



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

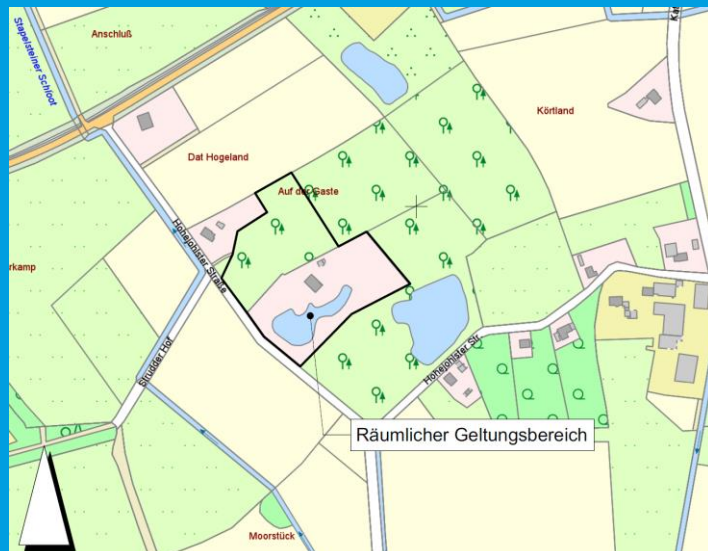
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 VON ETZEL „SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUßPARK“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 11604 | 25.08.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung	6
2. Grundlagen der Planung	6
2.1. Aufstellungsbeschluss	6
2.2. Rechtsgrundlagen	6
2.3. Räumlicher Geltungsbereich	7
3. Bestandssituation	7
4. Planerische Vorgaben	8
4.1. Landesplanung und Raumordnung	8
4.2. Flächennutzungsplanung	10
4.3. Landschaftsplanung.....	11
4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne.....	11
4.5. Fachplanungen – hier: Bergbau	11
5. Ziele der Planung	13
6. Inhalt des Bebauungsplans	13
7. Kennzeichnung	14
8. Nachrichtliche Übernahmen	15
9. Oberflächenentwässerung	15
10. Erschließung	15
10.1. Verkehrliche Erschließung	15
10.2. Ver- und Entsorgung.....	15
10.2.1. Leitungen.....	15
10.2.2. Abfallwirtschaft	15
10.3. Brandschutz	16
11. Hinweise	16
12. Flächenbilanz	16
13. Umweltbericht (mit FFH- und artenschutzrechtlicher Vorprüfung)	16
13.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	16
13.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	17

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

13.2.1.	Fachgesetze.....	17
13.2.2.	Planerische Vorgaben	18
13.3.	Beschreibung des Plangebiets	19
13.3.1.	Nutzungen	19
13.3.2.	Naturräumliche Lage	19
13.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung	19
13.4.1.	Luft / Klima / Lärm	19
13.4.2.	Boden	20
13.4.3.	Grundwasser und Oberflächengewässer.....	21
13.4.4.	Biotopstrukturen.....	22
13.4.5.	Landschaftsbild.....	24
13.4.6.	Mensch.....	25
13.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	25
13.4.8.	Wechselwirkungen	25
13.5.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	26
13.6.	Anderweitige Planungsalternativen.....	27
13.7.	Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen.....	27
13.8.	Kumulative Auswirkungen.....	27
13.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet....	27
13.10.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	28
13.11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
14.	Eingriffsregelung.....	29
14.1.	Eingriffsbilanzierung.....	29
14.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	31
14.3.	Maßnahmen zum Monitoring.....	33
15.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 44 BNatSchG	33
15.1.	Rechtliche Grundlagen	33
15.2.	Prüfungsrelevante Arten	34
15.3.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße	35
16.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG	37

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

16.1.	Rechtliche Grundlagen	37
16.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	38
16.3.	Beurteilung.....	38
17.	Verfahrensvermerke.....	39
18.	Zusammenfassende Erklärung	39

Anhang

Biotoptypenplan

1. Anlass der Planung

Im Ortsteil Etzel hat ein Unternehmen ein Grundstück an der Gemeindestraße „Hohejohlster Straße“ erworben und zum Teil umliegende Grundstücke gepachtet. Hier sollen ein öffentlich zugänglicher Barfußpfad sowie ein Seminarzentrum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem norddeutschen Raum sowie andere Interessierte eingerichtet werden.

Die Gemeinde hat das Vorhaben geprüft und möchte es unterstützen (vgl. Kap. 5). Da das betreffende Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und es sich um kein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, ist für die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die vorbereitende Bauleitplanung (71. Änderung des Flächennutzungsplans) legt den Standort des Vorhabens fest. Sie wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt. Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung baut hierauf auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

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 Bebauungsplans Nr. 9 „Seminarräume zum Barfußpark“ von Etzel beschlossen.

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,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

- 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 Bebauungsplans liegt im Ortsteil Stapelstein in der Ortschaft Etzel, nordöstlich angrenzend an die Gemeindestraße „Hohejohlster Straße“, etwa 250 m südöstlich der B 436 „Friedeburger Straße“. Er ist rund 2,3 ha groß und umfasst in der Flur 31 der Gemarkung Etzel die Flurstücke 39/2 zur Gänze und 40/4 teilweise.

Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Baumschulbetriebs, auf dem sich ein Wohnhaus mit einem Nebengebäude befindet. Dieses Gelände umfasst neben den ehemaligen Baumschulflächen auch ein knapp 2.300 m² großes Stillgewässer, welches sich südlich des Wohnhauses im Gartenbereich befindet.

In der Umgebung des Plangebiets dominiert die landwirtschaftliche Nutzung, v. a. als Grünland. In der Landschaft befinden sich verstreut Kleinsiedlungen und Einzelgebäude. Diese dienen überwiegend dem Wohnen. Es gibt neben den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen auch einzelne aktive Betriebe; der nächste liegt rund 200 m östlich des Plangebiets. Grundsätzlich wird von den Betreibern angemerkt, dass es durch die Düngerausbringung zu Geruchsentwicklung und in der Erntezeit zu stärkeren Maschinenbewegungen und –lärm kommen kann. Dieses gelte für alle 7 Tage in der Woche. Dem Betreiber des Barfußparks ist dieses bekannt; er sieht hier keine Probleme.

Etwa 500 m östlich des Plangebiets beginnt das Gebiet der Kavernenanlage Etzel, wo in Untergrundspeichern (Salzstöcken) Erdöl und Erdgas gelagert werden. Die Ortslage des Hauptortes Friedeburg beginnt etwa 1,5 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.

Das vorhandene Gebäude ist in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigtem Dach gestaltet.

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Die Gebäude in der Umgebung entsprechen mit Ausnahme zweckorientierter Bauten landwirtschaftlicher Betriebe und der Kavernenanlage ebenfalls diesem Erscheinungsbild.

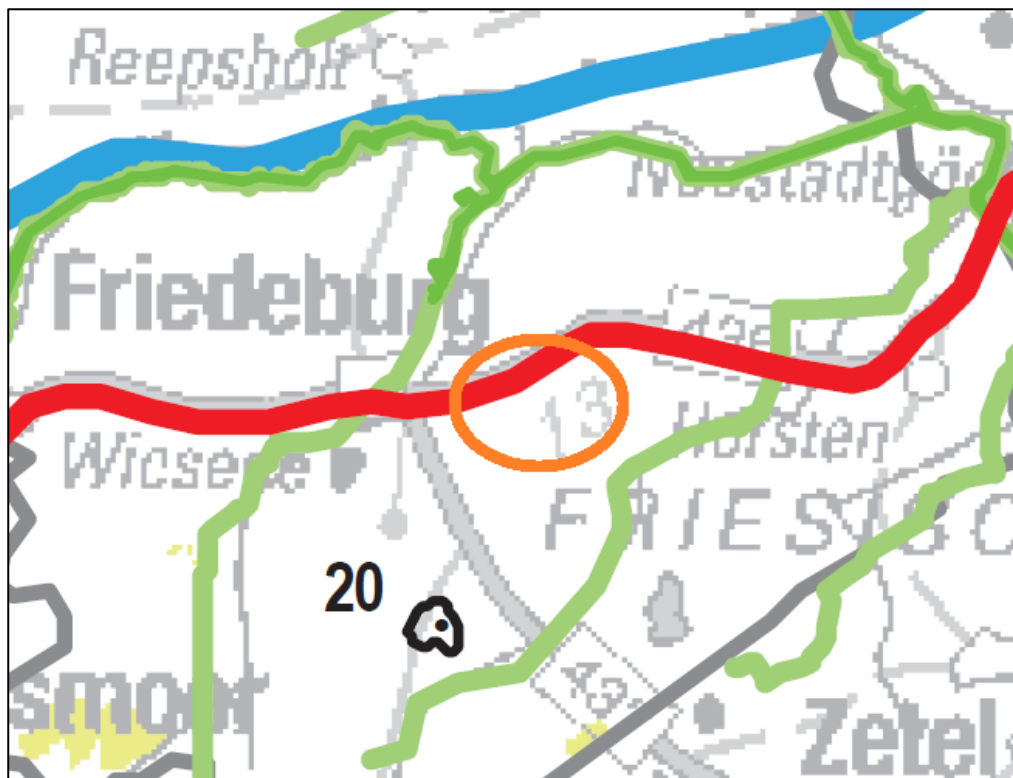
4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet selbst keine Vorgaben.

