

GEMEINDE FRIEDEBURG



Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13b BauGB

Begründung

Entwurf

25.05.2023

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	8
4.2.1	Verkehrslärm	8
4.2.2	Gewerbelärm	8
4.2.3	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	9
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	9
4.4	Belange des Denkmalschutzes	9
4.5	Altablagerungen / Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen	10
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	10
4.7	Kampfmittel	11
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	11
5.1	Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.4	Verkehrsflächen	12
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	13
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.7	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	13
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	17
8.1	Rechtsgrundlagen	17
8.2	Planverfasser	17

Anhang I: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Reepsholt“ der Gemeinde Friedeburg, I+B Akustik GmbH, 27.04.2023

Anhang II: Oberflächenentwässerungskonzept, Büro Heinzelmann, Mai 2023

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt "Ortsmitte" ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Friedeburg, in der Ortschaft Reepsholt Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der Bebauungsaufstellung soll verbindliches Planungsrecht für ein Wohngebiet in der Ortsmitte von Reepsholt für ca. 15 Grundstücke in ortstypischer Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen werden, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Farbgestaltung und Einfriedungen formuliert.

In Reepsholt besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Dieser kann durch das Neubaugebiet „Nördlich der Frieslandstraße“ nicht dauerhaft entsprochen werden; dort stehen nur wenige freie Bauplätze zur Verfügung. Um die anhaltend bestehende Nachfrage decken zu können und gleichzeitig einen Lückenschluss der Bebauung im zentralen Ortsbereich von Reepsholt vornehmen zu können, womit eine optische Aufwertung der Ortslage einhergeht, soll auf ca. 1,2 ha eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbauland umgewandelt werden.

Da sich die Flächen nicht im Besitz der Gemeinde Friedeburg befinden, erfolgt die Umsetzung der Planung privat.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg mit seiner 6. Änderung von 1984 wird das Plangebiet im südlichen Teil als Festwiese dargestellt. Darüber hinaus befindet sich aus dem Jahre 2020 die Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Reepsholt (Innenbereichssatzung Reepsholt) über dem südlichen Teil des Plangebietes. Hierbei wird das Plangebiet als Innenbereich festgelegt. Zudem werden am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches 16 Einzelbäume als zum Erhalt, bzw. bei Abgang zum Ersatz, festgesetzt.

Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht und zudem über den Satzungsbereich räumlich hinausgeht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

Der Bebauungsplan Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften soll als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Gemeinde hat sich für das Verfahren nach § 13b BauGB entschieden, da in der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, der über vorhandene Wohngebiete aktuell nicht kurzfristig gedeckt werden kann. Der Gesetzgeber hat den temporären § 13b BauGB genau für diesen Sachverhalt eingeführt. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren wird mit dem § 13b BauGB auf Ortsrandlagen ausgeweitet. Der § 13b regelt Bebauungspläne, die nicht nur, wie es in den Fällen des § 13a BauGB vorgesehen ist, der Innenentwicklung dienen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Der § 13b BauGB ist als Annexvorschrift zu § 13a BauGB konstruiert worden. Unter der Voraussetzung des § 13b Satz 1 BauGB gelten die dortigen Bestimmungen über Bebauungspläne der Innenentwicklung auch für die der Außenentwicklung dienenden Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Folglich kommt für das vorliegende Bebauungsplanverfahren das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Da der Geltungsbereich den bestehenden Siedlungsbereich durch eine Bebauung sinnvoll abrundet, nimmt die Gemeinde Friedeburg diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Wohnbaumobilisierung zu ermöglichen. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird nicht überschritten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird auf den zu erwartenden steigenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde eingegangen und dementsprechend zielgruppenspezifischer Wohnraum bereitgestellt. Dieses erfolgt in der Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Friedeburg bildet eine wichtige Voraussetzung, um die aktuelle und zukünftige Position der Gemeinde Friedeburg als attraktiver Wohnstandort zu entwickeln und langfristig sichern zu können.

