



**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

NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL BENTSTREEK Begründung (Entwurf)

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 12046 | 23.02.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und -ziele	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Verfahren	6
2.4.	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.5.	Flächennutzungsplan	7
2.6.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	8
3.	Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung	8
3.1.	Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung	8
3.2.	Keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens	9
3.3.	Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und keine Pflichten gemäß § 50 BImSchG	9
4.	Abgrenzung und Festsetzungen der Satzung	10
4.1.	Abgrenzung	10
4.2.	Festsetzungen	11
4.2.1.	§ 2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.2.	Private Grünfläche	12
4.2.3.	§ 3 Anpflanzen von Gehölzen	12
5.	Nachrichtliche Übernahmen	14
5.1.	Gräben	14
5.2.	Räumuferstreifen	14
5.3.	Gewässerrandstreifen	14
5.4.	Bauverbotszone	14
5.5.	Baubeschränkungszone	15
6.	Oberflächenentwässerung	15
7.	Erschließung	15
7.1.	Verkehrliche Erschließung	15
7.2.	Ver- und Entsorgung	16
7.2.1.	Leitungen	16

7.2.2.	Abfallwirtschaft	16
7.3.	Löschwasserversorgung	16
8.	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
8.1.	Bestand.....	17
8.2.	Auswirkungen	18
8.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	18
9.	Eingriffsregelung.....	20
9.1.	Eingriffsbilanzierung.....	20
9.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	22
10.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	23
10.1.	Rechtliche Grundlagen	23
10.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete.....	24
10.3.	Beurteilung.....	24
11.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	24
11.1.	Rechtliche Grundlagen	24
11.2.	Prüfungsrelevante Arten	25
11.3.	Beurteilung.....	26
12.	Hinweise	26
13.	Verfahrensvermerke.....	26

1. Planungsanlass und -ziele

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Friedeburg für mehrere Ortsteile Innenbereichssatzungen neu bzw. erstmals aufgestellt. Innenbereichssatzungen legen die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils fest. Die Aufstellung solcher Satzungen bietet die Möglichkeit, die Frage der Zugehörigkeit von Flächen zum Innen- oder Außenbereich eindeutig zu klären. So können diesbezügliche Unklarheiten in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vermieden und die städtebauliche Entwicklung geordnet werden. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der Ortslage geschaffen.

Innenbereichssatzungen sind insofern ein geeignetes Instrument, um Nachverdichtungspotenziale zu erschließen. Auch im Hauptort des Ortsteils Bentstreek ist Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Dieses soll für die Innenentwicklung im Interesse einer nachhaltigen und flächensparenden städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil nutzbar gemacht werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung Bentstreek beschlossen.

2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der Neufassung der Innenbereichssatzung Bentstreek 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),
- 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 Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- o) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- p) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Verfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung),
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung),
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einziehungssatzung).

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Im vorliegenden Fall wird von den Möglichkeiten nach Nr. 1 und 3 Gebrauch gemacht.

Die Klarstellungssatzung schafft kein neues Baurecht, sondern stellt die Anwendung des bestehenden Rechts klar.

Die Einziehungssatzung verfolgt das Ziel, auf unbebauten Außenbereichsflächen mit hinreichendem Anschluss an den Bebauungszusammenhang neues Baurecht zu schaffen.

Für die Aufstellung der Einziehungssatzung müssen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

1. Sie müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
2. Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, begründet werden.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Dies wird im Folgenden ausführlicher erläutert (siehe Kap. 3).

Die Aufstellung der Satzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Dementsprechend wird die Öffentlichkeit durch eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Diejenigen TöB, deren Aufgabenbereiche (potenziell) berührt sind, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Es wird gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 13 Abs. 3 BauGB von

- einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB
und
- der Angabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
abgesehen.

2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der vorliegenden Satzung umfasst den Hauptort des Ortsteils Bentstreek entlang der L 18 „Bentstreeker Straße“ und den Gemeindestraßen „Weg am Cu“ und „Bentstreeker Schulweg“.

Das Zentrum von Friedeburg liegt etwa 7,5 km nördlich entfernt, das von Wiesmoor etwa 7,3 km nordwestlich. Das Satzungsgebiet ist rund 9,3 ha groß und liegt in den Fluren 3 und 8 der Gemarkung Bentstreek.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung ist.

2.5. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil des Satzungsgebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem sind die Standorte eines Hydranten und einer Umformerstation dargestellt sowie eine 20 kV-Leitung, die die L 18 „Bentstreeker Straße“ quert. Parallel zu dieser Straße, die als (über)örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist, verläuft eine Hauptwasserleitung. Die bebauten Grundstücke, die nordwestlich an die L 18 „Bentstreeker Straße“ anliegen, sind als gemischte Baufläche mit dem Standort eines Löschteichs dargestellt. Der Sportplatz am „Weg am Cu“ ist als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Die Siedlung am „Bruthörn“ ist als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt, die Erweiterung als Wohnbaufläche (vgl. Kap. 2.6).

2.6. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung wurden noch nie von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Nordwestlich angrenzend liegen die Geltungsbereiche zweier Bebauungspläne. Der **Bebauungsplan Nr. 1 „Bruthörn“** wurde im Jahr 1964 rechtswirksam und setzt entlang der gleichnamigen Gemeindestraße auf einer Tiefe von rund 100 m ein Kleinsiedlungsgebiet fest. Unmittelbar südlich anschließend liegt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 2 „Erweiterung Bruthörn“**. Dieser wurde 1999 rechtswirksam und setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Rahmen der 1. Änderung, die seit 2008 rechtswirksam ist, wurden die zulässigen Nutzungen im Wohngebiet geringfügig erweitert.