Die B 436 „Friedeburger Straße“ ist als Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße dargestellt (rote Linie); das Reepsholter, Friedeburger und Emden Tief, die Bitze/Schiffsbalje und das Kleinhorster Tief als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund (hellgrüne Linien). Das Reepsholter, Friedeburger und Emden Tief sind zudem als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete dargestellt (überlagernde dunkelgrüne Linien). Der Ems-Jade-Kanal ist als Vorranggebiet für Schifffahrt dargestellt (blaue Linie).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP des Landes Niedersachsen mit Lage des Plangeiets (orange umkreist)



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.

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

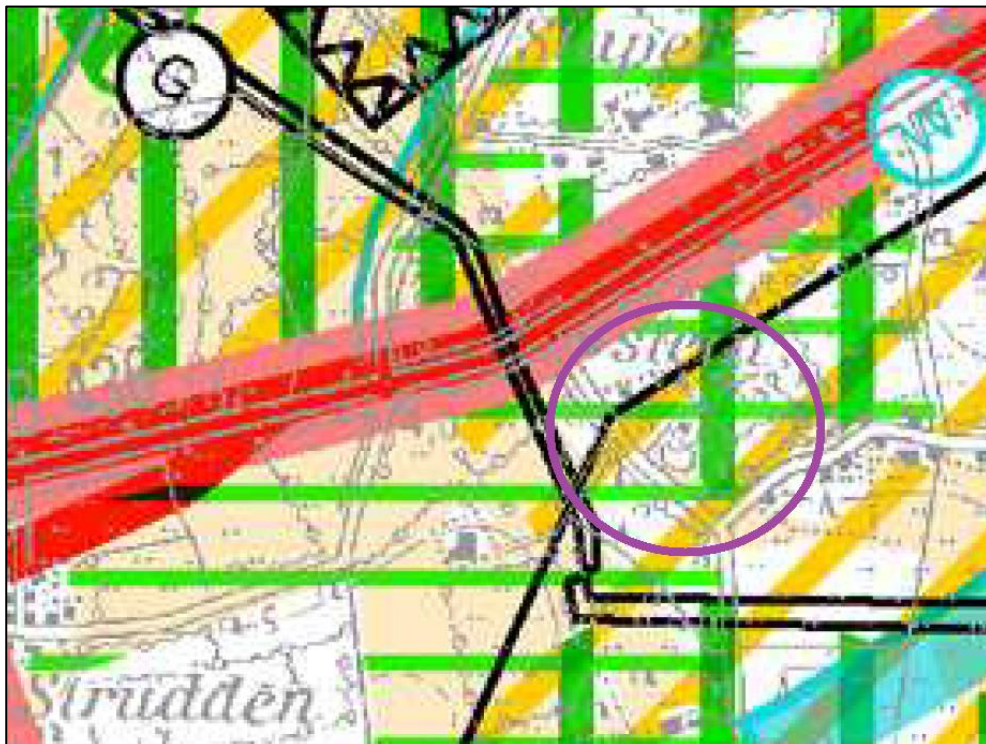
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem mehrere Vorsorgegebiete überlagernd ausgewiesen wurden. Dies sind:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft
 - auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (Flächenfarbe ocker)
 - 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 Bereichs für übertägige Anlagen zur unterirdischen Speicherung von Erdöl und Gas (Kennzeichnung auf dem Ausschnitt nicht sichtbar, Abgrenzung durch einfache schwarze Linie). Im Bereich des Plangebiets verlaufen Rohrfernleitungen für Gas (doppelte schwarze Linie mit Kennzeichnung G).

Die B 436 „Friedeburger Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung (dunkelrote Linie) mit regional bedeutsamem Busverkehr (hellrote überlagernde Linie) dargestellt.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (violett umkreist)



4.2. Flächennutzungsplanung

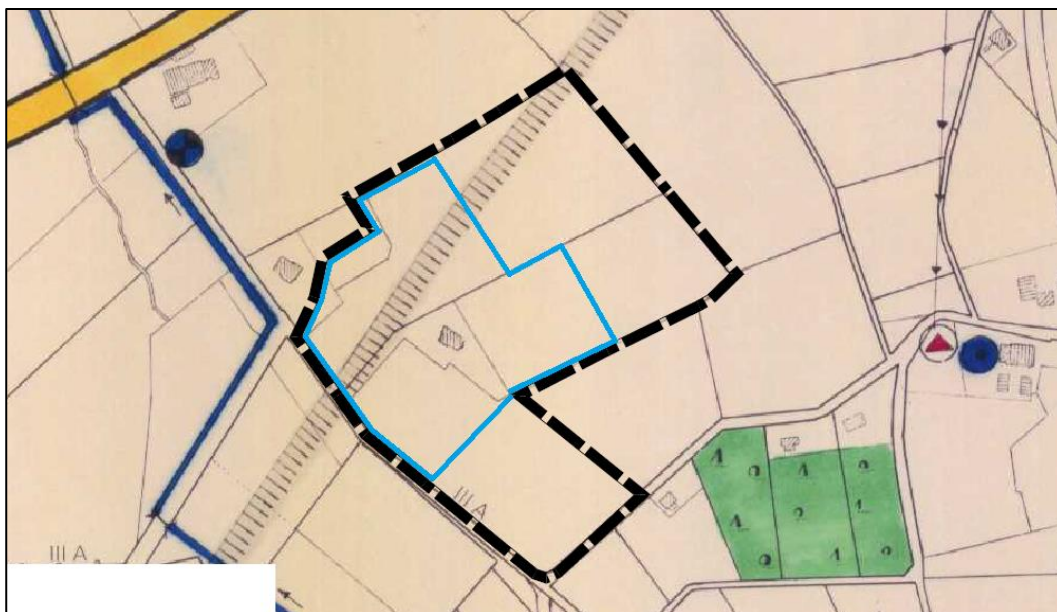
Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (keine Signatur). Es liegt überwiegend in einem bergbaulichen Interessengebiet, dessen Grenze durch seinen nordwestlichen Bereich verläuft (schraffierte Linie).

Die angrenzenden Flächen sind überwiegend ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, südöstlich liegt eine Fläche für Wald (Flächenfarbe grün). An der B 436 „Friedeburger Straße“, die als Bundesstraße dargestellt ist (gelbe Linie), ist der Standort eines Hydranten gekennzeichnet (blaues Punktsymbol). Der Stapelsteiner Schloot ist als Fließgewässer nachrichtlich übernommen (blaue Linie).

Da sich aus den vorhandenen Darstellungen die geplante Nutzung nicht entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (71. Änderung).

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (5,5 ha) ist größer als der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans (2,3 ha). Diese Abweichung wurde gewählt, weil für die Teile des Änderungsbereiches, für die keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen durch eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich werden, auch kein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die hier umzusetzenden Vorhaben sollten sowohl einer landwirtschaftlichen als auch einer gartenbaulichen Nutzung adäquat und im Außenbereich zulässig sein. Daher ist für die hier geplanten Vorhaben eine Genehmigung nicht erforderlich.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereichs der 71. Änderung des Flächennutzungsplans (schwarz) und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 von Etzel (blau)



4.3. Landschaftsplanung

Laut **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund aus dem Jahr 2007 liegt das Plangebiet innerhalb des Wallheckenkerngebiets Stapelstein, das sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ein wichtiger Bereich ist.