Des Weiteren ist die Gemeinde Friedeburg bemüht, die sich im Hauptort befindlichen Flächen zu erschließen. Da nicht alle innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, wird versucht, den Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen an anderen geeigneten Standorten in räumlicher Nähe zum zentralen Siedlungsgebiet, zu decken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“ wird die westlich und östlich des Plangebietes bestehende Bebauung abgerundet, d.h. dass durch das Bauvorhaben ein Lückenschluss erfolgt. Hierdurch erfolgt zudem eine Aufwertung des Ortskernes und der Sicherung der vorhandenen Infrastruktur. Die umliegende Infrastruktur trägt zur Erschließung des Plangebietes bei. Daher kann ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Hauptort der Gemeinde Friedeburg angenommen werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (ALK) des LGLN, Bezirksdirektion Aurich, Katasteramtes Wittmund im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt umfasst eine ca. 1,2 ha große Fläche im zentralen Bereich der Ortschaft Reepsholt. Dieser liegt zwischen den Straßen „Perkuhl“, „Reepsholter Hauptstraße“ und „Frieslandstraße“, angrenzend an die freie Landschaft.

Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Am südwestlichen Geltungsbereichsrand, jedoch außerhalb dessen, säumt sich eine straßenbegleitende Baumreihe. Darüber hinaus befinden sich an den Planrändern vereinzelt Hecken und kleinere Baumreihen.

Die Bäume an der „Reepsholter Hauptstraße“ wurden von ihrer Lage her topografisch aufgenommen. Hierbei stellte sich, entgegen der geschätzten Lage auf der Planzeichnung der Innenbereichssatzung, heraus, dass nur ein Baum knapp innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Jedoch ragen alle Kronentraufbereiche in den Geltungsbereich hinein.

Das städtebauliche Umfeld wird bis auf den nordöstlichen Bereich, welcher landwirtschaftlich geprägt ist, in seinem wesentlichen Teil durch dörfliche Einzelhausbebauung, sowie kleinere Gewerbeeinheiten und im Westen durch das höher aufragende Baudenkmal der Kirche im Süden geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Änderungsverordnung ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten) werden keine gesonderten Darstellungen für die Ortschaft Reepsholt und somit auch nicht für das Plangebiet getroffen.

Lediglich in der zeichnerischen Darstellung wird in der Nähe von Reepsholt ein linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs und der Vorbelastung durch die bereits bestehende Ortslage wird der Biotopverbund nicht beeinträchtigt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Für das Plangebiet selbst wird im RROP keine Darstellung vorgenommen; es zählt zur Siedlungsfläche des Ortes Reepsholt.

Die direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzende Kreisstraße K 31 "Frieslandstraße" wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und die südwestlich angrenzende „Reepsholter Hauptstraße“ als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung sowie zusätzlich mit regional bedeutsamen Busverkehr dargestellt.

Nördlich bis nordöstlich grenzt der Änderungsbereich an die Randbereiche der als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft (auf Grund besonderer Funktion für die Landwirtschaft) dargestellten Gebiete an.

Folglich bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Gründe gegen eine Entwicklung des Plangebietes hin zu Wohnbauland.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg wird das Plangebiet im wesentlichen Teil als Grünfläche mit der Funktion „Festwiese“ dargestellt. Für den nordwestlichen Bereich werden darüber hinaus keine Darstellungen vorgenommen, womit ein Teil des Plangebietes der landwirtschaftlichen Fläche zuzuordnen ist.

Umgeben wird das Plangebiet im

- Nordosten durch landwirtschaftliche Fläche,
- Osten durch gemischte Bauflächen,

- Süden und Westen durch eine Verkehrsfläche und
- Im Norden durch gemischte Bauflächen.