Weitere Planungen, die das Satzungsgebiet oder seine unmittelbare Umgebung betreffen, liegen nicht vor.

3. Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

3.1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die vorhandene Bebauung erfüllt hinsichtlich Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit die Kriterien für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind am jeweils letzten Gebäude vor dem Außenbereich zusammen mit das Ortsbild prägenden Elementen orientiert.¹ Die Dimensionierung der Tiefe der Einbeziehungsflächen von der jeweiligen Erschließungsmöglichkeit ergibt sich aus der vorhandenen Prägung, welche wiederum der ortsüblichen Bautiefe der genutzten Grundstücke innerhalb der Ortslage entspricht. Damit liegen die unbebauten Flächen innerhalb dieser Abgrenzung ebenfalls im Bebauungszusammenhang und können einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Detaillierte Ausführungen zur Abgrenzung sind Kap. 4.1 zu entnehmen.

Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten der im Satzungsgebiet und seiner Umgebung vorhandenen Nutzungen sollen durch die Aufstellung der Satzung nicht beeinträchtigt werden. Um diesen Sachverhalt zu klären, hat die Gemeinde vor Aufstellung der Innenbereichssatzung ein geruchstechnisches Gutachten eingeholt.² Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im südwestlichen Randbereich der Satzung lediglich der Schutzanspruch des Wohnens im Außenbereich erreicht wird. Da für eine Innenbereichssatzung der Bebauungszusammenhang maßgeblich ist, muss die betreffende Fläche allerdings in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung einbezogen werden (vgl. Kap. 4.1). Durch die Aufstellung der Satzung wird die betroffene Wohnnutzung nicht auf einer bisher ungenutzten Fläche neu zugelassen. Hieraus ergibt sich, dass die Wohnnutzung auf dem betreffenden Grundstück Bestandsschutz genießt und auch nach Aufstellung der Satzung weiter ausgeübt werden darf. Durch

¹ vgl. Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan. – Bonn; RdNr. 124

² Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2021): Immissionsschutzgutachten. Bauleitplanung der Gemeinde Friedeburg. Aufstellung einer Innenbereichssatzung für die Ortschaft Bentstreek. – Oldenburg, 05.08.2021

die Prägung der Nutzungen ist die Situation aus planungsrechtlicher Sicht als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO zu beurteilen. Insofern ist bei einer Veränderung der Situation, z. B. durch Nutzungsänderungen, auf die Belange von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Wohnnutzungen innerhalb der verbindlich beplanten Flächen und im Außenbereich werden nicht beeinträchtigt, da in ihre Nutzungsmöglichkeiten und Schutzansprüche durch die Satzung nicht eingegriffen wird.

Für die Erschließung der Einbeziehungsflächen muss nicht gesorgt werden, da diese bereits gegeben ist. Zudem besteht Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (s. Kap. 7).

3.2. Keine Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens

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

Nach dem UVPG, Anlage 1 (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) Nr. 18.7.2 sind „Städtebauprojekte“ mit neu hinzutretenden Grundflächen zwischen 20.000 und 100.000 m² vorprüfpflichtig. Da die durch Aufstellung der Innenbereichssatzung neu zulässig werdenden Grundflächen weit weniger als 20.000 m² umfassen, ist keine UVP-Vorprüfung erforderlich.

Die neuen Gebäude sind in ihrer Nutzung und Dimensionierung nach den Kriterien des Einfügens in den Bestand zu planen und auszuführen. In diesem Rahmen werden keine Vorhaben zulässig, die einer UVP bedürfen.

3.3. Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten und keine Pflichten gemäß § 50 BImSchG

In Kap. 10 wird ausführlich erläutert, dass keine Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes zu erwarten ist.

Die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen wird in § 50 Satz 1 BImSchG wie folgt definiert:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Da im Geltungsbereich der Satzung Wohnnutzung und Landwirtschaft prägend wirken, sind keine der im Gesetz genannten schädlichen Umwelteinwirkungen gegeben. Die Gefahr von Unfällen, die solche Wirkungen nach sich ziehen können, besteht

nicht. Auch in der näheren Umgebung des Satzungsgebiets befinden sich keine sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV).

4. Abgrenzung und Festsetzungen der Satzung

4.1. Abgrenzung

Die Abgrenzung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist an die rechtlich vorgegebene Unterscheidung von Innen- und Außenbereich gebunden. Daher wird die Zugehörigkeit eines Grundstücks durch Aufstellung einer Satzung im rechtlichen Sinne nicht festgesetzt, sondern ist von rein deklaratorischer Bedeutung.³ Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem örtlichen Bestand abgeleitet worden.

Von der Kreuzung der L 18 „Bentstreeker Straße“/„Weg am Cu“/„Bentstreeker Schulweg“ nach Südwesten befinden sich zu beiden Seiten aufgereiht an der Straße Grundstücke mit Hauptgebäuden⁴. Diese Prägung ändert sich nach den gegenüberliegenden Grundstücken „Bentstreeker Straße“ Nr. 30 und 33. Hier beginnt eine außenbereichstypische Prägung durch die Landwirtschaft. Das nächste Hauptgebäude liegt rund 90 m vom baulich genutzten Teil und 110 m vom Gebäude an der „Bentstreeker Straße“ Nr. 33 entfernt. Zudem befindet sich auf dem genannten Grundstück ein gut ausgeprägter Gehölzbestand, der eine deutlich wahrnehmbare Abgrenzung der Ortslage bildet. Damit ist an dieser Stelle eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs festzustellen, der die Grenze des Satzungsgebiets bildet. Diese wird entlang der Grundstücksgrenze östlich der L 18 „Bentstreeker Straße“ festgesetzt, da sich hier in Verbindung mit Anpflanzungen ein städtebaulich sinnvoller Ortsabschluss realisieren lässt (s. u.).

