlichen Hochdrucklagen vor.

Die vorherrschenden Windverhältnisse tragen zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass Extremtemperaturen zu allen Jahreszeiten selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C. Der mittlere Jahresniederschlag ist mit 793 mm recht hoch.

Das Lokalklima ist von der Grünlandnutzung und der weitgehend offenen Landschaft geprägt und ist damit dem Freiland-Klimatop zuzuordnen.

Im Plangebiet ist von einer sehr geringen Belastung der Luft auszugehen.

Auf das großräumige Klima hat die vorliegende Planung keinen Einfluss. Das Lokalklima wird durch die Flächenversiegelung verändert. Da mehrere Gebäude errichtet werden, wird eine Veränderung des Lokalklimas in Richtung des Dorf-Klimatops stattfinden.

Während der Ausführung der Baumaßnahmen kommt es zu einer gesteigerten Belastung der Luft durch die Emissionen der eingesetzten Baumaschinen und -fahrzeuge. Nach Ende der Bauphase ist mit einer geringfügig höheren Verkehrsbelastung zu rechnen, da die vorgesehenen Nutzungen einen gewissen Zielverkehr hervorrufen. Hierdurch entstehen jedoch in dem ansonsten wenig belasteten Bereich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität oder Lärmimmissionen, die eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen nach sich zieht.

12.6.2. Boden

Im Plangebiet zieht sich ein ca. 70 m breiter Tiefumbruchsstreifen parallel zum Verlauf des Emders Tiefs im Bereich eines ehemaligen humosen Ablagerungsbereichs.

Dieses Band verläuft von einem Erdniedermoor im Südosten weitgehend im Verlauf des Emders Tiefs; die Reliefkarte zeigt hier auch einen Niederungsbereich von unter 3 m NN innerhalb der sonst um 1 bis 2 m höheren Umgebung. Es könnte hier eine

Anreicherung von humosem Material innerhalb des Niederungsbereiches stattgefunden haben.



Auszug aus dem NIBIS®-Kartenserver (Bodenkarte 1:50.000); Bodenabfolge von Nordwest nach Nordost: Gley-Podsol; Tiefenumbruchboden aus Podsol; Tiefenumbruch aus Kolluvisol, Podsol

Diese Fläche ebenso wie der im Norden angrenzende Tiefumbruchboden aus Podsol wurden durch die menschliche Nutzung, d.h. den Tiefenumbruch, wesentlich verändert. Nur sehr kleinflächig reicht im westlichen Bereich am „Abickhafer Feldweg“ ein Podsol mit Grundwassereinfluss (Gley-Podsol) hinein, im Süden ein Podsol. Auch die Bodenschätzungskarte kennzeichnet die Böden mit Ausnahme kleiner Flächen im Osten als anthropogen überlagerte Böden.

Die Bodenfruchtbarkeit ist im oben beschriebenen Tiefenumbruchboden auf humosem Ablagerungsboden gering, ebenso im Bereich des Gley-Podsols, sehr gering im Bereich der tiefumgebrochenen Podsolböden. Aufgrund der sandigen Böden ist die Verdichtungsgefährdung sehr gering, lediglich im Bereich der humosen Anschwemmungen besteht eine Bodenverdichtungsgefahr mit mäßiger Gefährdung der Bodenfunktionen.

Die sandigen Podsolböden haben einen ungünstigen Wasserhaushalt, dieser ist aufgrund der humosen Anteile im Bereich des Emders Tiefs besser, aufgrund des Grundwassereinflusses auch im Bereich der Gley-Podsole.

Das Plangebiet ist nicht als Suchraum für schutzwürdige Böden gekennzeichnet.

Durch den Bebauungsplan wird die Überbaubarkeit der Flächen erheblich vergrößert und somit eine wesentliche zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Insgesamt ist eine Versiegelung außerhalb des Bauteppichs als geringfügig anzunehmen, da Nebengebäude hier nicht zulässig sind, so dass die nicht versiegelten Böden entlang der Wallhecken und des Tiefs weitgehend erhalten bleiben werden.

Die Überbaubarkeit wird im Plangebiet mit max. 8.500 m² festgelegt, hinzu kommen 50 % an Nebenanlagen; d.h. insgesamt ist eine Versiegelung von 12.750 m² zulässig.

Durch die Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen verloren; die Versiegelung stellt daher eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar.