Im Ziel- und Entwicklungskonzept werden Erhalt, Pflege und Entwicklung des überwiegend kleinstrukturiert erhaltenen alten Wallheckenkerngebiets als anzustrebende Maßnahmen angegeben.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg ordnet das Plangebiet dem Wallheckengebiet Marx/Etzel zu. Den Biotoptypen im Südosten des Plangebiets wird eine sehr hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugemessen, dem nordwestlichen Teil eine sehr geringe, dem bebauten Bereich eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Wallhecken werden überwiegend als intakt eingestuft.

Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Wallheckengebiet Marx/Etzel generell eine hohe Bedeutung zugemessen. Dies gilt auch für das Plangebiet und seine nähere Umgebung. In diesem Zusammenhang sind die Wallhecken an den Parzellengrenzen sowie die beiden Teiche als prägende Strukturen dargestellt.

Im Zielkonzept wird die Sicherung und Verbesserung des Gebiets in seiner Bedeutung für Arten und Biotope sowie für das Landschaftsbild als Zielsetzung angegeben. Dies soll insbesondere durch Pflege und Entwicklung der Wallhecken sowie der Teiche als naturnahe Stillgewässer geschehen.

4.4. Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Auch angrenzend und in der näheren Umgebung wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

4.5. Fachplanungen – hier: Bergbau

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich bergbauliche Anlagen sowie Bergbauleitungen der Storag Etzel GmbH, Beim Postweg 2, 26446 Friedeburg; bei diesen Bergbaulichen Anlagen und Leitungen sind Sicherheitsabstände bzw. Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Das Unternehmen ist am weiteren Verfahren zu beteiligen, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat in seiner Stellungnahme vom 15.06.2021 auf das historische Bergrechtsgebiet hingewiesen und die Rechte angegeben, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als aufrechterhaltene Rechte nach § 149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

Historische Bergrechtsgebiete:

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen.

Wenn Grundeigentümerrechte im Grundbuch eingetragen sind, bitten wir Sie darum, uns die Art des Rechtes mit dem dazu gehörenden Grundbuchblatt per Email an markscheiderei@lbeg.niedersachsen zu übersenden.

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.

Die laut unseren Unterlagen in dem genannten Gebiet liegenden aufrechterhaltenen Rechte (§149 ff. Bundesberggesetz) sind unten folgend aufgeführt. Die Geometrien können bei Bedarf digital zur Verfügung gestellt werden. Bei Fragen zu diesen Daten und auch zur Anforderung der Geometrien wenden Sie sich bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.

Das Verfahrensgebiet überdeckt nach den hier vorliegenden Unterlagen den Erdölaltvertrag E 0044 Meppen der Gemarkung Etzel. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems).

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Der aktuelle Stand zu den Themen Rohstoffe und Bergbauberechtigungen sind dem NIBIS®-Kartenserver zu entnehmen.

Berechtigungsart / Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bergwerkseigentum Etzel K207	PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Salz, Sole
Bergwerkseigentum Etzel K210b	PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Salz, Sole
Bergwerkseigentum Etzel K210b-West	PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Salz, Sole

Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat in seiner Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren vom 15.06.2021 o. a. Hinweise gegeben, um mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

5. Ziele der Planung

Die beabsichtigte Nutzung des Barfußpfades dient dem Belang der öffentlichen Bildung, insbesondere im Hinblick auf die Gesundheit. Ein vergleichbares Angebot ist lokal oder regional nicht vorhanden. Insofern sieht die Gemeinde hier ein begründetes öffentliches Interesse und unterstützt das Vorhaben. Die zusätzlich geplante Einrichtung eines Seminarzentrums zur Mitarbeiterschulung stellt eine sinnvolle Ergänzung dar und steht den öffentlichen Belangen nicht entgegen. Es sind keinerlei Bedenken gegen die Umsetzung dieser Nutzung erkennbar.

Da es wie erwähnt noch keine vergleichbare Einrichtung gibt, stellt ein Barfußpfad eine Bereicherung des touristischen Angebots dar. Der Tourismus hat für die lokale und regionale Wirtschaft eine hohe Bedeutung. Dies ist ein weiterer Grund, der das öffentliche Interesse an der Umsetzung des Vorhabens belegt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Bauliche Nutzungen

Der Bebauungsplan greift die Flächendifferenzierung der parallel betriebenen Flächennutzungsplanänderung auf und bezieht sich hierbei ausschließlich auf das SO 2 (Seminarbereich). Nur in diesem Bereich sollen Bauvorhaben nennenswerten Ausmaßes umgesetzt bzw. gesichert werden. Insoweit wird das SO 2 der Flächennutzungsplanänderung im Bebauungsplan in die Teilbereiche SO 2 A und SO 2 B aufgeteilt.

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

Das kleinere Sondergebiet 2 A besteht aus dem Bestandsgebäude und dem Garagegebäude. Ihm zugeordnet ist der Garten mit dem Teich. Die zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens beabsichtigte Aufstockung der Garage wird nunmehr nicht weiter verfolgt. Damit ändert sich in diesem Bereich am Maß der baulichen Nutzung praktisch nichts. Eventuelle Nutzungsänderungen sind im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren zu regeln.

Im Sondergebiet 2 B können sich die umfassendsten Änderungen ergeben. Hier sind auf einer derzeit unbebauten Fläche Gebäude bis 4,5 m Höhe auf einer maximalen Grundfläche von 600 m² zulassungsfähig. Da die Baulichkeiten den Charakter von Nebenanlagen mit einer max. Gebäudelänge von 20 m entfalten werden, wird von einer nachrangigen Beeinträchtigung des betroffenen Landschaftsbereiches ausgegangen. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass z. B. Sanitärgebäude, Kassenhäuschen und ein Schuhverkaufsraum entstehen. Der Betreiber des Barfußparks vermarktet Gesundheitsschuhe. Im Sondergebiet 2 B sollen auch PKW der Besucher des Barfußparks untergebracht werden können. Außerdem sollen Busse für den Besucherverkehr parken können.

Die zulässigen Arten der baulichen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 festgesetzt. Die genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Sonstige Festsetzungen

Da die Wallhecken in und an den Baugebieten erhalten bleiben sollen, wird in Form einer nachrichtlichen Übernahme deren Schutzstatus dokumentiert. Damit eine Beeinträchtigung durch die Nachbarnutzungen so gut wie möglich ausgeschlossen wird, ist im Bebauungsplan ein beidseits parallel zu den Wallhecken verlaufender Schutzstreifen bauplanungsrechtlich festgesetzt. Erst durch den Schutzstreifen kann eine längerfristige Erhaltung der Wallhecke Sinn machen und von der unteren Naturschutzbehörde dergestalt anerkannt werden, dass Kompensationsmaßnahmen nur in dem Umfang erforderlich werden, wie anlagebedingte Beeinträchtigungen entstehen (vgl. Kap. 14).

7. Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht. Dies trifft auf die Fläche des Plangebiets zu. Daher wird eine Kennzeichnung auf der Planzeichnung angebracht, die auf mögliche Bodenbewegungen hinweist. Da dies auf das gesamte Plangebiet zutrifft und die gesamte nähere Umgebung möglicherweise von Bodenbewegungen betroffen sein kann, ist eine zeichnerische Darstellung nicht sinnvoll möglich.¹ Die Kennzeichnung erfolgt daher rein textlich.

¹ Die Abgrenzung der möglichen Bodenbewegungen basiert auf dem „Höhenfestpunktriss 1“ vom 31.12.2016 wie der Gemeinde vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Schreiben L 3.3-L68561-03-2017-0010-004-Ma vom 20.11.2017 mitgeteilt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Wie bereits oben erwähnt, sollen die Wallhecken erhalten werden. Damit bleiben sie unter dem Schutz des Bundes- und Landesnaturschutzrechtes (gemäß § 22 NAG-BNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG). Die ergänzende Schutzfunktion des im Bebauungsplan festgesetzten Schutzstreifens lässt das Erhaltungsziel sinnvoll erscheinen.

9. Oberflächenentwässerung

Das von den versiegelten Oberflächen abgeleitete Niederschlagswasser wird im Bestand auf dem Grundstück versickert. Da der Umfang der zulässigerweise versiegelbaren Oberflächen im Verhältnis zur Fläche des Plangebiets gering ist, wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung als gesichert angesehen.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Hohejohlster Straße“, die etwa 200 m nordwestlich des Knotenpunkts mit der Gemeindestraße „Strudder Hof“ an die B 436 „Friedeburger Straße“ angebunden ist. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an diesen Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die für die Versorgung notwendigen Hauptleitungen und Hausanschlüsse sind im Bestand vorhanden. Neu- oder Umverlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine vorhandene Kleinkläranlage. Ein Ausbau der Kapazität ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

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).