Im Nordwesten am „Weg am Cu“ ist der Rand der Ortslage durch die gut ausgeprägte Baumreihe, die entlang der Grenzen der bebauten Grundstücke verläuft, eindeutig gekennzeichnet.

Entlang der L 18 „Bentstreeker Straße“ befinden sich gegenüber den unbebauten Flächen stets bebaute Grundstücke. Dies ändert sich nach dem Grundstück „Bentstreeker Straße“ Nr. 14. Bis zum nächsten Haus ist beidseitig keine Bebauung mehr vorhanden. Damit endet der Bebauungszusammenhang in diesem Bereich. Hier wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs auf der Grenze des genannten Grundstücks festgesetzt, da die Fläche im Verhältnis zum Gebäude recht klein ist und die bauliche Nutzung prägend wirkt.

Die weiteren Abgrenzungen greifen die prägenden Bebauungstiefen auf und werden von der jeweiligen Erschließungsstraße gemessen. Daher wird die Grenze möglichst in gerader Linie gezogen. Die Flurstücksgrenzen werden in einzelnen Bereichen aufgegriffen, wenn dies aufgrund der vorhandenen Strukturen sinnvoll und die Abweichung gering ist.

³ vgl. Kuschnerus, U. (2001): Der sachgerechte Bebauungsplan. – Bonn; RdNr. 109.

⁴ Hauptgebäude = Wohngebäude oder gemischt genutzte Gebäude, bei denen die Wohnnutzung überwiegt

Aus dieser Abgrenzung ergeben sich insgesamt 5 Einbeziehungsflächen. Nachfolgend sind die Einbeziehungsflächen in einer Übersicht aufgeführt.

Tabelle 1: Nummerierung, Bezeichnung und Größe der Einbeziehungsflächen

Fläche Nummer	Bezeichnung	m ²
1	Nördlicher Ortsabschluss	3.452
2	Weg am Cu	4.683
3	Südlich Bentstreeker Schulweg	3.671
4	Westlich Bentstreeker Straße	2.810
5	Südlicher Ortsabschluss	1.591
Gesamt		16.207

4.2. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Einbeziehungsatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Mit der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Bentstreek soll die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß an die Eigenart der (prägenden) Umgebung anpassen, ermöglicht werden. Die genaue Feststellung im Einzelfall ist allerdings dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB durch die vorhandene Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, für die Einbeziehungsflächen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Im nördlichen Teil sind Wohnnutzungen mit dem für eine ländliche Siedlung typischen Umfang von Tierhaltung und z. T. großen Gärten vorherrschend. Somit sind auf diesen Einbeziehungsflächen allgemein Wohngebäude mit den entsprechenden im ländlichen Raum typischen Nebennutzungen zulässig. Nach Süden nimmt die landwirtschaftliche Prägung zu. Der dem Satzungsgebiet benachbarte Betrieb dient dem Vollerwerb. Insofern sind innerhalb des Satzungsgebiets auch Anlagen zulässig, die der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit dienen. Hierzu ist anzumerken, dass der Innenbereich planungsrechtlich der bevorzugte Standort für bauliche Nutzungen ist. Das eingangs genannte Ziel der Nachverdichtung bezieht sich insofern nicht allein auf Wohnnutzungen, sondern schließt auch andere städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nutzungen ein.

Aus der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise ist weiterhin kein Erfordernis gegeben, im Einziehungsbereich einzelne Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Die prägende Bebauung stellt sich als offene Bauweise (im Sinne von § 22 Abs. 1 BauNVO) mit Einzelhäusern dar. Somit sind auf den Einziehungsflächen allgemein nur Einzelhäuser mit seitlichen Grenzabstand zulässig.

Der Bestand prägt das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse mit einer eingeschossigen Bebauung eindeutig vor. Auch die Höhen der Gebäude weichen generell nicht stark voneinander ab. Daher besteht kein weiterer Regelungsbedarf.

Insbesondere entlang der L 18 „Bentstreeker Straße“ wirken verkehrsbedingte Schallimmissionen auf die anliegenden Grundstücke ein. Die Bebauung hat allerdings einen Abstand von mindestens 20 m von der Straße einzuhalten (Bauverbotszone, s. Kap. 5.4). Insofern liegt hinsichtlich des Belangs des Schallschutzes keine so gravierende Situation vor, dass hierüber Festsetzungen getroffen werden müssten. Die jeweils tatsächlich vorliegende Schallimmission und eventuelle Schutzmaßnahmen können insofern im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

4.2.1. § 2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der stark unterschiedlichen Ausnutzung der bebauten Grundstücke kann kein eindeutiges Maß der baulichen Nutzung für die zulässigen Grundflächen abgeleitet werden. Insbesondere aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen bewegt sich dieses Maß der baulichen Nutzung, ausgedrückt in der Grundflächenzahl (GRZ), in einer großen Bandbreite. Für die Einbeziehungsflächen erfolgt daher eine Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung als Obergrenze. Dazu wird eine maximal zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies ist im Verhältnis zur Größe der Einbeziehungsflächen ein städtebaulich verträgliches Maß, das für eine stimmige Ergänzung des baulichen Bestandes entlang der Straßen sorgt. Eine ausreichende Bebaubarkeit auf den künftigen Baugrundstücken ist damit ebenfalls gegeben.

Somit sind in den Einbeziehungsflächen Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von maximal 30 % der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Einschließlich der Grundflächen von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO darf dieses Maß um die Hälfte bis zu einer realisierten GRZ von insgesamt 0,45 (45 %) überschritten werden.