12.6.3. Grundwasser

Das Grundwasser steht im Plangebiet nicht sehr hoch an; der Nibis-Kartenserver gibt einen Grundwasserabstand von mehr als 20 dm unter Flur an, lediglich in dem Gley-Podsol sind 4 – 8 dm unter Flur angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 250 und 350 mm/a im mittleren Bereich, allerdings ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung gering.

Das Gebiet liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Sandelermöns.

Mit zunehmender Versiegelung ist die Gefahr einer Verminderung der Grundwasserneubildung verbunden. Vorgesehen ist, dass weiterhin möglichst viel überschüssiges Oberflächenwasser auf den nicht versiegelten Bereichen versickert.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen.

12.6.4. Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen lediglich die zwei als Fischteiche genutzte Stillgewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans. An der Südgrenze des Plangebietes verläuft das Emdertief, ein Gewässer II. Ordnung.

Die Planung sieht die Freihaltung des 10 m breiten Gewässerrandstreifens vor. Der Bebauungsplan setzt für diesen Streifen Maßnahmen fest, die eine Beeinträchtigung des Gewässers, insbesondere der Qualität des Gewässers verhindern soll. So ist die Anwendung von organischem und anorganischem Dünger wie auch von Pestiziden nicht zulässig, ebenso die Ablagerung organischer oder anorganischer Materialien. Hierdurch soll die Einschwemmung von Nährstoffen und Giften in das Emdertief verhindert werden. Eine Beeinträchtigung des Gewässers durch die Planung kann daher nicht erkannt werden.

12.6.5. Biotopstrukturen

Innerhalb des Gebiets sind folgende Biotopstrukturen vorhanden:

- Gebäude, Hof- und Gartenflächen mit Fischgewässern und Reitplatz
- Intensivgrünlandflächen (Pferdebeweidung)
- Baum-(Strauch-)Wallhecken
- Sonstige Einzelgehölze

Die ökologische Bedeutung der Flächen liegt vor allem im Vorhandensein der Wallhecken, die sowohl für Vögel wichtige Brutbereiche darstellen wie auch für Fleder-

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

mäuse, die häufig entlang von solchen Leitlinien jagen. Auch das Emdertief kann als Jagdbereich von Wasser- und Teichfledermaus Bedeutung haben; es wurde jedoch nicht ins FFH-Gebiet Teichfledermausgewässer aufgenommen, das 570 m flussabwärts beginnt.

Durch die Planung werden die ökologisch bedeutsamen Strukturen gesichert. Die Wallhecken sowie Gehölzstreifen werden festgesetzt; die Wallhecken werden mit einem Schutzstreifen umgeben, um Eingriffe in den Bodenbereich zu vermeiden. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 10 m, um so Eingriffe im Kronenbereich zu minimieren. Eine Beeinträchtigung der Wallhecken wird hierdurch vermieden. Für die innere Erschließung ist jedoch ein neuer Wallheckendurchbruch in einer Breite von 6 m notwendig. Hierbei ist auch der Verlust eines größeren Baumes nicht zu vermeiden.

Auch der Gehölzbestand in Fortsetzung der Wallhecke an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie eine das Ortsbild positiv prägende Baumgruppe werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die erhöhte Versiegelung und den damit verbundenen Verlust offener Grünlandflächen verursacht, wodurch auch offene Flug- und Jagdbereiche für Vögel und Fledermäuse eingeschränkt werden.

12.6.6. Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt in der Wallheckenlandschaft; die Landschaft wird durch die Wallheckenstrukturen und die größeren Tiefs geprägt. Der Geltungsbereich selbst liegt heute noch im Außenbereich, macht aber durch die verschiedenen Gebäude entlang des „Abickhafer Feldwegs“ den Eindruck einer ländlichen Besiedlung.

Durch die zusätzlich geplante Bebauung wird der Eindruck des Siedlungspunktes hier verstärkt. Durch die Erhaltung der Wallhecken und der sonstigen Gehölze werden jedoch die für den Landschaftsraum typischen Elemente gesichert und bleiben weiterhin landschaftsbildprägend.

12.6.7. Mensch

Bereits heute befinden sich im Geltungsbereich Wohnungen sowie die Pferdehaltung. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch die Einrichtung der Pferdepension ist nicht zu befürchten. Die Einrichtungen führen zwar zu einer gewissen zunehmenden Verkehrsbelastung, die aber nicht zu erheblichen Belastungen der Umgebung führen werden.

12.6.8. Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Die als Sachgüter vorhandenen Gebäude werden in das neue Konzept mit integriert und sollen erhalten werden.