Die beabsichtigten Nutzungen lassen sich derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, da der Bebauungsplan jedoch gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Folglich sind die Planungsabsichten aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen, da sie diesem nicht widersprechen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“ liegt lediglich eine Innenbereichssatzung vor, welche den Geltungsbereich als auch seine nähere Umgebung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB einordnet.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 10.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13b Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 0,27 ha findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, die im letzten Jahr als Maisacker genutzt wurde. Eine kleine Teilfläche im Westen wird von einer Scherrasenfläche eingenommen, auf der gelegentlich auch Autos parken. Entlang der „Reepholter Hauptstraße“ und der „Frieslandstraße“ stocken insgesamt 16 Einzelbäume (vorwiegend Linden), die aber mit Ausnahme eines Baumes alle zum südlich angrenzenden Straßenflurstück gehören. Der knapp innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Einzelbaum wird über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft erhalten.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Planungsabsichten werden eine Maisackerfläche und eine Scherrasenfläche überplant. Ein im Randbereich innerhalb des Geltungsbereiches stockender Einzelbaum wird über die getroffenen Flächenfestsetzungen dauerhaft erhalten und gesichert. Weitere wertgebende Einzelbäume stocken entlang der „Reepsholter Hauptstraße“ und der „Frieslandstraße“. Die Baugrenze hält einen Abstand von 10 m zur südlichen Plangebietsgrenze ein. Erhebliche Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden nicht vorbereitet.

Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird überwiegend eine Ackerfläche überplant. Durch die geplante Erschließung und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird ferner eine Scherrasenfläche überplant. Ein vorhandener Einzelbaum wird dauerhaft erhalten.

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

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist es möglich, dass Fledermäuse potenziell vorkommen können.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können. Der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Einzelbaum wird dauerhaft erhalten, sodass Gehölzbeseitigungen im Plangebiet nicht vorgesehen sind und ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG von vornherein ausgeschlossen werden kann. Vorsorglich wird jedoch aufgenommen, dass die Fällung dieses Baumes mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen ist, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden, sofern diese notwendig sein sollten. Sie sind in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder baunoch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so ge-

schwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und zudem außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Die Anlage des geplanten Regenrückhaltebeckens auf vormals intensiv genutzter Ackerfläche kann ein attraktiver Jagdlebensraum für Fledermäuse darstellen. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Geltungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die auf dem Boden brüten, handeln.

In Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist für die vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung außerhalb artspezifischer Brutzeiten baubedingte Tötungen von Individuen oder ihrer Entwicklungsformen vermieden. Die Beseitigung von Gehölzen ist nicht vorgesehen. Sollte sie dennoch erforderlich werden, ist diese ausschließlich in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit zulässig, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, so dass es keine permanenten Fortpflanzungsstätten im Plangebiet gibt. Die Beseitigung von Gehölzen ist zudem nicht vorgesehen und sofern sie dennoch erforderlich sein sollte, ausschließlich in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit zulässig, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen.

Der Begriff Ruhestätte umfasst die Orte, die für ruhende bzw. nicht aktive Einzeltiere oder Tiergruppen zwingend v. a. für die Thermoregulation, die Rast, den Schlaf oder die Erholung, die Zuflucht sowie die Winterruhe erforderlich sind. Vorkommen solcher bedeutenden Stätten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der Naturausstattung auszuschließen, so dass kein Verbotstatbestand verursacht wird.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen. Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die Verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen werden.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung, z. B. Freizeitlärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich.
Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.

Fazit:

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

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Geplant ist die Ausweisung eines Wohngebietes auf einer Fläche unmittelbar nordöstlich der L 11 - Reepsholter Hauptstraße sowie nördlich der K 31 – Frieslandstraße. Im Westen des Plangebiets befindet sich der Gewerbebetrieb Specht Reepsholt e.K., ein Fachgeschäft für Haus, Garten und Freizeit. Die durch den Geltungsbereich erfassten Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden und sind somit unmittelbar durch die Immissionen tangiert.