Damit ist der Erhalt der örtlichen Prägung und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren unverhältnismäßig in ihren Gestaltungsmöglichkeiten einzuschränken.

4.2.2. Private Grünfläche

Gegenüber der Einbeziehungsfläche Nr. 2 „Weg am Cu“ befindet sich eine Bebauung, die aus Wohnhäusern mit großen Gärten besteht. Insofern ist der westliche Teil der Einbeziehungsfläche von dieser Nutzung geprägt. Um im Hinblick auf Baugenehmigungsverfahren von vornherein diesbezüglich Klarheit zu schaffen, wird in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt, die als Gartenland zu nutzen ist. Die Zuordnung zu bebauten Grundstücken erfolgt im Rahmen der Neuparzellierung im Vorfeld der Bebauung.

4.2.3. § 3 Anpflanzen von Gehölzen

Die Einbeziehungsflächen umfassen mehrere potenzielle Baugrundstücke auf bisher völlig unbebauten Flächen. Daher ist es unter Berücksichtigung eines ansprechenden

Orts- und Landschaftsbildes sinnvoll, hier eine grüne Einfriedung verbindlich vorzugeben. Dies entspricht auch der vorhandenen Prägung im Ortsteil. Die meisten bebauten Grundstücke sind an ihren Grenzen von gut ausgeprägten Gehölzbeständen eingefasst.

Die Vorgabe der Anpflanzung von Gehölzen soll einen guten Kompromiss mit den Interessen der Eigentümer hinsichtlich Lichteinfalls und der Vermeidung übermäßiger Beschattung darstellen. Daher werden grundsätzlich nur Sträucher für die Anpflanzung vorgegeben. Auf den Einbeziehungsflächen Nr. 2 „Weg am Cu“ und Nr. 3 „Südlich Bentstreeker Schulweg“ steht ausreichend Raum zur Verfügung, um in die grünen Abgrenzungen auch Bäume einzubeziehen. Auf der Einbeziehungsfläche Nr. 5 „Südlicher Ortsabschluss“ wird der Gehölzbestand mit Bäumen auf dem gegenüberliegenden Grundstück quer zur Straße „gespiegelt“, um hier eine klare Kennzeichnung des definierten Ortsrandes zu schaffen. Dies gilt entsprechend auch für die Einbeziehungsfläche Nr. 1 „Nördlicher Ortsabschluss“.

Um eine ökologische Mindestqualität zu sichern, sind hierfür Gehölze wie nachfolgend aufgeführt zu verwenden:

Sträucher

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorne (*Crataegus spp.*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Ohrweide (*Salix aurita*)

Aschweide (*Salix cinerea*)

Pflanzqualität: Sträucher 60-80 cm

Bäume

Stieleiche (*Quercus robur*)

Sandbirke (*Betula pendula*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzqualität: Heister 100-125 cm

Die Auswahl der Pflanzenarten bleibt den Grundstückseigentümern bzw. -nutzern überlassen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1 * 1 m zu setzen, wobei die äußeren Pflanzreihen nur mit Sträuchern besetzt werden dürfen. Die einzelnen Straucharten sind innerhalb der Pflanzfläche in Gruppen zwischen 4 und 7 Stück zu setzen. Auf den Flächen, für die eine Anpflanzung von Bäumen festgesetzt ist, hat der Anteil der Sträucher 95 %, der Anteil der Bäume 5 % zu betragen. Bäume sind hier in die Strauchanpflanzung einzeln mit ausreichendem Abstand untereinander und zu den Grundstücksgrenzen zu setzen.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1. Gräben

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs vorhandenen Gräben dienen der Entwässerung der Baugrundstücke sowie der benachbarten Flächen. Beim Friedeburger Wiesmoorschloot handelt es sich um einen wichtigen Vorfluter im regionalen Gewässernetz. Die Gräben müssen daher in Bestand und Funktion erhalten bleiben. Auch ihre Unterhaltung muss weiterhin gewährleistet sein. Dies ist bei der Planung und Ausführung weiterer Bebauung innerhalb des Satzungsgebiets zu beachten. Sie werden daher, soweit sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufen, zeichnerisch und textlich übernommen.

5.2. Räumuferstreifen

Der entlang der Gemeindestraßen „Bentstreeker Schulweg“ und „Weg am Cu“ verlaufende Friedeburger Wiesmoorschloot ist ein Gewässer II. Ordnung, dessen Unterhaltung der Sielacht Stickhausen 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.

5.3. Gewässerrandstreifen

Im Bereich von 5,00 m entlang des Friedeburger Wiesmoorschloots 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.

5.4. Bauverbotszone

Das niedersächsische Straßenrecht gibt vor, dass der Nahbereich der Landesstraßen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sicherzustellen. Dies entfaltet unmittelbare Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

Gemäß § 24 Abs. 7 NStrG kann die Straßenbaubehörde im Einzelfalle Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1 und 4 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird geprüft werden, ob und inwieweit neue Anbindungen an die L 18 „Bentstreeker Straße“ erfolgen können. In aller Regel wird davon ausgegangen, dass hier Sondernutzungen oder vergleichbare Verträge mit dem Straßenbaulastträger zu schließen sind.

5.5. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone umfasst den Bereich entlang der Landesstraßen, in dem die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde bedürfen. Auch dies gilt unmittelbar und wird entsprechend in die Planzeichnung übernommen.

6. Oberflächenentwässerung

Im Bestand erfolgt die Entwässerung über das lokale System von Entwässerungsgräben entlang der Straßen. Neu hinzukommende Bebauung ist in dieses System zu integrieren. Hierfür sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen. Unter Berücksichtigung von ggf. vorzusehenden Maßnahmen (z. B. Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken) wird die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung auch nach der Errichtung weiterer Gebäude als gewährleistet angesehen.