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

10.3. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand durch die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt. Eine Erhöhung der verfügbaren Löschwassermengen ist nicht notwendig.

11. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 6).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 7).

Die naturschutzrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf den **Artenschutz** werden erläutert und Hinweise zu deren Einhaltung gegeben (Hinweis Nr. 8).

12. Flächenbilanz

Sondergebiet	13.026 m ²
hiervon SO 2 A	7.498 m ²
hiervon SO 2 B	5.528 m ²
Grünfläche (privat)	7.824 m ²
Wasserfläche (privat)	2.276 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	23.126 m²

13. Umweltbericht (mit FFH- und artenschutzrechtlicher Vorprüfung)

13.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ in der Gemeinde Friedeburg ermöglicht die Gestaltung eines Barfußparks mit entsprechenden Räumlichkeiten für Seminare und den Besucherempfang. Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Etzel an der Gemeindestraße „Hohejohls-ter Straße“ und umfasst eine Fläche von 23.126 m². Die Gemeinde begrüßt die Ab-

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

sichten des Unternehmens, auf ihren eigenen und angepachteten Flächen einen Barfußpark zu errichten. Es werden Flächen einer ehemaligen Baumschule überplant.

Eine parallel aufgestellte Flächennutzungsplanänderung weist das Gebiet des gesamten geplanten Barfußparks als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Barfußpark und Räumlichkeiten für Seminare und Wohnen“ aus. Der Teilbereich mit der Zweckbestimmung Seminarbereich wird im Bebauungsplan aufgegriffen und in zwei Bereiche eingeteilt:

Das Gebiet SO 2 A umfasst das bestehende Wohngebäude, Nebengebäude und einen Teil der privaten Grünflächen. In dem Hauptteil der Grünanlage befindet sich ein großes Stillgewässer. Im Bereich SO 2 B dürfen Gebäude auf maximal 600 m² mit einer Höhe von 4,50 m und einer maximalen Gebäudelänge von 20 m errichtet werden. Ermöglicht wird so beispielsweise der Bau von Sanitären Anlagen, einem Kassenhäuschen und Verkaufsräumen. Ebenfalls können im Gebiet SO 2 B Flächen für Parkplätze geschaffen werden. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan neben dem Bestand eine Versiegelung von 2.231 m².

13.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

13.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes liegen Wallhecken, die nach § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftsbestandteile sind. Die Wälle dürfen nicht beseitigt werden, die Bäume und Sträucher nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im Plangebiet oder angrenzend 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 19. Juni 2020, BGBl. I S. 1408) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 19 des Gesetzes vom 20.05.2019, Nds. GVBl. S. 88) 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 ökologi-

scher Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Im Plangebiet liegt ein Stillgewässer, welches der Entwässerung dient.

Trinkwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

13.2.2. Planerische Vorgaben

Aus dem **Landes-Raumordnungsprogramm** des Landes Niedersachsen (LROP) gehen keine direkten Vorgaben für das Plangebiet hervor.

Laut **Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereichs, in dem mehrere Vorsorgegebiete überlagernd ausgewiesen wurden. Dies sind:

- Vorsorgegebiet für Landwirtschaft
 - auf Grund hohen natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials
 - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft
- Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Friedeburg wird das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich grenzt eine Fläche für Wald an.

Laut **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund liegt das Plangebiet innerhalb des Wallheckenkerngebiets Stapelstein, das sowohl für Arten und Lebensgemeinschaften als auch für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes ein wichtiger Bereich ist.

Im Ziel- und Entwicklungskonzept werden Erhalt, Pflege und Entwicklung des überwiegend kleinstrukturiert erhaltenen alten Wallheckenkerngebiets als anzustrebende Maßnahmen angegeben.

Der Entwurf des **Landschaftsplans** der Gemeinde Friedeburg ordnet das Plangebiet dem Wallheckengebiet Marx/Etzel zu. Den Biotoptypen im Südosten des Plangebiets wird eine sehr hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugemessen, dem nordwestlichen Teil eine sehr geringe, dem bebauten Bereich eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Wallhecken werden überwiegend als intakt eingestuft.

Im Hinblick auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird dem Wallheckengebiet Marx/Etzel generell eine hohe Bedeutung zugemessen. Dies gilt auch für das Plangebiet und seine nähere Umgebung. In diesem Zusammenhang sind die Wallhecken an den Parzellengrenzen sowie der Teich als prägende Strukturen dargestellt.

Im Zielkonzept wird die Sicherung und Verbesserung des Gebiets in seiner Bedeu-

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

tung für Arten und Biotope sowie für das Landschaftsbild als Zielsetzung angegeben. Dies soll insbesondere durch Pflege und Entwicklung der Wallhecken sowie der Teiche als naturnahe Stillgewässer geschehen.

Die genannten Pläne stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen, da es sich um eine verträgliche Nachnutzung des Betriebsgeländes einer ehemaligen Baumschule handelt. Die absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden von geringem Umfang sein. Die Wallheckenstruktur bleibt im Plangebiet weitestgehend erhalten und wird durch entsprechende Schutzstreifen gesichert.

13.3. Beschreibung des Plangebiets

13.3.1. Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich ein Wohnhaus mit einem Garagengebäude. Auf dem weitläufigen Grundstück gibt es ein großes Stillgewässer. Im südwestlichen Bereich stehen einige Großgehölze, im Nordosten weist das Grundstück einen parkähnlichen Charakter mit großen Scherrasenflächen auf. An den Grenzen des Plangebietes befinden sich Wallhecken, die hauptsächlich von alten Eichen bewachsen sind. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches wurde ursprünglich als Fläche einer Baumschule genutzt und wurde teilweise gärtnerisch gestaltet. Es liegt eine kleine Parkplatzfläche vor.

13.3.2. Naturräumliche Lage

Das Gebiet liegt innerhalb der Ostfriesischen Geest in der naturräumlichen Landschaftseinheit Friedeburger Geest. Diese Landschaftseinheit kennzeichnet eine enge Verbindung mit der Marsch durch drei markante Fließgewässerniederungen sowie prägende Wallheckengebiete und ehemalige Heide- und Moorgebiete.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 6,50 m im Nordwesten bis 8,50 m ü. NN im Osten des Gebietes.

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich auf den vorherrschenden Mittleren Podsol-Böden ein Eichen-Buchenwald entwickeln.

13.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

13.4.1. Luft / Klima / Lärm

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Bereich einer feuchtgemäßigten Klimazone, die durch den Einfluss der Nordsee bestimmt wird. Die vorrangig west-südwestlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten so bei, dass die Durchschnittstemperaturen im Winter bei 4,1°C und im Sommer bei 13,3°C liegen. Der mittlere Niederschlag in

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

der Region beträgt ca. 800 mm pro Jahr. Die Verdunstung liegt bei 545 mm pro Jahr.

Daten über Luftuntersuchungen im Plangebiet liegen nicht vor, aber anhand der klimatischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Belastungen bezüglich Luftqualität und Lärm vorhanden sind.

Die wesentlichen die Luftqualität und Lärmemission beeinflussenden Nutzungen in diesem Bereich sind die B 436 (Friedeburger Straße) und die Landwirtschaft.

Zu erwartende Beeinträchtigungen:

Da das Gebiet heute bereits zum Teil bebaut ist, wird auch bei gering zunehmendem Versiegelungsgrad keine wesentliche Änderung des Klimas zu erwarten sein. Kleinräumige Veränderungen der Temperatur und der Windgeschwindigkeit werden aufgrund des vorherrschenden Klimas mit stetigen und zumeist kräftigen Winden schnell ausgeglichen.

Es ist davon auszugehen, dass die Staub- und Lärmemissionen während der Bauphase zunehmen und das Schutzgut Klima und Luft kurzzeitig beeinträchtigt werden kann.

Je nach Frequenz und Anzahl der Besucher kann es zu einer gewissen zeitweisen Lärm- und Immissionsbelastung durch den Verkehr von Pkw und Bussen kommen, die jedoch zu keinen unzulässigen Belastungen führen.