Die I+B Akustik GmbH ist beauftragt worden, ein schalltechnisches Gutachten (siehe Anhang) zu erstellen, in welchem die Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebiets durch den öffentlichen Straßenverkehr sowie die gewerbliche Vorbelastung zu ermitteln sind. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschbelastung auf dem Plangebiet durch den öffentlichen Straßenverkehr wird nach den Vorgaben der DIN 18005-1 durchgeführt. Auf Basis der ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum werden für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1 / -2 ermittelt. Die gewerbliche Geräuschbelastung wird nach den Vorgaben der TA-Lärm ermittelt und beurteilt.

4.2.1 Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Schallemissionen der relevanten Verkehrswege (im vorliegenden Fall die Landesstraße L 11 Reepsholter Hauptstraße und K 31 Frieslandstraße) werden Verkehrszählraten als DTV-Werte (unter der gesonderten Angabe des Schwerlastverkehrsanteils über 24 Stunden) gemäß verwendet.

Die Prognose hat ergeben, dass die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts

- tagsüber um bis zu 10 dB überschritten
- nachts um bis zu 13 dB überschritten

werden.

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch den Straßenverkehr sind erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen.

4.2.2 Gewerbelärm

Der westlich des Plangebietes befindliche Betrieb Specht Reepsholt e.K. ist als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß den Vorgaben der TA-Lärm zu beurteilen. Weitere beurteilungsrelevante gewerbliche Vorbelastung ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die Immissionsrichtwerte für die gewerblichen Geräuschimmissionen an Immissionsorten vor schutzbedürftigen Gebäuden sind in der TA-Lärm formuliert.

Die Auswertung der Nutzung des Geländes mit seinem Parkplatz, seinen Verladungen, seinen LKW-Geräuschen sowie den Fahr- und Rangiergeräuschen der Lieferfahrzeuge zeigt, dass der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) auf dem gesamten Plangebiet deutlich unterschritten wird. Zudem wurde untersucht, dass im Hinblick auf Geräuschereignisse, die kurzzeitige Geräuschspitzen erzeugen, ebenfalls keine Konflikte zu erwarten sind.

Eine kumulative Wirkung durch die Belastung der unterschiedlichen Geräuscharten (Verkehr + Gewerbe) kann im vorliegenden Fall außer Acht gelassen werden, da die Geräuschbelastung durch die beurteilungsrelevante Nutzung der Fa. Specht keinen maßgeblichen Beitrag herbeiführt.

Um sicher zu gehen, dass alle Orientierungswerte für die schützenswürdigen Nutzungen eingehalten werden, wurden vom Gutachter Festsetzungen formuliert, die weitestgehend Einzug in die Festsetzungen gefunden haben.

4.2.3 Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes, direkt angrenzend an landwirtschaftliche Flächen, sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Jedoch ist zu relativieren, dass bereits bestehende verbindliche Planungen direkt angrenzend an Allgemeine Wohngebiete bisher ohne Beeinträchtigungen sind.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Der Landkreis hat schon in seiner Stellungnahme vom 18.12.2020 angemerkt, dass die Oberflächenentwässerung des Plangebietes zu regeln und mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen ist. Im weiteren Verlauf fanden Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Landkreis, der Sielacht und dem Entwässerungsplaner statt. Anschließend wurde vom Büro Heinzelmann ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt und mit den zuständigen Behörden und Trägern erneut abgestimmt. Inhalt des Konzeptes ist es, das erforderliche Regenrückhaltevolumen im Plangebiet über ein Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes gedrosselt in den Kanal an der Straße „Perkuhl“ abzuleiten. Ein geordneter Abfluss des Niederschlagswassers ist somit grundsätzlich sichergestellt.

Details der Entwässerungsplanung sind dem anhängenden Gutachten zu entnehmen.

Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden bei der zuständigen Behörde des Landkreises Wittmund gestellt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Ausschließlich von der Frieslandstraße getrennt liegt südlich des Plangebietes das Baudenkmal der St. Mauritius-Kirche. In seiner Stellungnahme vom 18.12.2020 sieht der Landkreis Wittmund keine Beeinträchtigung des Baudenkmals durch die Planungsabsichten. Jedoch sind archäologische Funde im Nahbereich des Denkmals nicht ausgeschlossen, so dass eine Prospektion von der Ostfriesischen Landschaft zwingend empfohlen wurde. Dieser Bitte wird von Seiten der Auftraggeber noch vor Baubeginn nachgekommen und in Zusammenarbeit mit den Behörden abgestimmt durchgeführt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren

Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem archäologischem Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen / Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) vor. Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Wittmund sind im Plangebiet zudem keine Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist) bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG Server 2019) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen BK50 (1:50.000) als Suchraum für schutzwürdige Böden, in diesem Fall zu "Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung" (Plaggenesch) zugeordnet.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittmund in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Wittmund bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

Diese allgemeinen Hinweise sind im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

4.7 Kampfmittel

Für das Plangebiet wird eine Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsens durchgeführt. Die Ergebnisse sind noch ausstehend.

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) und dem Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsräume, werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der umliegenden, ortstypischen Nutzung von Reepsholt.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind alle allgemein zulässig Nutzungen zulässig, da diese als passend für das Gebiet betrachtet werden.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel und der Lage innerhalb des Ortes und der Kleinteiligkeit des Gebietes.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts des vorgeprägten Bereichs durch angrenzende Wohngebiete und das Denkmal (Kirche) im Süden besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der neueren Bebauungspläne innerhalb des Ortsbereiches wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete von 0,3 bestimmt. Ergänzend dazu wurde gemäß den Vorgaben der Gemeinde eine GFZ von 0,5 vorgegeben, um überdimensionierten Gebäuden entgegen zu wirken.

Verbunden damit werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da Hausgruppen als zu überdimensioniert wirken würden und als nicht nachbarschaftsverträglich angesehen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. In Anlehnung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne des Plangebietes ist in dem allgemeinen Wohngebiet im Zusammenhang mit der Festsetzung der Firsthöhe die Errichtung von

Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen (II) zulässig, um eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung zu realisieren.

Zusätzlich werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) Firsthöhen (FH) festgesetzt. In Anlehnung an die umliegenden Wohngebiete wird eine Firsthöhe (FH) von höchstens 9,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe soll maximal bei 6,00 m liegen um eine Überdimensionierung von Baukörpern zu vermeiden.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Bezugshorizont für alle Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan des Vorhabenträgers zum Endausbau) und zwar im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

- Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen mindestens 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden.
- Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.
- Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

Die Vorgaben werden gemacht, um nachbarschaftliche Spannungen durch Höhenunterschiede zu vermeiden und gleichermaßen die Erschließungsvorgaben zu vereinheitlichen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Einzel- und Doppelhäuser sind wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 18,00 m für ein Einzelhaus und für eine Doppelhaushälfte von maximal 12,00 m. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass innerhalb der Wohngebiete eine dem Umfeld angepasste Entwicklung vollzogen werden kann und keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

Die Baugrenzen werden gem. § 23 (1) BauNVO in einem einheitlichen Abstand von 5 m zu Hauptverkehrsflächen festgesetzt. Ferner wird ein Abstand von 3 m zur Wendeanlage und der kleineren Stichstraße sowie zu den angrenzenden Nutzungen im Norden und Osten gewählt.

Die Baugrenze im Süden von 10 m gründet sich darin, dass die prägenden Bäume entlang der Hauptstraße ihren Kronentraufbereich in diesem Gebiet haben, den es zu schützen und freizuhalten gilt.