12.7. Wechselwirkungen

Auf die Wechselwirkungen wurde bereits in der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen eingegangen. Die folgende Tabelle gibt diese Zusammenhänge nochmals wieder.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	Klima: keine erheblichen Beeinträchtigungen Luft/Luft: keine erheblichen Beeinträchtigungen	---	---
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung
		Oberflächengewässer	---
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust von Grünflächen, geringfügiger Eingriff in die Gehölzstrukturen
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und damit Vegetationsbeseitigung
Grundwasser	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächengewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Versickerung in unversiegelte Bereiche
Oberflächengewässer			
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung des Grünlands und einiger Gehölze	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen
Landschaftsbild	Veränderung durch Gebäude	Mensch	Verringerung des Landschaftsgenusses
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

12.8. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen

Kumulative Maßnahmen sind nicht bekannt.

12.9. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Besondere Gefährdungen oder Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht zu erwarten. Das Emder Tief liegt zwar im Süden des Gebietes, aber aufgrund der Höhenlage besteht im Geltungsbereich keine gegenüber anderen Bereichen erhöhte Überflutungsgefährdung.

12.10. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Das Gebiet würde weiterhin wie bisher als Assisihof genutzt; nicht auszuschließen wäre auch eine Aufgabe dieser Nutzung sowie nachfolgender landwirtschaftlicher Nutzung der Freiflächen sowie Wohnnutzung der Wohngebäude.

12.11. Anderweitige Planungsalternativen

Eine alternative Gebietsfestsetzung kommt aufgrund der besonderen Kombination der vorgesehenen Nutzungen nicht infrage. Art und Maß der zulässigen Nutzungen erlauben eine gewisse Bandbreite von Nutzungskombinationen, wobei der Charakter eines Ferienhofes jedoch stets gewahrt bleiben muss. Dies erfordert aufgrund des Rechtscharakters vieler zulässiger Nutzungen als Hauptnutzung (z. B. Reitplätze, Anlagen für die Kleintierhaltung) ein relativ hohes Maß an baulicher Ausnutzbarkeit. Da hierdurch aber keine Beeinträchtigungen des Siedlungs- und Landschaftsbildes zu erwarten und die prägenden Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes gesichert sind, besteht keine Notwendigkeit, strengere Begrenzungen anzuwenden.

12.12. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

12.12.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Gemäß § 34 BNatSchG müssen Pläne und Projekte auch außerhalb dieser Schutzgebiete darauf überprüft werden, ob sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten verträglich mit den Erhaltungszielen sind. Hierzu soll zunächst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit prinzipiell möglich ist.

12.12.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Nähe des Plangebiets liegen folgende FFH-Gebiete:

- FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“

Dieses FFH-Gebiet schützt Fließ- und Stillgewässer im Raum Wilhelmshaven sowie die alte Fortanlage in der Stadt Wilhelmshaven und umfasst damit eine Fläche von rund 300 ha. Die alte Fortanlage ist ein wichtiges Sommerquartier für Teichfledermäuse (*Myotis dasycneme*), die Gewässer sind für die Nahrungssuche dieser Art im Raum Wilhelmshaven wichtig. Zu diesem Schutzgebiet gehört das Emders Tief ca. 570 stromabwärts des Plangebietes.

Teichfledermäuse jagen über größeren, langsam fließenden oder stehenden Gewässern in geringer Höhe an Teichdämmen, an gewässerangrenzenden Wiesengebieten und entlang von Waldrändern. Als Nahrung dienen Wasserinsekten (Zuckmücken, Köcherfliegen, Käfer) und Nachtfalter. Insekten werden im Flug erbeutet, selten mit Schwanzflughaut „gekeschert“. Den Tag verbringen sie ruhend im Sommerquartier. Im Herbst wandern Teichfledermäuse aus ihren Sommerverbreitungsgebieten in die Überwinterungsquartiere ab.

- FFH-Gebiet 184 „Upjever und Sumpfmoor Dose“

Dieses FFH-Gebiet ist insgesamt rund 120 ha groß und besteht aus dem Naturschutzgebiet (NSG) „Sumpfmoor Dose“ (rund 40 ha) und Teilen des Forsts Upjever (rund 80 ha, ohne nationalen Schutzstatus). Das NSG „Sumpfmoor Dose“ liegt ca. 2 km nordöstlich des Plangebiets, die geringste Entfernung zum geschützten Teil des Forsts Upjever beträgt ca. 670 m in nordöstlicher Richtung. Bei den Biotopen, die geschützt und entwickelt werden sollen, handelt es sich um ein teilabgebautes Niedermoor mit Moorwäldern und ein (z. T. nach Wiedervernässung neu wachsendes) Übergangs- und Schwingrasenmoor im NSG „Sumpfmoor Dose“ sowie um mesophile Eichen-Mischwälder, mesophile bzw. bodensaure Buchenwälder und bodensaure Eichenwälder im Forst Upjever.