7. Erschließung

7.1. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandenen und hinzukommenden Baugrundstücke können sämtlich von den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden. Die Einbeziehungsflächen verfügen mit Ausnahme der Fläche Nr. 1 „Nördlicher Ortsabschluss“ und Nr. 5 „Südlicher Ortsabschluss“ alle bereits über eine jeweils eigene Zufahrt. Südlich angrenzend an Einbeziehungsfläche Nr. 1 „Nördlicher Ortsabschluss“ befindet sich eine Zufahrt, die für hinzukommende Häuser gemeinschaftlich genutzt werden kann. Denkbar ist hier die Schaffung einer Wegeparzelle mit Bruchteilseigentum der jeweiligen Anlieger. Die Einbeziehungsfläche Nr. 5 „Südlicher Ortsabschluss“ bildet eine Ergänzung des bebaubaren Bereichs. Eine verkehrliche Anbindung kann über die (Mit)Nutzung des bebauten Grundstücksteils privatrechtlich geregelt werden, sofern hierfür eine Notwendigkeit besteht. Damit sind entlang der L 18 „Bentstreeker Straße“ weitere Zufahrten für die Erschließung nicht zwingend notwendig.

Über den „Bentstreeker Schulweg“ bestehen keine Erschließungen. Diese sind auch für die Zukunft nicht vorgesehen, da keine Notwendigkeit absehbar ist.

Insofern sind verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen infolge der Aufstellung der Innenbereichssatzung nicht nötig.

Über die L 18 „Bentstreeker Straße“ besteht eine Verbindung nach Südwesten in Richtung Remels und von hier über die L 12 „Wiesmoorer Straße“ nach Wiesmoor sowie nach Nordosten in Richtung Marx und weiter nach Norden zum Hauptort Friedeburg.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs am Knotenpunkt „Weg am Cu“/„L 18 Bentstreeker Straße“ befindet sich die Bushaltestelle „Heidekrug“, mit der ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben ist.

7.2. Ver- und Entsorgung

7.2.1. Leitungen

Die für die Versorgung notwendigen Hauptleitungen sind im Bestand vorhanden. Neu hinzukommende Häuser können hieran angeschlossen werden. Neu- oder Umverlegungsarbeiten an den Hauptleitungen sind infolge der Schaffung von neuem Baurecht nicht notwendig.

Ein Anschluss an das öffentliche Schmutzwasserkanalnetz besteht nicht. Die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung muss auf den jeweiligen Grundstücken mittels entsprechend dimensionierter Kleinkläranlagen sichergestellt werden. Diese sind in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Die von der Gemeinde Friedeburg erlassene Abwasserbeseitigungssatzung ist zu beachten. Zur Minimierung der Gewässerbelastung sind bei den Bebauungsverdichtungen und auch bei der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in den bereits vorhandenen Gebäuden mindestens Kleinkläranlagen der Ablaufklasse D zu errichten und zu betreiben.

7.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet bzw. 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 Anlieger sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

7.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist für den Bestand gesichert. Die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen reichen für die Versorgung der neu hinzukommenden Baugrundstücke aus. Einzelheiten zur eventuellen Anpassung der vorhandenen Anlagen stimmt die Gemeindeverwaltung gemeinsam mit dem Gemeindebrandmeister und dem Ortsbrandmeister Marx sowie dem Landkreis Wittmund ab.

8. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

8.1. Bestand

Der Hauptort des Ortsteils Bentstreek liegt in der naturräumlichen Region der ostfriesisch-oldenburgischen Geest. Die naturräumliche Region der Watten und Marschen der niedersächsischen Nordseeküste beginnt rund 9,4 km nordöstlich des Satzungsgebietes.

Die Bebauung im Ortsteil Bentstreek entstand im Rahmen der Moorkultivierung zu Beginn und Mitte des 20. Jahrhunderts. Hierfür ist die bauliche Nutzung in jeweils einzelnen Reihen entlang der Erschließungsstraßen charakteristisch. Im Hauptort wurde seit den 1960er Jahren ein dörflicher Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Hier ist u. a. ein Gasthof, ein Sport- und ein Spielplatz sowie eine Bushaltestelle vorhanden.

Die Grundstücke weisen deutliche Unterschiede in Größe und Zuschnitt auf. Oft handelt es sich um große, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die nur im straßennahen Bereich bebaut sind.

Die unversiegelten Flächen auf den bebauten Grundstücken bzw. baulich genutzten Grundstücksteilen sind überwiegend als Ziergärten mit den hierfür typischen Anpflanzungen gestaltet. Viele Grundstücke sind an ihren Grenzen von Gehölzbeständen eingefasst.

Die gegenwärtig unbebauten Flächen (Einbeziehungsflächen) innerhalb des Satzungsgebietes werden überwiegend als Intensivgrünland oder Acker genutzt. Ein Teil der Einbeziehungsfläche Nr. 3 „Südlich Bentstreeker Schulweg“ wird als Anbaufläche für Blumen zum Selberpflücken genutzt. Einbeziehungsfläche Nr. 4 „Westlich Bentstreeker Straße“ unterliegt gärtnerischer Nutzung mit dekorativen Gehölzbeständen (vgl. Kap. 9.1).

Die offen geführten Gräben entlang der Straßen dienen der Entwässerung und werden daher intensiv unterhalten. Insofern sind sie nicht als naturnahe Gewässerbiotope ausgeprägt. Röhrichstrukturen sind nicht vorhanden.