13.4.2. Boden

Bestand

Das Plangebiet gehört zur Landschaft der Ostfriesischen Geest, die von fluviatilen und glazifluvialen Ablagerungen geprägt ist. Es liegt der Bodentyp Mittlerer Podsol vor.²

Die Bodenfruchtbarkeit und somit Ertragsfähigkeit im Plangebiet wird als gering eingestuft.³

Für die Bewertung des Bodens als Standort für die Pflanzenwelt ist die Bodenfruchtbarkeit ein wichtiges Qualitätskriterium, das nach dem pflanzenverfügbaren Bodenwasser bemessen wird. Dieser Kennwert liegt im Plangebiet mit 100 – 150 mm im geringen Bereich.⁴ Die effektive Durchwurzelungstiefe des Bodens ist mit 7 - 9 dm als mittel bewertet. Diese zeigt die Größe des Wurzelraumes, der als Speicher für Wasser und Nährstoffe den Pflanzen zur Verfügung steht.

² Nibis Kartenserver (2017): Bodenkarte von Niedersachsen (BK50). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

³ Nibis Kartenserver (2019): Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁴ NIBIS® Kartenserver (2018, 2019): Bodenwasserhaushalt - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes leisten die Böden mit einer Sickerwasser- rate von 300 - 350 mm/a einen mittleren Beitrag zur Grundwasserneubildung. Der Feuchtegrad liegt bei mittel trocken und wird für die Acker- und extensive Grün- landnutzung häufig als zu trocken eingeschätzt. Eine Verdichtungsempfindlichkeit der Böden liegt nicht vor.

Bodenbelastungen wie Altlasten, Altablagerungen u. ä. sind im Plangebiet nicht be- kannt⁵. Eine besondere Bedeutung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturge- schichte ist aus den derzeit vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht zu erkennen. Nach Angaben der Karte der sulfatsauren Böden⁶ liegt die Fläche in ei- nem Bereich ohne Bildungsbedingungen für sulfatsaure Böden.

Ausgehend von o. g. Kriterien und Standorteigenschaften ist dem Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Funktionen, vor allem aufgrund des Bodenwasserhaushaltes so- wie mittlere Naturnähe, eine regional erhöhte Schutzwürdigkeit (Wertstufe 3 von 5) zuzuordnen.⁷

Die Böden besitzen vielfältige Funktionen im Naturhaushalt, sie sind Standort für Pflanzen, Lebensraum von Tieren, sorgen für die Versickerung von Niederschlags- wasser und ihrer Reinigung.

Östlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung beginnt nach dem Nibis- Kartenserver der durch den Speicher Etzel bergbaulich beeinflusste Standort. Teile des Untersuchungsgebietes liegen im Bergwerksfeld Etzel K207 für Stein- und Kali- salze.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben Neuversiegelungen in einer Größe von 2.231 m². Auf diesen Flächen kommt es zu erheblichen Beeinträchti- gungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Neben dem Verlust des Bo- dens an sich sind mit den Eingriffen auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Pflanzen- und Tierwelt möglich. Eine Vermeidung der Eingriffe ist bei Um- setzung der Planung nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

13.4.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Bestand

Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 1 bis 5 m über NN⁸. Die Grundwasserneu-

⁵ NIBIS© Kartenserver (2014): Altlasten - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁶ NIBIS© Kartenserver (2014): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten 1 : 50 000- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) (2020): Bodenfunktionsbewertung auf regionaler und kommunaler Ebene, GeoBerichte 26, Hannover

⁸ NIBIS© Kartenserver (2014): Hydrologie - Lage der Grundwasseroberfläche (HÜK200) - Landesamt für Berg- bau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

bildungsrate liegt überwiegend bei > 350 – 400 mm pro Jahr⁹. Im südlichen Bereich beträgt die Grundwasserneubildungsrate > 300 – 350 mm pro Jahr. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird aufgrund der gut durchlässigen sandigen Bodenbeschaffenheit als gering eingestuft. Die Entnahmebedingungen von Grundwasser sind sehr gut. Eine Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Im Plangebiet befindet sich ein Stillgewässer mit einer Größe von rund 2.276 m². Westlich des Untersuchungsraumes verläuft der Stapelsteiner Schloot, welcher nördlich der B436 in das Friedeburger Tief mündet. In einer Entfernung von rund 270 m nordöstlich des Plangebietes fließt der Geestrandgraben Süd. Es handelt sich um zwei Gewässer II. Ordnung, die dem Unterhaltungsverband 86 Sielacht Bockhorn – Friedeburg zugeordnet werden.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Erhaltung des Stillgewässers ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gesichert, es finden keine Maßnahmen in Gewässernähe statt. Da das Gelände zum Stillgewässer hin leicht abfällt, kann das anfallende Oberflächenwasser in das Stillgewässer fließen. Generell wird eine Versickerung des Oberflächenwassers im Gelände angestrebt, was aufgrund der Podsol-Böden grundsätzlich möglich ist.

Aufgrund der möglichen Versickerung des Oberflächenwassers führen die geringen zusätzlichen Versiegelungen von maximal 2.231 m² zu keiner Verminderung der Grundwasserneubildung.

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

Zusätzlich besteht die Gefahr, dass verunreinigtes Wasser von den Parkplatzflächen in das Stillgewässer gelangt. Diese Gefahr kann durch eine möglichst geringe Versiegelung und die Anlage von Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Steinen verringert werden.

13.4.4. Biotopstrukturen

Bestand

Das Privatgrundstück weist einen parkähnlichen Charakter auf. Im südlichen Teil liegt ein Stillgewässer, an dem einige Erlen unterschiedlicher Größe wachsen. Das nördliche Ufer ist weitestgehend frei. Sporadische Schilf- und Röhrichtvegetation ist vorhanden. Entlang der Zufahrt zum Gebäude stehen einige Großgehölze (Birke, Hasel, Mammutbaum), neben dem Gebäude Richtung Stillgewässer steht eine große Eiche und am Rande der Parkplatzfläche befindet sich eine große Linde. Der nördliche Bereich des Gartens ist von weitläufigen Rasenflächen geprägt. Das

⁹ NIBIS® Kartenserver (2019): Hydrologie – Mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate 1981-2010 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Grundstück wird rundherum von Wallhecken begrenzt (siehe Biotoptypenplan im Anhang).

Auf den ehemaligen Baumschulflächen stehen einige Altbestände an Zierpflanzen, darunter viele Nadelgehölze. Erste Wege für den geplanten Barfußpfad sind bereits angelegt und einige Bereiche gärtnerisch gestaltet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im nordwestlichen Bereich eine Zufahrt und ein Parkplatz.

Die Wallhecken entlang der Grundstücksgrenzen werden hauptsächlich von Eichen gebildet. Vereinzelt wachsen Hasel-Sträucher, Brombeeren oder Efeu auf den Wällen. Einzelne Buchen, Birken oder Traubenkirschen stehen zwischen den Eichen. An der nordöstlichen Grenze des Gartens ist ein Wallkörper mit weniger alten Bäumen, die häufig vielstämmig gewachsen sind, vorhanden.

Es konnten mehrere Höhlen erfasst werden (siehe Abb. 4 und 5), die von Fledermäusen und Brutvögeln als Quartiere genutzt werden können.

Die Wallhecken mit großen, alten Baumbeständen sowie das Stillgewässer mit den umliegenden Gehölzstrukturen führen zu einer hohen ökologischen Wertigkeit des Plangebietes. Sie haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse.

Abbildung 4 und 5: Bäume mit Höhlenstrukturen im Plangebiet



Zu erwartende Beeinträchtigungen

Arten und Lebensgemeinschaften können kurzzeitig durch die Beunruhigung und den Lärm der Baumaßnahmen gestört werden. Da es in der Umgebung ausreichend Rückzugsräume gibt, sind die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf Arten und Lebensgemeinschaften als geringfügig einzustufen.

Die Planung erlaubt eine Gesamtversiegelung von 4.000 m². Darin inbegriffen sind die bereits vorhandenen Gebäude, Parkplatzflächen und Zuwegungen. Eine Neuversiegelung von rund 2.231 m² sind auf den Flächen der ehemaligen Baumschule erlaubt (SO 2 B). Mit dem vorhandenen Parkplatz kann insgesamt eine Fläche von 2.400 m² versiegelt werden. Eine Versiegelung von 400 m² der privaten Grünfläche

wird durch die vorhandenen Wege und Plätze als Bestand angesehen. Im weiteren Bereich des SO 2 A dürfen das Wohn- und Nebengebäude 400 m² Fläche einnehmen. Weitere Versiegelungen von 800 m² sind zulässig, die allerdings schon durch die Zufahrt, Parkplatz und Terrassenflächen am Haupthaus ausgeschöpft sind.