12.12.3. Prüfung der Verträglichkeit

FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“

Die Planung liegt etwa 570 m vom FFH-Gebiet entfernt, jedoch direkt am Emders Tief. Durch eine Beeinträchtigung des Gewässers könnte daher auch im flussab-

wärts liegenden FFH-Gebiet eine Beeinträchtigung ausgelöst werden, was genauer beleuchtet werden muss.

- Es findet kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet oder eine indirekte Beeinträchtigung durch Luft- und Lärmimmission statt.
- Durch das Bauvorhaben wird nicht direkt in das Wasserregime im Emdertief im Bereich der Schutzbereiche eingegriffen. Es soll kein überschüssiges Oberflächenwasser direkt in das Emdertief eingeleitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Versickerung auf dem Gelände in ausreichendem Maße möglich ist.
- Durch die Planung wird die Gestalt des Emdertiefs und des Gewässerrandstreifens nicht verändert.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Wassers des Emdertiefs und damit des Schutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten; denn der Bebauungsplan setzt einen 10 m breiten Uferrandstreifen fest, in dem die Anwendung von Düngern und Pestiziden sowie die Ablagerung von organischem und anorganischem Material nicht zulässig ist; hierdurch soll die Einschwemmung von Nährstoffen und Schadstoffen in das Wasser vermieden werden.
- Eine relevante Immissionsbelastung des FFH-Gebietes ist nicht zu befürchten.
- Auch die Flugkorridore der Teichfledermaus werden, da die Planung nicht das Gewässer berührt und einen 10 m breiten Uferrandstreifen von der Bebauung freigehalten, nicht zerschnitten oder auf andere Weise beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Teichfledermausgewässer ist nicht zu erkennen.

FFH-Gebiet 184 „Upjever und Sumpfmoor Dose“

- Es findet kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet statt.
- Durch das Bauvorhaben wird nicht direkt in das Wasserregime im Schutzgebiet eingegriffen.
- Eine relevante Immissionsbelastung des FFH-Gebietes ist nicht zu befürchten.
- Teillebensräume der im FFH-Gebiet geschützten Arten werden nicht zerstört.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes Upjever und Sumpfmoor Dose ist nicht zu erkennen.

Die als FFH-Gebiet ausgewiesenen Flächen werden durch Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Vorhabens nicht beeinflusst. Es findet weder ein direkter Eingriff noch eine Beeinträchtigung durch Stoffeinträge über Luft, Boden oder Oberflächenwasser statt. Auch Beeinträchtigungen durch Immissionen von Lärm oder Licht entstehen nicht. Flugrouten von Fledermäusen werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der FFH-Gebiete ist daher als gegeben anzusehen.

12.13. Artenschutzrechtliche Prüfung

12.13.1. Rechtliche Grundlagen

In § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten festgelegt.

Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
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.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe aus der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 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 die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (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 Beeinträchtigung unvermeidbar sind,*
3. *das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

12.13.2. Prüfungsrelevante Arten

Grundsätzlich werden die prüfungsrelevanten Arten zunächst anhand der drei nachstehend aufgeführten Rechtsnormen festgelegt:

- **FFH-Richtlinie (FFH-RL 92/43/EWG)**, Tier- und Pflanzenarten im Anhang IV (streng geschützte Arten)
- **Vogelschutzrichtlinie (V-RL 2009/147/EG)**, in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie (besonders und streng geschützte Arten).
- Eine **Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG** liegt nicht vor.

Bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden im Folgenden die Arten berücksichtigt, die aufgrund der vorhandenen Lage und der Biotopstrukturen hier zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um

- Brutvögel der Gehölze
- Brutvögel in und an Gebäuden
- Fledermäuse mit möglichen Quartieren in Gehölzen und Bäumen sowie um Jagdreviere, vor allem entlang des Emders Tiefs und der Gehölzbestände.

12.13.3. Verbot 1: Tötungsverbot

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

Baufeldräumung, Baumaßnahmen am Gewässer

Bei der Baufeldräumung ist eine Zuwiderhandlung gegen das Tötungsverbot dann gegeben, wenn während der Brutzeit Nester oder Quartiere beseitigt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gehölze, die sowohl als Bruthabitat wie auch als Quartier für Fledermäuse dienen können.