Die beiden Gemeindestraßen „Weg am Cu“ und „Bentstreeker Schulweg“ dienen v. a. dem innergemeindlichen Verkehr und sind daher gering frequentiert. Dementsprechend gering fällt die Vorbelastung durch Schall und Abgase aus. Die L 18 „Bentstreeker Straße“ ist eine überörtliche Straße, die in dieser Hinsicht höhere Belastungen aufweist.

Nordwestlich der L 18 „Bentstreeker Straße“ besteht in einer Entfernung von mehr als 25 m von der Straßenparzelle eine hohe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung.⁵

⁵ NIBIS® Kartenserver (2019): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Dem Plangebiet wird keine herausragende Bedeutung für die Fauna zugeordnet. Bedingt durch die Strukturierung des Lebensraums durch Gebäude, insbesondere für die (ehemalige) landwirtschaftliche Nutzung und die Gehölzbestände auf den Grundstücken stellt der Hauptort Bentstreek ein Refugium für die Tierarten dar, die in der traditionellen Kulturlandschaft zu Hause sind.

An den Grenzen des Satzungsgebiets besteht ein recht harter Übergang in die Umgebung, die als Ergebnis der Moorkultivierung recht strukturarm und von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist (v. a. Grünland). Die landwirtschaftlichen Parzellen werden vielfach von Entwässerungsgräben gegliedert. Auch in der Umgebung von Bentstreek sind die typischen Reihensiedlungen prägend für die Bebauung. Die Straßen sind oft von Baumreihen gesäumt und sorgen so für etwas Strukturierung in der Landschaft.

8.2. Auswirkungen

Infolge der Rechtswirksamkeit der Satzung können in begrenztem Umfang weitere Gebäude errichtet werden.

Im Rahmen von Bauarbeiten kommt es zu baubedingten Auswirkungen wie Schall- und Abgasimmissionen, optischer Beunruhigung usw. Da diese Auswirkungen räumlich und zeitlich sehr begrenzt auftreten, werden sie als nicht erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen treten in Form von zunehmender Oberflächenversiegelung und der Beseitigung der auf den unbebauten Flächen vorhandenen Biotopstrukturen ein. Diese Eingriffe werden als erheblich bewertet und daher in die Eingriffsbilanzierung eingestellt (s. Kap. 9).

Auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist v. a. im Rahmen der Erschließung und Bebauung Rücksicht zu nehmen. Entsprechende Regelwerke sowie Anwendungs- und Vollzugshilfen liegen vor (vgl. Kap. 8.3).

Mit der Neuerrichtung von weiteren Gebäuden gehen keine wesentlichen Änderungen der entsprechenden Auswirkungen einher, da der Umfang der Neubautätigkeit begrenzt ist. Hier werden daher keine erheblichen Auswirkungen festgestellt.

Es besteht keine besondere Gefahr durch Unfälle o. ä., da im Rahmen der zulässigen Nutzungen kein regelmäßiger Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen o. ä. erfolgt. Eine besondere Gefährdung infolge von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art besteht nicht, da das Risiko der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, schwerer Explosionen o. ä. nicht vorliegt.

8.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während

der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauf-
lage ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern.
Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind
DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731
(Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Boden-
schutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der
Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten
Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu
Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht
zurückzuschneiden. Genaue Angaben hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäu-
men, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entneh-
men, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs-
und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als saisonale
Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb
der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen
während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger
Vegetation, in bzw. an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhäufen oder an ähnli-
chen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt wer-
den. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort
vorzunehmen.

Zur Vermeidung der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fortpflan-
zungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist Folgendes zu
beachten:

- Vor Beginn von Baufeldräumungen sowie Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an
bestehenden Gebäuden und ihren Nebenanlagen sind diese auf das Vorhanden-
sein von Baumhöhlen, Stammrissen, zugänglichen Hohlräumen in Gebäuden u.
ä. zu überprüfen.
- Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgefunden werden und ein Eingriff
bzw. die Beseitigung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, ist
dies der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Diese berät in der
Sache und entscheidet auf Antrag über eine ggf. notwendige artenschutzrechtli-
che Ausnahmegenehmigung.

Für Eingriffe, die nicht § 15 des BNatSchG unterfallen, gelten die Bestimmungen des
allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG.

9. Eingriffsregelung

9.1. Eingriffsbilanzierung

Zur Berechnung des notwendigen Kompensationsumfangs werden Ermittlung und Bilanzierung der ökologischen Werte nach dem sog. „Städtetagsmodell“ vorgenommen.⁶ Dieses 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 Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild sowie Mensch sind wertbestimmend bereits darin enthalten. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.⁷ Eine Ortsbegehung erfolgte am 16.02.2022.

Die Eingriffsbilanzierung ist nur für die Einbeziehungsflächen durchzuführen, da hier neues Baurecht geschaffen wird.

Die Bäume innerhalb der Straßenparzellen werden grundsätzlich nicht in die Bilanzierung eingestellt, da sie erhalten bleiben. An der Einbeziehungsfläche Nr. 2 „Weg am Cu“ ist eine teilweise Beseitigung des Gehölzbestandes für Erschließungszwecke denkbar, wenn auch nicht zwingend erforderlich. Insbesondere zwischen den größeren Bäumen bestehen hierfür hinreichende Abstände. Es wird für die Eingriffsbilanzierung angenommen, dass der Gehölzbestand im Zuge der Baufeldräumung reduziert wird. Da bei einer Bebauung der Einbeziehungsfläche aber auch verpflichtend Anpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen vorzunehmen sind, wird dieser mögliche Eingriff als vor Ort ausgeglichen betrachtet (vgl. Planzeichnung und Kap. 4.2.3).