Im Bestand ist eine Zufahrt zum Besucherempfangs- und Stellplatzbereich vorhanden sowie ein schmaler Wallheckendurchbruch für einen Fußweg vorhanden. Erweiterungen oder zusätzliche Durchbrüche sind nicht geplant.

Im Planungsverlauf wurden Überlegungen zu einer möglichen Erhöhung des Garagegebäudes angestellt. Diese werden nun nicht weiter verfolgt, weshalb kein Eingriff in die Wallheckenstruktur durch Baumaßnahmen zu befürchten ist. Entlang der Wallhecken ist ein 10 Meter breiter Schutzstreifen einzuhalten. Da dort keine neuen Versiegelungen geschaffen werden dürfen und diese Flächen naturnah zu gestalten sind, ist eine Beeinträchtigung der Wallhecken nicht gegeben. Die vorhandene Parkplatzfläche sowie das geplante kleine Besucherempfangsgebäude und eine Spielplatzanlage haben genügend Abstand zu den vorhandenen Wallhecken. Die Kronentraufbereiche sind nicht betroffen.

Der vorhandene Wallheckendurchgang wurde so angelegt, dass kein Baum aus den Wallhecken entnommen werden musste und somit eine geschlossene Baumkrone bzw. Baumreihe erhalten bleibt. Die vorhandenen Wege im Schutzbereich der Wallhecken dürfen erhalten bleiben, da sie mit wasserdurchlässigen verschiedenen Substraten keine vollständige Versiegelung darstellen.

Festsetzungen von 10 m breiten Schutzstreifen entlang der Wallhecken sowie die Erhaltung des Stillgewässers und der Gehölzbestände in der privaten Grünfläche führen dazu, dass die wertgebenden Strukturen im Plangebiet nicht maßgeblich beeinträchtigt und verändert werden. Der Lebensraum für Vögel und Fledermäuse bleibt erhalten. Die bestehende überwiegend geschlossene Wallheckenstruktur bleibt bestehen und dient Fledermäusen als Leitlinie.

13.4.5. Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild im Planungsraum entspricht durch das gut erhaltene, kleinräumige Netz von Wallhecken der regionaltypischen Erscheinung der historischen Kulturlandschaft Ostfrieslands. Die prägende Nutzung ist die Landwirtschaft mit dem Schwerpunkt der Grünlandbewirtschaftung. Dies trifft v. a. auf den Bereich zwischen dem Hauptort Friedeburg und Stapelstein zu. Von diesem Bild weichen der Gewerbepark Marx (rund 900 m südwestlich) und der Hauptsitz des Kavernenbetriebes (rund 2 km östlich) ab. Die einzelnen Kavernenplätze wirken aufgrund ihrer Distanz nicht störend auf das Landschaftsbild im Planungsraum.

Der Raum zwischen Stapelstein und östlich des Ortsteiles Marx hat eine gewisse Bedeutung für die Naherholung, insbesondere das Radwandern. In dieser Hinsicht bedeutsame Routen verlaufen in der Nähe des Plangebiets jedoch nicht.

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert. Die Errichtung eines kleinen Gebäudes für den Besucherempfang sowie mögliche Parkplatzflächen und weitere kleine Nebengebäude, wie Sanitäranlagen führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

13.4.6. Mensch

Durch die Lage und private Nutzung des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind erhebliche Vorbelastungen im Hinblick auf die menschliche Gesundheit (z. B. Schall- oder Geruchsimmissionen) nicht gegeben.

Unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchimmissionen sind nicht zu verzeichnen. Von landwirtschaftlicher Seite wird aber darauf hingewiesen, dass es in der Nachbarschaft des Plangebietes durch Düngerausbringung und Erntebetrieb zu Geruchs- und Lärmemissionen an 7 Tagen in der Woche kommen kann. Dem (künftigen) Betreiber des „Barfußparkes“ ist dieses bekannt; Konflikte werden jedoch nicht erkannt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus in direkter Nähe. In etwas Entfernung liegen weitere Wohnhäuser an der Kreuzung der Hohejohlster Straße und der B 436 sowie im Südosten an der Hohejohlster Straße.

Die Planung ermöglicht die Schaffung von touristischer Infrastruktur mit Parkplätzen, wodurch mit einer Zunahme des Verkehrs und den damit verbundenen Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist. Davon sind vor allem das Wohnhaus im Plangebiet und nordwestlich angrenzend betroffen.

Der Barfußpark stellt eine attraktive Erweiterung des touristischen Angebots in der Gemeinde Friedeburg dar und kann als gesundheitsfördernd betrachtet werden.

13.4.7. Sach- und Kulturgüter

Das vorhandene Wohnhaus und Nebengebäude sind als Sachgut zu betrachten. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung des Wohn- und Nebengebäudes ist durch die Planung nicht gegeben.

13.4.8. Wechselwirkungen

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren sind im Zuge der Umweltprüfung ebenfalls zu betrachten.

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
Klima / Luft / Lärm	Lärmimmission	Tierwelt / Pflanzenwelt	---
		Mensch	keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte
Boden	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung
		Oberflächengewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Wuchsraumes der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild
Grundwasser	---	---	---
Oberflächengewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Geringfügige Beeinträchtigung des Gewässerökosystems, hauptsächlich Versickerung des Wassers
Pflanzen- und Tierwelt	Beseitigung der Vegetation und der Lebensräume für Tiere	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaftsbild	---	---	---
Mensch	---	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---	---

13.5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne diese im Parallelverfahren aufgestellten Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanung würde sich der vorhandene Zustand der Umwelt im Änderungsbereich nicht wesentlich ändern. Wesentliche Entwicklungen im Bereich der freien Landschaft sind nicht zu erwarten.

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Die Flächen würden weiterhin als landwirtschaftliche Fläche gelten und eine landwirtschaftliche Nachnutzung des Baumschulgeländes ermöglichen.

Da das Unternehmen das Grundstück mit Haus gekauft hat und die angrenzenden Bereiche gepachtet wurden, ist davon auszugehen, dass die Grundstücke gärtnerisch genutzt werden und die bereits vorhandenen Barfußpfade erhalten bleiben würden. Eine Errichtung von Gebäuden wäre ohne die Bauleitplanung nicht zulässig. Die Nutzung des Geländes als Seminarzentrum für Mitarbeiter der Firma sowie eine Öffnung des Barfußparks für die Öffentlichkeit ist ohne die Erweiterung der Räumlichkeiten und Schaffung von Nebengebäuden und Parkplätzen ausgeschlossen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Anlage eines Barfußpfades in einer parkähnlichen Umgebung wirkt sich positiv auf die touristische Attraktivität Friedeburgs aus. Eine Besucherregulierung und Besucherlenkung sind notwendig, damit die Fauna nicht gestört wird. Rückzugsräume sollten in der direkten Umgebung vorhanden sein.

13.6. Anderweitige Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen sind nicht bekannt.

13.7. Gefährdungslage infolge von Unfällen und Katastrophen

Eine Gefahr besteht durch die Verunreinigung des Wassers durch wassergefährdende Stoffe. Diese Gefährdung ist in allen größeren Gewässern gegeben. Eine besondere Gefährdung durch den Planbereich ist nicht zu erkennen.

Durch die Nähe des Plangebietes zu den Kavernenanlagen Etzel sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Mögliche Beeinträchtigungen bei Bauvorhaben sind im Einzelfall zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen (siehe auch Kap. 7).

13.8. Kumulative Auswirkungen

Derzeit sind keine Maßnahmen bekannt, die mit kumulierenden Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Planungsbereich verbunden sind.

13.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

Wallheckenschutzstreifen

Für den Schutz der Wallhecken wird ein 10 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der dauerhaft als Grünfläche anzulegen und zu erhalten ist. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig, damit die Wallhecken mit ihren Gehölzbeständen nicht beeinträchtigt werden. Eine vollständige Verbuschung der Schutzbereiche ist zu vermeiden. Um die Wegestruktur des Barfußparks zu ergänzen, dürfen neue wasserdurchlässige Wege in einem Abstand von 3 m zum Wallfuß angelegt werden.