Die Fällarbeiten sollen daher nur außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar beginnen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist bei Arbeiten an Gehölzen durch eine qualifizierte Fachkraft eine Umweltbaubegleitung (UBB) durchzuführen. Die UBB ist mit Fotos und Text zu dokumentieren und bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Sollten sich besetzte Vogelnester oder Fledermäuse in Höhlungen betroffener Gehölze befinden, sind Arbeiten an diesen Gehölzen unverzüglich einzustellen und die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

Fledermäuse (Großer Abendsegler) können Gehölze auch als Winterquartier nutzen. Kurz vor der Fällung von Bäumen ist daher von einer entsprechend qualifizierten Fachkraft zu prüfen, ob in Höhlungen der Bäume Fledermäuse überwintern. In diesem Falle ist mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen zu besprechen.

Da bei der Umsetzung der vorliegenden Planung vorhandene Gebäude nicht beseitigt werden sollen, besteht keine akute Gefährdung von gebäudebewohnenden Vö-

geln oder Fledermäusen. Bei Abbruch- oder Umbauarbeiten gilt das für Arbeiten an Gehölzen Angegebene entsprechend.

12.13.4. Verbot 2: Störungsverbot

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

Brutvögel

Während des Baus sind über längere Zeit Baumaschinen vor Ort; durch die Maschinen und die Bauarbeiter werden die von dem Gebiet ausgehenden Lärmimmissionen und optischen Beunruhigungen erheblich steigen. Betroffen hiervon können die im Nahbereich des Planbereiches brütenden Vögel oder jagende und in den Quartieren lebenden Fledermäuse sein.

Bezüglich der Vögel ist zum einen anzumerken, dass es sich bei allen Vögeln, die um das Plangebiet herum leben, um Arten handelt, die ohnehin an menschliche Aktivitäten in einem hohen Maße gewöhnt sind. Sie sind daher nicht störanfällig. Dies gilt erst recht, da die Baumaßnahmen, wie oben beschrieben, außerhalb der Brutzeit beginnen, die Lärm- und Lichtimmissionen also zur Brutzeitbeginn bereits vorherrschen. Eine wesentliche, die Population langfristig beeinträchtigende Störung der Vögel ist daher durch die zeitlich befristeten Störungen durch die Baumaßnahmen nicht gegeben.

Fledermäuse

Eine baubedingte Störung der Fledermäuse durch Lärm und Licht ist nicht zu erwarten, da sich die Aktivitätszeit der Fledermäuse nicht mit den Baumaßnahmen überdecken.

Landwirtschaftliche Hofstellen im Allgemeinen und Betriebe mit Haltung von Pferden und Ausübung von Pferdesport im Besonderen verfügen üblicherweise über elektrische Außenbeleuchtung. Hier wurde im Zuge der Beteiligung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde an der Planaufstellung entschieden, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verpflichtende Regelungen zu treffen, um eine betriebsbedingte Beeinträchtigung von Fledermäusen (z. B. bei Jagd- und Balzflügen) so weit wie möglich zu vermeiden (s. Kap. 7.6.1).

12.13.5. Verbot 3: Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

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

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche Strukturen zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit dauernd besetzt

oder immer wieder aufgesucht werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Im vorliegenden Fall sind lediglich Höhlenbäume, in den die Höhlenbrüter brüten, zu betrachten.

Beseitigung von Gehölzen

Innerhalb des Plangebietes sind Höhlenbäume mit Brutplätzen insbesondere im Bereich der Wallhecken vorhanden

Durch den Durchbruch der Wegeverbindung muss ein dickerer Baum, ein potentieller Höhlenbaum, beseitigt werden. Es ist daher abzuklären, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte, d. h. des Höhlenbaumes, im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

Betrachtet man den räumlichen Zusammenhang, so kann festgestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs selber eine Vielzahl alter Bäume auf den Wallhecken und den Gehölzreihen vorhanden sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Funktion der Höhlenbäume als Brutplatz für Vögel auch weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt wird.

Um eine Auslösung der Verbotstatbestände zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (s. Kap. 12.13.3).

12.13.6. Verbot 4: Zerstörungsverbot von Pflanzen

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

Da keine artenschutzrelevanten Pflanzenarten bekannt sind, ist eine Zuwiderhandlung gegen dieses Verbot nicht gegeben.