Entlang der Einbeziehungsfläche Nr. 2 „Weg am Cu“ verläuft ein Straßenseitengraben unmittelbar außerhalb des Satzungsgebiets. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung führte er kein Wasser. Ein Vorkommen von feuchtezeigenden Pflanzen oder eine Ausprägung als typischer Gewässerbiotop liegt nicht vor. Da der Graben aber zumindest zeitweise Wasser führt, wird er zu einer Breite von 2,00 m sowie einer Länge von 110 m mit entsprechender Ansprache und Bewertung zusätzlich zur Einbeziehungsfläche in die Bilanzierung eingestellt (220 m²). Es wird davon ausgegangen, dass maximal 3 neue Überwegungen mit einer Breite von je 4,00 m errichtet werden (24 m²).

Bei den Gehölzbeständen auf der Einbeziehungsfläche Nr. 4 „Westlich Bentstreeker Straße“ handelt es sich um v. a. um Ziergehölze. Die Hecke an der L 18 „Bentstreeker Straße“ besteht aus Lebensbäumen (*Thuja sp.*). Die ringförmige Anpflanzung auf der Fläche besteht aus Lebensbäumen, Lorbeerkirschen (*Prunus laurocerasus*) und Birken (*Betula sp.*). Es handelt sich um relativ junge Anpflanzungen. Große Bäume, die biotopstrukturierend wirken und ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten bieten, haben

⁶ vgl. Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. – Hannover.

⁷ Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. – Hannover

sich noch nicht entwickelt. Bedingt durch die begrenzte Ausdehnung der Gehölzbestände liegt eine Waldeigenschaft im Sinne des NWaldLG nicht vor. Da die Flächen zwischen den Gehölzen aus Scherrasen bestehen, ist dies auch für die Zukunft nicht zu erwarten. Eine Nutzung als typisches Freizeitgrundstück (PHF) ist indes ebenfalls nicht zu erkennen. Die Fläche wird daher als sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) angesprochen.

Zur Einstufung der übrigen Einbeziehungsflächen siehe die Bestandsbeschreibung in Kap. 8.1. Für die landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der Entstehung der Siedlung Bentstreek von Moorboden ausgegangen.

Die nicht versiegelbaren Flächen der künftigen Baugrundstücke werden einheitlich als neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) bzw. Obst- und Gemüsegarten (PHO) angesprochen, da diese Nutzung zu erwarten ist. Da für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen die Artenzusammensetzung sowie Pflanzdichte vorgegeben ist und sie sich an der Grenze zur offenen Landschaft befinden, werden diese Flächen dem Biotoptyp standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) zugeordnet.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bilanzierung übersichtlich zusammen. Hierbei gilt die Nummerierung der Einbeziehungsflächen entsprechend Kap. 4.1:

- Nr. 1: „Nördlicher Ortsabschluss“
- Nr. 2: „Weg am Cu“
- Nr. 3: „Südlich Bentstreeker Schulweg“
- Nr. 4: „Westlich Benstreeker Straße“
- Nr. 5: „Südlicher Ortsabschluss“

Nr.	Biotoptyp Bestand	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
1	Intensivgrünland auf Moorböden (GIM)	3.452	2	6.904
2	Mooracker mit Maisanbau (AMm)	4.683	1	4.683
	Nährstoffreicher Graben (FGR)	220	3	660
3	Mooracker mit Maisanbau (AMm)/Blumen-Gartenbaufläche (EGB)	3.671	1	3.671
4	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	2.810	2	5.620
5	Intensivgrünland auf Moorböden (GIM)	1.591	2	3.182
	Gesamtfläche	16.427		24.720

Nr.	Biotoptyp Planung	Flächengröße (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
1	versiegelbare Fläche	1.281	0	0
	nicht versiegelbare Fläche	1.566	1	1.566
	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	605	3	1.815
2	versiegelbare Fläche ⁸	1.396	0	0
	nicht versiegelbare Fläche ⁹	2.375	1	2.375
	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	936	3	2.808
	Nährstoffreicher Graben (FGR)	196	3	588
3	versiegelbare Fläche	1.347	0	0
	nicht versiegelbare Fläche	1.647	1	1.647
	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	677	3	2.031
4	versiegelbare Fläche	1.129	0	0
	nicht versiegelbare Fläche	1.380	1	1.380
	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	301	3	903
5	versiegelbare Fläche	469	0	0
	nicht versiegelbare Fläche	573	1	573
	Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	549	3	1.647
	Gesamtfläche	16.427		17.333

Eingriffsbilanzierung			
	Bestand	16.427	24.720
	Planung	16.427	17.333
	Kompensationsbedarf		<u>7.387</u>

9.2. Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf von 0,7387 Flächenwerteinheiten auf ha bezogen wird durch die Kompensationsmaßnahme K 3 des Kompensationskatasters Friedeburg ausgeglichen. Die Maßnahme K 3 umfasst die Flurstücke 5/1, 5/3, 8/11 und 8/39 sowie durch eine Flurbereinigung die Flurstücke 4/1, 8/7, 8/9, 8/37 der Flur 9 in der Gemarkung Friedeburg und weist eine Größe von insgesamt 3,3 ha auf. Die Fläche

⁸ Hiervon entfallen 24 m² auf die angenommenen 3 neuen Grabenüberwegungen.