Lichtimmission

Um eine Beeinflussung der Tierwelt, insbesondere von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden, soll eine überflüssige Beleuchtung vermieden werden. Viele Fledermausarten meiden künstliches Licht, weshalb eine ausgeprägte Beleuchtung der Barfußpfade zu einer starken Beeinträchtigung der Jagdgebiete und möglichen Quartiere führen kann. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass eine Außenbeleuchtung nur auf Gebäude oder nach unten gerichtet werden darf. Es sind nur insektenfreundliche und insektendichte, nach unten gerichtete Lampengehäuse und Leuchtmittel ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis maximal 4000 Kelvin zulässig. Entlang der Wege innerhalb der privaten Grünfläche dürfen die Leuchten maximal 1 m über Grund hoch sein.

Gestaltung der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche soll als naturnaher Garten angelegt werden. Dabei dürfen neue wasserdurchlässige Wege und Plätze angelegt werden, sodass die versiegelten Flächen maximal 400 m² einnehmen.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, um die Lebensräume für die Tierwelt zu schützen und dauerhaft naturnahe Gartenflächen zu schaffen. Abgängige Bäume ab einem Durchmesser von 30 cm sind an gleicher Stelle durch eine gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Kronenpflege der Gehölze ist zulässig. Mit einer gleichwertigen Nachpflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume in einer Mindestpflanzqualität von 14 – 16 gemeint. Die Bäume sollten als Hochstämme, drei Mal verpflanzt und mit Ballen eingesetzt werden (H, 3 x v, mB, 14-16). Der Stammdurchmesser ist auf einer Höhe von 1 m über der Geländeoberfläche zu messen.

Erhaltung von Einzelbäumen

Östlich des Wohngebäudes steht eine große Linde, die als zu erhalten festgesetzt wird. Bei Abgang des Baumes ist an gleicher Stelle ein standortgerechter, heimischer Laubbaum nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fachgerechte Schnittmaßnahmen sind erlaubt.

Erhaltung des Gewässers

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren die Festsetzung der Erhaltung des Stillgewässers. Pflegemaßnahmen wie eine Entschlammung und Reduzierung des Bewuchses sind erlaubt.

13.10. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

Bei der Umweltprüfung wurde sowohl auf vorhandenes Datenmaterial zurückgegriffen als auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort herangezogen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht aufgetreten.

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

13.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ in der Ortschaft Etzel der Gemeinde Friedeburg wird dem Unternehmen die Anlegung eines Barfußparks mit Seminarräumen und Nebengebäuden für einen Besucherempfang ermöglicht. Das 23.126 m² große Plangebiet umfasst ein Grundstück mit Wohnhaus, Nebengebäude und Gartenflächen inklusive einem Stillgewässer sowie Flächen einer ehemaligen Baumschule.

Insgesamt ist eine maximale Neuversiegelung von 2.231 m² auf dem Plangebiet zulässig, die hauptsächlich das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Wallhecken sollen durch einen Schutzstreifen vermieden werden. Das vorhandene Stillgewässer und die Gehölzbestände im privaten Gartenbereich werden als zu erhalten festgesetzt. Insgesamt besteht ein Kompensationsbedarf von 2.231 Werteinheiten auf m² bezogen, der im nördlichen Bereich der FNP-Änderung, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen wird. Es ist die Anlage einer extensiven kräuterreichen Grünlandfläche vorgesehen.

14. Eingriffsregelung

14.1. Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes in Anlehnung an das sog. „Städtetagmodell“¹⁰ vorgenommen. Diese Bewertung geht davon aus, dass jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der in einem entsprechenden Wertfaktor seinen Niederschlag findet. Die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild sind wertbestimmend bereits darin enthalten.

¹⁰ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Bestand				
Teilbereich	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
SO 2 A	Baum-Wallhecken (HWB)	1665,00	4	6.660,00
	Gebäude	271,00	0	0,00
	Zufahrt (OVW)	160,00	0	0,00
	Parkplatz, Terrasse, Wege	689,00	0	0,00
	Hausgarten (PHG)	411,00	2	822,00
private Grünfläche	Hausgarten versiegelt	400,00	0	0,00
	Hausgarten unversiegelt (PHG)	7.533,00	2	15.066,00
	Strauch-Baumhecke (HFM)	658,00	3	1.974,00
	Zufahrt (OVW)	263,00	0	0,00
Gewässer	Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	2.276,00	2	4.552,00
SO 2 B	Parkplatz (OVP)	169,00	0	0,00
	Baumschule (EBB)	8.631,00	1	8.631,00
Gesamtfläche		23.126,00		37.705,00
Planung				
Teilfläche	Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
SO 2 A	Baum-Wallhecken (HWB)	1.665,00	4	6.660,00
	Gebäude	400,00	0	0,00
	Zufahrt (OVW)	160,00	0	0,00
	Parkplatz, Terrasse, Wege	560,00	0	0,00
	Hausgarten (PHG)	411,00	2	822,00
private Grünfläche	Hausgarten versiegelt	400,00	0	0,00
	Hausgarten unversiegelt (PHG)	7.533,00	2	15.066,00
	Strauch-Baumhecke (HFM)	658,00	3	1.974,00
	Zufahrt (OVW)	263,00	0	0,00
Gewässer	Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	2.276,00	2	4.552,00
SO 2 B	Parkplatz (OVP)	169,00	0	0,00
	Sondergebiet versiegelbar	2.231,00	0	0,00
	Sondergebiet nicht versiegelbar	6.400,00	1	6.400,00
Gesamtfläche		23.126,00		35.474,00
Eingriffsbilanz				
Bestand		23.126,00		37.705,00
Planung		23.126,00		35.474,00
Kompensationsdefizit				2.231,00

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von **2.231 Flächenwerteinheiten**, bezogen auf Quadratmeter. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Da die im Vorentwurf geplante Erhöhung des Garagengebäudes nicht umgesetzt werden soll und keine Wallheckendurchbrüche geplant sind, werden die Wallhecken nicht beeinträchtigt. Eine Wallheckenbilanzierung entfällt somit.

14.2. Kompensationsmaßnahmen

Die Planung ermöglicht Eingriffe, für die 2.231 Werteinheiten ausgeglichen werden müssen. Es ist eine Anlage einer extensiven Grünlandfläche geplant, um den parkähnlichen Charakter des Plangebietes zu fördern und den umliegenden Wallhecken genug Raum zu bieten. Der rund 1.120 m² große Bereich befindet sich im Geltungsbereich der FNP-Änderung, außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes (Abb. 6). Im Nordosten des FNP-Änderungsbereichs steht eine geschlossene Fläche für die Aufwertungsmaßnahmen zur Verfügung, auf denen Reste der Baumschulnutzung vorhanden sind. Es befinden sich einzelne Nadel/Ziergehölze auf der Fläche.

Abb. 6: Lage der Kompensationsfläche



Um eine Aufwertung des Grünlandes zu fördern, soll eine kräuterreiche Rasenmischung durch eine Neuansaat eingebracht werden. So kann sich die Artenzusammensetzung verbessern. Regiozertifizierte Saatgutmischungen gibt es bei verschie-

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

denen Herstellern.¹¹ Bei einer eigenen Zusammenstellung des Saatgutes ist darauf zu achten, dass der Anteil der Blütenpflanzen mindestens 30 % beträgt. Folgende Arten sind für die Aussaat geeignet:

Gräser max. 70 %	Blühpflanzen mind. 30 %
Agrostis capillaris	Achillea millefolium
Alopecurus pratense	Bellis perennis
Anthoxanthum odoratum	Cardamine pratensis
Bromus hordeaceus	Daucus carota
Cynosurus cristatus	Galium album
Dactylis glomerata	Hypochaeris radicata
Festuca pratensis	Lathyrus pratensis
Festuca rubra	Leontodon autumnalis
Lolium perenne	Leucanthemum ircutianum
Luzula campestris	Lotus pedunculatus
Phleum pratense	Plantago lanceolata
Poa pratensis	Prunella vulgaris
	Ranunculus acris
	Ranunculus repens
	Rumex acetosa
	Rumex acetosella
	Silene flos-cuculi
	Silene latifolia
	Stellaria graminea
	Taraxacum officinalis
	Trifolium pratense
	Trifolium repens
	Veronica chamaedrys
	Vicia cracca

¹¹ Zum Beispiel:

Rieger-Hoffmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen <http://www.rieger-hofmann.de/>

Saaten Zeller, Eichenbühl <https://www.saaten-zeller.de/>

BSV Saaten, Schwebheim <https://bsv-saaten.de/fachinformationen/regio-saatgut/>

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Die Fläche darf maximal zwei Mal im Jahr gemäht werden, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Die 1. Mahd soll ab Mitte Juni erfolgen.