12.14. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

12.14.1. Sicherung der Wallhecken

Die vorhandenen Wallhecken werden, mit Ausnahme eines 6 m breiten Durchbruches, gesichert und mit einem 5 m breiten Wallheckenschutzstreifen versehen, in dem eine Änderung des Bodens durch Abgrabungen oder Anschüttungen untersagt ist. Die überbaubaren Flächen halten einen Mindestabstand von 10 m von den Wallhecken, so dass auch die Kronentraufbereiche gesichert werden. Hierdurch wird eine Entwertung der Wallhecken vermieden.

12.14.2. Schutz des Emdertiefs

Das Emdertief wird mit einem Uferrandstreifen von 10 m versehen, in dem die Anwendung von Dünger und Pestiziden sowie die Ablagerung von Material untersagt ist. Hierdurch wird eine Beeinträchtigung des angrenzenden Gewässers verhindert.

12.14.3. Bodenschutz

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einige DIN-Normen aktiv anzuwenden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) dient als Leitfaden zu diesem Thema.

12.15. Eingriffsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell auf m²-Basis (gerundete Werte).

BESTAND			
Biototyp	Flächengröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Gebäude, Wege (Bestand)	3.000	0	0
Gehölzbestände	600	3	1.800
Grünland (Weide/Auslauf)	18.250	2	36.500
Zierteich	500	1	500
Reitplatz/Sandplatz	1.300	1	1.300
Gartenbereiche	850	1	850
Einzelbäume (Kronentraufe)	(875)	4	3.500
Wallhecken (lfd. m)	(301)	-	-
Gesamt	24.500		44.450
PLANUNG			
Biototyp	Flächengröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Überbaubare Fläche	12.750	0	0
Grünland (Weide/Auslauf)	7.400	2	10.200
Wallheckenschutzstreifen	2.000	3	6.000
Gehölzerhaltung	200	3	600
Gewässerrand- und Räum- uferstreifen	1.650	3	4.800
Zierteich	500	1	700
Einzelbäume (Kronentraufe)	(525)	4	1.000
Wallhecken (lfd. m)	(295)	-	-
Gesamt	24.500		26.850
Eingriffsbilanzierung			
Bestand	24.500		44.450
Planung	24.500		26.850
Kompensationsbedarf			<u>17.600</u>

Es besteht demnach ein flächenbezogener Kompensationsbedarf von 17.600 Wert-einheiten bezogen auf m².

Zudem sind 6 m Wallhecke zu ersetzen. Das Ausgleichsverhältnis wird in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auf 1:2 festgesetzt. Demnach sind 12 m Wallhecke neu aufzusetzen.

12.16. Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die flächenbezogene Kompensation wird eine Grünlandextensivierung auf Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers in der Nähe des Eingriffsortes (ca. 2,5 km west-südwestlich, zwischen den Gemeindestraßen „Reepsholter Birkenweg“ und „Sumpfweg“) durchgeführt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 97, 135 und 136 in der Flur 7 der Gemarkung Reepsholt, die aneinandergrenzen und gemeinsam bewirtschaftet werden. Zusammen umfassen sie laut Grundbuch eine Fläche von 17.620 m². Damit ist die Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt, die für die Anerkennung als Kompensationsfläche eine mindestens 10.000 m² (= 1 ha) große zusammenhängende Fläche fordert.

Die Beurteilung der Eignung der genannten Flurstücke für eine Extensivierung erfolgt auf Grundlage einer Ortsbegehung vom 15.05.2020. Hierbei wurde festgestellt, dass die Flächen vollständig von feuchtem Intensivgrünland (GIF) in einer typischen Ausprägung bestanden sind. Diesem Biotoptyp wird laut Städtetagmodell der Wertfaktor 2 zugeordnet. Durch Extensivierung ist eine Aufwertung von 1 Wert-einheit pro Flächeneinheit sehr gut möglich. Damit ist eine vollständige Deckung des oben ermittelten flächenbezogenen Kompensationsbedarfs von 17.600 Wert-einheiten gegeben. Es verbleibt ein geringer Überschuss von 20 Wert-einheiten. Die Extensivierung erfolgt entsprechend den Vorgaben zur Nutzung, wie sie im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund angegeben sind. Diese Nutzung wird über einen grundbuchlichen Eintrag dauerhaft abgesichert.