Um entlang der Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung und Erschließung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Perkuhl“ und im Weiteren über die „Reepsholter Hauptstraße“. Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Erschließungsstraßen. Die Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer maximalen Breite von 7,00 m

festgesetzt. Die Wendeanlage bekommt einen Durchmesser von 20 m und ist somit ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden. Die Flächen sind somit ausreichend dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Vorfeld der Ausarbeitung des Bebauungsplanes fanden intensive Abstimmungen zwischen den für die Entwässerung zuständigen Behörden und Institutionen und dem Entwässerungsplaner statt. Die Ausarbeitung des Gutachtens (siehe Anhang) legte den abgestimmten Bereich für den festgesetzten Bereich für Flächen für die Abwasserbeseitigung in Form eines Regenrückhaltebeckens nebst Räumlichkeiten fest. Diese wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

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

Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 3,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Hierzu wird großzügig ein 10 m breiter Streifen, der den Kronentraufbereich des festgesetzten Baumes und der benachbarten, in das Plangebiet hineinreichende Kronentraufbereiche, von der Bebauung frei gehalten.

Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

Zudem ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete pro 400 m² angefangene Baugrundstückfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Diese Vorgabe gründet sich in der örtlichen Durchgrünung der Gebiete als Vorgabe von der Gemeinde.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Auf Grundlage des vorliegenden und angehängten Schalltechnischen Gutachtens wurden Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bzw. zur Einhaltung der Bau-Schalldämm-Maße und Orientierungswerte vorgenommen.

Passiver Schallschutz

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 für schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) durchzuführen.

An die Außenbauteile sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpegel von $59 \text{ dB(A)} < L_a \leq 73 \text{ dB(A)}$ erreicht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35

Der für das jeweilige Bauvorhaben anzusetzende Außenlärmpegel L_a ist folgender Karte zu entnehmen:



Abbildung 4: Immissionsraster Beurteilungspegel „Verkehr“ nachts, 1. OG (4,8 m über Grund).

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile aus den Einzelbauteilen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Außenwohnbereiche

Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln $L_{r,Tag} > 60$ dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen $60 \text{ dB(A)} \geq L_{r,Tag} > 55$ dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Schlafräume

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) $\geq L_{r,Nacht} > 45$ dB(A) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Von den aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes ist es notwendig, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO zum Bebauungsplan Nr. 10 „Ortsmitte“ wird deshalb festgelegt, dass auf allen Baugrundstücken Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zugelassen sind. Eine Kombination mit transparenten Arten von Holzlattenzäunen und Metallzäunen oder Ziegelmauern sowie Mischformen dieser Arten sind zulässig. Hecken, Zäune und Mauern dürfen das Maß von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).

Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) für die Dacheindeckung nur nicht-reflektierende bzw. mattfarbene Materialien, Beschichtungen und Farben zulässig, die sich an den folgenden roten, rotbraunen und braunen, grauen und schwarzen RAL-Farbtönen orientieren: 2001, 2002, 2004, 2009, 2011, 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3013, 3016, 7021, 7024, 7026, 8000, 8002 bis 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014, 8017, 8019, 8022, 8024, 8025 und 9011. Reetdächer, Grasdächer und Anlagen für Solarenergie bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Straße „Perkuhl“. Zusätzlich befinden sich eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage innerhalb des Plangebietes.

- **ÖPNV**

In direkter Umgebung an der „Reepsholter Hauptstraße“ befindet sich eine Bushaltestelle welche eine Anbindung nach Friedeburg und Wittmund möglich macht.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Gegen die Überplanung des Geltungsbereiches bestehen nach Angabe der Stellungnahme des Landkreises Wittmund vom 18.12.2020 keine Bedenken, wenn alle Baugrundstücke an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz der Gemeinde gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

- **Oberflächenentwässerung**

Für das vorliegende Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Inhalte wurden in dem Bebauungsplan schon berücksichtigt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

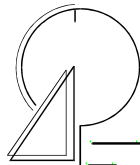
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Bau nutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 von Reepsholt „Ortsmitte“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Friedeburg vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de