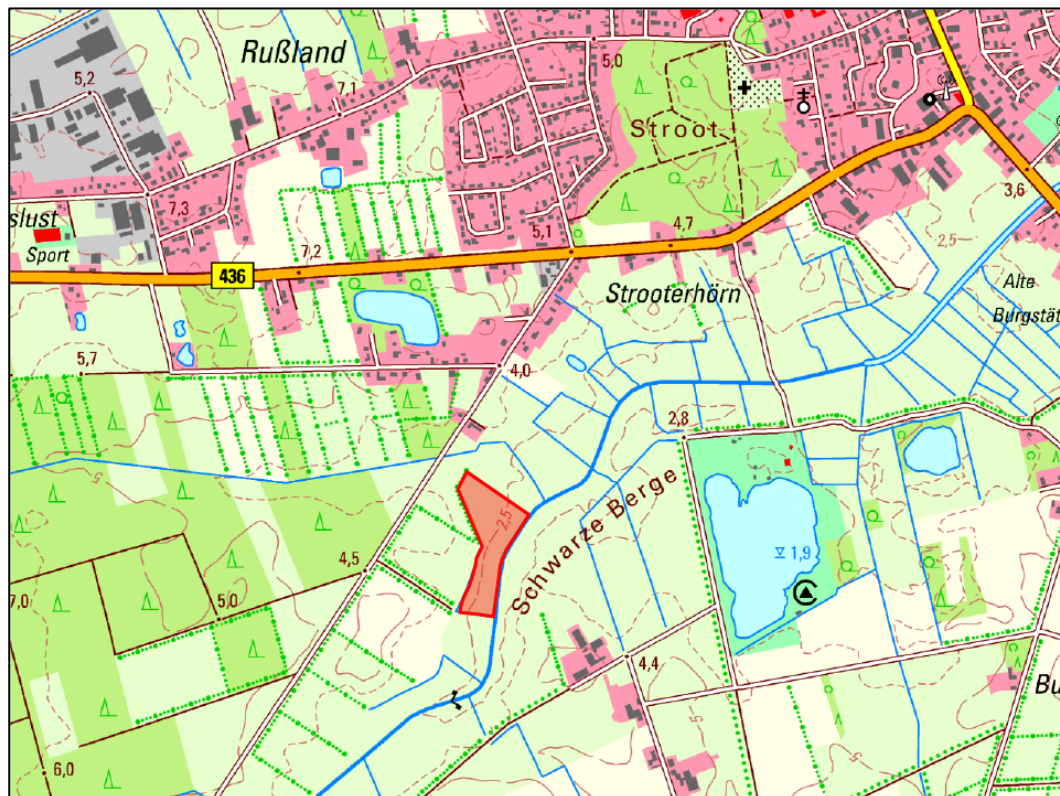
⁹ Einschließlich private Grünfläche (698 m²).

liegt südwestlich des Ortes Friedeburg und grenzt im Westen an das Friedeburger Tief, ein Gewässer II. Ordnung (siehe Abb. 1).

Als Kompensationsmaßnahme werden die Grünlandflächen extensiv nach den Vorgaben des Landkreises bewirtschaftet. Die Flächen sind an heimische Landwirte verpachtet.

Durch die Grünlandextensivierung besteht noch ein Kompensationsüberschuss von 1,4928 Flächenwerteinheiten auf ha bezogen, mit dem der Kompensationsbedarf der Innenbereichssatzung von 0,7387 Werteinheiten vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleiben 0,7541 Werteinheiten, die für weitere Maßnahmen als Kompensation zur Verfügung stehen. Das Kompensationskataster wird entsprechend fortgeschrieben.

Abbildung 1: Lage der Kompensationsfläche (rote Fläche) (ohne Maßstab – Quelle Umweltkarten Niedersachsen)



10. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

10.1. 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 Ge-

biet 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.

10.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Nähe des Satzungsgebietes liegen die Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet 10 „Lengener Meer, Stapeler Moor, Baasenmeers-Moor“, geringste Entfernung rund 2 km östlich
- FFH-Gebiet 8 „Schwarzes Meer“, geringste Entfernung rund 4 km nordöstlich

10.3. Beurteilung

Es findet kein direkter Eingriff in die Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang der künftig zulässigen Nutzungen im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei kumulierender Betrachtung mit anderen Nutzungen.

Die Verträglichkeit mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist damit als gegeben anzusehen.

11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

11.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen 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 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.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Schwalbennester, Fledermausquartiere, Brutreviere von offenlandgebundenen Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

11.2. Prüfungsrelevante Arten

Die Vegetationsstrukturen im Satzungsgebiet bieten potenzielle Niststandorte für kronen-, boden-, nischen- und höhlenbrütende Vogelarten sowie mögliche Quartiere für baumbewohnende Fledermausarten.

Das Vorkommen bzw. Brutstandorte von offenlandbewohnenden Vogelarten ist auf den gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Flächen im Satzungsgebiet nicht zu erwarten, da sich diese im Nahbereich der anliegenden Straßen sowie bebauter Grundstücke befinden.

Gebäude und Nebengebäude bieten potenzielle Niststandorte für nischen- und höhlenbrütende Vogelarten sowie mögliche Quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten.

11.3. Beurteilung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) lassen sich durch entsprechende Bauzeitenregelungen und/oder Vorsichtsmaßnahmen vermeiden.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme im Hinblick auf die Beseitigung oder Entwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfordert die Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die bei der Bauausführung zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind Kap. 8.3 zu entnehmen.

12. 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 11).

13. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung Bentstreek beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Neuaufstellung Innenbereichssatzung Bentstreek beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Neufassung der Innenbereichssatzung Bentstreek hat mit dem Entwurf der Begründung vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum aufgefordert.

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am die Neufassung der Innenbereichssatzung Bentstreek beschlossen.

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 23.02.2022

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Friedeburg\12046_Bentstreek_innenbereichssatzung\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begrueundung\2022_02_25_12046_begr_E.docx