Der Ausgleich für den Eingriff in die Wallhecke wird ebenfalls auf Grundstücken im Eigentum des Vorhabenträgers durchgeführt. Diese liegen rund 240 m nördlich der Flurstücke für die flächenbezogene Kompensation, westlich angrenzend an die Gemeindestraße „Reepsholter Birkenweg“. Es handelt sich um die Flurstücke 142 und 143, ebenfalls in der Flur 7 der Gemarkung Reepsholt. Auch diese grenzen direkt aneinander und werden gemeinsam bewirtschaftet. Die ausgewählte Fläche ist an der östlichen, südlichen und westlichen Grenze von bestehenden Wallhecken umsäumt. Diese werden entlang der nördlichen Grenze am hier verlaufenden Graben durch die neu anzulegende Wallhecke ergänzt. Dabei wird im Nordosten an den Bestand angeschlossen. Weitere Neuanlagen von Wallhecken auf der Fläche können in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erfolgen, sind jedoch dann nicht Gegenstand der Ausgleichsmaßnahmen für die vorliegende Planung.

Bei der Anlage der neuen Wallhecke werden die Vorgaben des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Wittmund beachtet. Die neu aufgesetzte Wallhecke ist gemäß § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 (NAGBNatSchG) durch unmittelbare Rechtswirkung als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert. Weiterer formaler und rechtlicher Absicherung bedarf es daher nicht.

Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Lage der beschriebenen Kompensationsflächen im Gebiet der Gemeinde Friedeburg.

Abb.: Lage der Kompensationsflächen mit Flurstücksnummern (Quelle: OpenStreet-Map)



12.17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Friedeburg erstellt einen Bebauungsplan, um die Ansiedlung einer Pferdezucht- und -haltungsanlage mit Rehabilitationszentrum für psychisch und

physisch kranke Menschen zu ermöglichen. Die Ausweisung als Sondergebiet zieht folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach sich:

Klima, Lärm	Keine wesentliche Klimaveränderung Vorübergehende baubedingte Immissionen
Boden	Zunehmende Versiegelung
Grundwasser	Verminderung der Grundwasserneubildung; aber angestrebt wird die Versickerung auf den nicht versiegelten Flächen
Oberflächengewässer	Keine Beeinträchtigung
Pflanzen- und Tierwelt, Biotope, biologische Vielfalt	Verlust der Grünlandflächen Verlust von Gehölzbeständen Schaffung eines Durchbruchs durch eine Wallhecke
Landschaftsbild	Geringe Auswirkungen durch zusätzliche Bauten, aber Sicherung der Wallhecken
Sach- und Kulturgüter	---
Mensch	-----

Wesentlich zur Minimierung der Eingriffe ist die Festsetzung der Wallhecken, der Gehölzerhaltung und der Uferrandstreifen am Emdertief.

Da die zulässigen Eingriffe nicht vor Ort ausgeglichen werden können, werden externe Kompensationsmaßnahmen auf Grundstücken des Vorhabenträgers durchgeführt, die sich etwa 2,5 km west-südwestlich des Plangebiets befinden. Die flächenbezogene Kompensation erfolgt über die Extensivierung von intensiv genutztem Feuchtgrünland. In der Nähe dieser Flächen werden 12 m Wallhecke neu angelegt, womit dieser Eingriff ausgeglichen wird.

12.18. Quellenverzeichnis

NIBIS® KARTENSERVEN (2014): Diverse nachfolgend aufgeführte Kartenwerke. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

- Bodenkarte 1: 50.000
- Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit)
- Bodenschätzungskarte
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung
- Grundwasserneubildung mGrowa

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

- Klima und Klimawandel. Beobachtungsdaten. Jahr.
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung
- Suchräume für schutzwürdige Böden

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2015): Wasserrahmenrichtlinie Oberflächengewässer. Fließgewässer. Ökologischer und chemischer Zustand/Potenzial. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover

13. Hinweise

13.1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

13.2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofe-ner Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

13.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z. B. auf Grund-

oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

13.4. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

13.5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.

13.6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

13.7. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Friedeburg (Friedeburger Hauptstraße 96, 26446 Friedeburg) eingesehen werden.

14. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Dose „Assisihof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschließlich 27.04.2020. Während dieses Zeitraums standen die Unterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 20.03.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 30.04.2020.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die öffentliche Auslegung des Nr. 2 von Dose „Assisihof“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 15.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 von Dose „Assisihof“ hat mit dem Entwurf der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 öffentlich ausgelegt. Während dieses Zeitraums standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 19.05.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 25.06.2021.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ als Satzung beschlossen.

15. Zusammenfassende Erklärung

15.1. Ziel der Planaufstellung

Im Ortsteil Dose der Gemeinde Friedeburg liegt der Assisihof. Im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit lag der Schwerpunkt bisher auf der Haltung und Zucht von vom Aussterben bedrohten Haustierrassen und der Pferdezucht. Nun soll das Konzept erweitert werden und die Tierhaltung und -zucht sowie Pferdesport mit einem Angebot von Rehabilitationsaufenthalten für psychisch und körperlich eingeschränkte bzw. erkrankte Personen verbunden werden.