Bestand			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Baumschule / artenarmer Scherrasen (EBB/GRA)	1.120	1	1.120
Gesamtfläche	1.120		1.120
Planung			
Biotoptyp	Flächengröße, m²	Wertfaktor	Flächenwert
Extensivgrünland (GEF)	1.120	3	3.360
Gesamtfläche	1.120		3.360
Eingriffsbilanz			
Bestand	1.120		1.120
Planung	1.120		3.360
Kompensationswert			2.240

Die Bilanzierung verdeutlicht die Aufwertung der Baumschulfläche zu einem Extensivgrünland um den Wertfaktor 2. Durch die Maßnahme entsteht ein Kompensationswert von 2.240 Werteinheiten (pro m²), sodass die erforderlichen 2.231 Werteinheiten vollständig ausgeglichen werden.

14.3. Maßnahmen zum Monitoring

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Friedeburg überprüft.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach § 44 BNatSchG

15.1. Rechtliche Grundlagen

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

Hiernach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese 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 a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 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.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

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

15.2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Kartierungen, Aussagen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes, Auskunft der UNB oder durch Hinweise im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den weiteren Untersuchungsraum bekannt wurden bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

Hierzu wurde der Anhang 4 der FFH-Richtlinie genauer untersucht. Demnach können Fledermausarten des Anhangs 4 der FFH-Richtlinie hinsichtlich der geographischen Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes und seiner Umgebung vorkommen; z. B.

- Breitflügel-Fledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Gebäuden)
- Braunes Langohr (Jagdgebiete; Wochenstube/Sommerquartier in Gebäuden, Baumhöhlen; Winterquartier in Gebäuden)
- Rauhaufledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Winterquartier in Gebäuden, Baumhöhlen)
- Großer Abendsegler (Jagdgebiete, Wochenstube/Sommer- und Winterquartier in Baumhöhlen)
- Fransenfledermaus (Jagdgebiete; Sommerquartier in Baumhöhlen, Gebäuden, Wochenstube/Winterquartier in Gebäuden)
- Zwergfledermaus (Jagdgebiete; Wochenstube/ Sommer- und Winterquartier in Gebäuden).

Der Landschaftsplan der Gemeinde Friedeburg enthält keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen im Gemeindegebiet. Die großen mächtigen Bäume der Wallhecken bieten häufig Sommerquartiere und Balzquartiere sowie Wochenstuben für Fledermäuse, insbesondere alte Höhlen werden zu diesem Zwecke aufgesucht. Im Planungsraum steht auf den Wallhecken eine Vielzahl großer mächtiger Bäume, die als Quartier für Fledermäuse geeignet sein könnten.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind die in den Gehölzbeständen brütenden Vogelarten zu beachten. Eine avifaunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt.

Weder im Landschaftsplan Friedeburg noch im Landschaftsrahmenplan (2017) des Landkreises Wittmund befinden sich explizite Hinweise auf das Vorkommen von sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Gehölzbeseitigungen zu beachten; andere Maßnahmen, die artenschutzrechtlich problematisch sein könnten, sind nicht zu erkennen.

15.3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Verbot 1

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

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

Baubedingte Wirkfaktoren:

Für die Baumaßnahmen sind keine Gehölzbeseitigungen notwendig. Somit ist ein Verstoß gegen das Verbot 1 nicht zu befürchten.

Sollte es dennoch im Bereich des Barfußparks, also auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu Gehölzbeschneidungen oder Gehölzbeseitigungen kommen, sind diese Maßnahmen außerhalb der Brutzeit, d.h. von Oktober bis Februar, durchzuführen. Hierdurch kann auch eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen, die in den Gehölzen ihre Wochenstuben und Sommerquartiere haben, verhindert werden.

Nur sehr wenige Fledermäuse, wie z.B. der Große Abendsegler, überwintern in unseren Regionen in Gehölzen. Daher ist vor jeder Baumfällung durch einen Fachmann zu prüfen, ob der Baum als Überwinterungsquartier für Fledermäuse geeignet ist und entsprechende Höhlungen etc. besitzt. Sollte dies der Fall sein, sind weitergehende artenschutzrechtliche Prüfungen notwendig.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind nicht zu erkennen.

Verbot 2

Es ist verboten, 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.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Zur Vermeidung einer Störung der Avifauna in der Brutzeit sind die mit den Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in die Biotopstrukturen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar vorzunehmen bzw. zu beginnen.

Können Bau- und Gehölzarbeiten nur innerhalb der gesetzlichen Schonfristen durchgeführt werden, ist das Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es ist eine qualifizierte ökologische Baustellenbetreuung notwendig.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Eine mögliche Ausleuchtung des geplanten Barfußparks führt zu einer Störung der vorkommenden Fledermausarten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um eine Lichtbeeinträchtigung zu minimieren.

Verbot 3

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

Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung (Entwurf)

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche zu verstehen, die räumlich abgrenzbar sind und regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere). Denkbar sind im Plangebiet vor allem Nisthöhlen.

In diesem Zusammenhang spielen die Höhlenbäume als Brutbäume der Vögel und Quartierbäume der Fledermäuse eine wesentliche Rolle. Alte Gehölze (Eichen), die als Brut- und Quartierbäume benutzt werden könnten, sind im Bereich der Wallhecken vorhanden.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Für die geplanten Baumaßnahmen sind keine Baumfällungen notwendig. Sollten doch einzelne Gehölze entnommen oder umfangreiche Gehölzschnitte durchgeführt werden müssen, ist durch einen Fachmann zu prüfen, ob die Bäume eine Funktion als Vogelbrutplatz oder Fledermausquartier besitzen. Das Verfahren ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Für jeden Baum, der gefällt werden muss und Höhlenstrukturen enthält, sind als Ausgleich ein Fledermauskasten und zwei Vogel-Nistkästen in der nahen Umgebung aufzuhängen.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Betriebsbedingte Wirkfaktoren können nicht festgestellt werden.

Verbot 4

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt bzw. konnte nicht festgestellt werden.

16. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG

16.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

16.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitat im Raum Wilhelmshaven“, geringste Entfernung rund 1,5 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 008 „Schwarzes Meer“, geringste Entfernung rund 4 km südöstlich

Das Teichfledermaus-Habitat im Raum Wilhelmshaven (FFH-Gebiet 180) umfasst auch das Gewässer Friedeburger Tief. Durch dieses Natura 2000-Gebiet werden die Fließgewässer und größeren Stillgewässer geschützt, die innerhalb eines Radius von 15 km (Größe des Jagdreviers der Teichfledermaus) von zwei bekannten Fledermausquartieren in Wilhelmshaven und Rahrdom (Jever) liegen.

Das Schwarze Meer (FFH-Gebiet 008) ist der einzige Grundmoränensee Ostfrieslands. Der nährstoffarme Flachsee mit seinen Randvermoorungen und die umgebenden trockenen Sandheiden und Magerrasen bietet einer Vielzahl von bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum. Der Geestweiher beherbergt Strandlings-Gesellschaften, um das Gewässer herum sind Übergangsmoor, feuchte Borstgrasrasen und Heiden vertreten. Daher ist das Gebiet wegen des Vorkommens von trockenheit- und nässeliebenden Pflanzengesellschaften mit seltenen Arten auf engem Raum von Bedeutung. In dem geschützten Gebiet werden die erdgeschichtlichen und landeskundlichen Erscheinungen sowie die charakteristische Pflanzen- und Tierwelt geschützt und - soweit erforderlich - entwickelt und wiederhergestellt. Das Gebiet ist teilweise als NSG ausgewiesen.

16.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in die genannten Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von wichtigen Flugrouten der Teichfledermaus im Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet 180. Leitstrukturen, wie die Wallhecken und das Stillgewässer bleiben im Plangebiet erhalten.

Insofern wird die vorliegende Planung als mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 als verträglich beurteilt.

17. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021. 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 19.05.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 25.06.2021.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ 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 bis einschließlich 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 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ als Satzung beschlossen.

18. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

**Bebauungsplan Nr. 9 von Etzel „Sondergebiet Seminarräume zum Barfußpark“ – Begründung
(Entwurf)**

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 25.08.2021

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
M.Sc. Linda Auping

S:\Friedeburg\11604_Etzel_Leguano\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2021_08_27_11604_bp_begr_E.docx