Die Planung dient sozialen und kulturellen Bedürfnissen im Hinblick auf Freizeit und Erholung bzw. Rehabilitation und berücksichtigt dabei insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen.

Bebauungsplan Nr. 2 von Dose „Assisihof“ – Begründung

Das Konzept eines Ferienhofes trägt zudem zur Bereicherung und Weiterentwicklung der lokalen und regionalen Fremdenverkehrswirtschaft bei, die im Landkreis Wittmund und in ganz Ostfriesland eine hohe gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat.

Zudem wird die geordnete Fortentwicklung des Ortsteils Dose gewährleistet, wobei die Anpassung an die übergeordneten Planungsebenen beachtet wird.

Da das geplante Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, wurde die 67. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt. Die verbindliche Bauleitplanung baut auf die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

15.2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird gegenwärtig für die Tierhaltung und das Wohnen genutzt. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Tierzucht, v. a. Pferde und verschiedene alte Haustierrassen.

Der Gebäudebestand besteht aus 3 Wohnhäusern („Abickhafer Feldweg“ 11 und 13 sowie „Streitfelder Weg“ 10) mit diversen Nebengebäuden sowie Anlagen zur Tierhaltung inkl. eines Stallgebäudes. Die unbebauten Flächen dienen überwiegend als Weide bzw. Auslauf für die gehaltenen Tiere.

Zur Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft kommt es durch die zunehmende Oberflächenversiegelung durch die Errichtung von weiteren Gebäuden und Nebenanlagen. Durch die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wallhecken wird ein Durchbruch angelegt, um die Erschließung zu verbessern. Ansonsten bleiben die Wallhecken unberührt. Prägende Gehölzbestände sowie ein Teich, die keinen naturschutzrechtlichen Schutzstauts besitzen, werden zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt. Zudem wird die Außenbeleuchtung geregelt, um beeinträchtigende Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. Die zugelassenen Eingriffe werden durch Grünlandextensivierung und die Neuanlage einer Wallhecke auf Flächen des Vorhabenträgers extern kompensiert.

Zudem ist die Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Sandelermöns“ zu beachten. Hierzu wurden Festsetzungen getroffen, welche die Ausführung des Vorhabens so steuern, dass es das Wasserschutzgebiet nicht beeinträchtigt.

15.3. Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan bietet eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Zweckbestimmung des Sondergebiets. Mindestanspruch hierfür ist, die Nutzung als barrierefreien Ferienhof dauerhaft zu gewährleisten, indem eine Vermietung von Ferienwohnungen nur in Verbindung mit einer Tierhaltung und einer barrierefreien Ausführung von Erschließung und Erdgeschoss zulässig ist. Aufgrund dieser speziellen Zielsetzungen und Anforderungen kam eine andere Festsetzung als ein „maßgeschneidertes“ Sondergebiet nicht in Betracht.

15.4. Abwägungsvorgang

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 26 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 17 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergaben sich die folgenden Überarbeitungen der Planung:

- Auf Anregung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet im Umweltbericht ergänzt.
- Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund
 - wurden die Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Umweltbericht korrigiert.
 - wurde eine Festsetzung zur Regelung der Außenbeleuchtung getroffen.
- Auf Anregung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund wurden Festsetzungen getroffen, die eine Beeinträchtigung des Trinkwasserschutzgebiets durch das geplante Vorhaben verhindern.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 15 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, von denen 10 Anregungen und Hinweise enthielten. Hieraus ergaben sich die folgenden Überarbeitungen der Planung:

- Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund wurde die Festsetzung zum Nachpflanzgebot um die Pflanzqualitäten redaktionell ergänzt.
- Auf Anregung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Ostfriesland, wurde die Begründung im Hinblick auf die Begrifflichkeit „landwirtschaftlicher Betrieb“ redaktionell korrigiert.
- Auf Anregung des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) wurde die Begründung redaktionell um Angaben zur Löschwasserversorgung ergänzt.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen Beachtenswertes in Bezug auf die Erschließung erläuterten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht die verbindliche Bauleitplanung, so dass an diesen Stellen auf die Regelung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren verwiesen wurde.

Unterzeichnet:

Friedeburg, den

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 14.07.2021

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

i.A. Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

S:\Friedeburg\11250_SO_Assisihof\05_B-
Plan\03_Satzung\Begrueundung\2021_08_02_11250_Begr_bp_S.docx