



**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

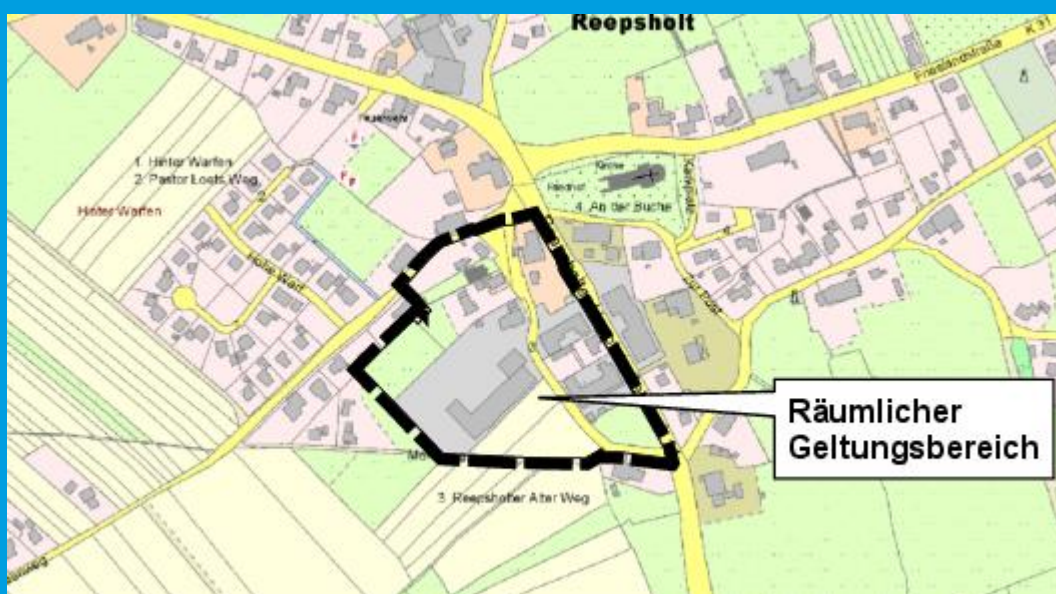
INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON REEPSHOLT „ALTER WEG“

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

GEMEINDE FRIEDEBURG



PROJ.NR. 12351 | 29.08.2023

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und –ziele	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
2.2.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.4.	Örtlicher Bestand	6
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1.	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
3.3.	Bebauungsplanung.....	9
3.4.	Landschaftsplanung.....	10
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung	10
4.1.	Geänderte Flächenfestsetzung.....	10
4.2.	Entfallende Pflanzbindung	11
4.3.	Traufhöhe	11
5.	Ver- und Entsorgung.....	11
6.	Verkehrliche Erschließung.....	11
7.	Natur und Landschaft.....	11
7.1.	Naturräumliche Lage	11
7.2.	Klima, Luft, Lärm	12
7.3.	Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer.....	12
7.4.	Biotope, Pflanzen- und Tierwelt	13
7.5.	Landschaftsbild	14
7.6.	Artenschutz	15
7.7.	Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung)	15
7.8.	Kompensationsmaßnahmen	16
8.	Hinweise	17
8.1.	Baunutzungsverordnung.....	17
8.2.	Bodenfunde	18

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

8.3.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	18
8.4.	Bodenschutz	18
8.5.	Kampfmittel	18
8.6.	Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne.....	18
8.7.	Straßenrechtliche Belange.....	19
8.8.	Tatsächliche Lage von Leitungen	19
9.	Flächenbilanz	19
10.	Verfahrensvermerke.....	20
11.	Zusammenfassende Erklärung	20

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

1. Planungsanlass und –ziele

Die Gemeinde Friedeburg beabsichtigt, den am 15.01.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ das erste Mal zu ändern, um ihn entsprechend des im Jahre 2005 erfolgten Ausbaus der Straße „Reepsholter Alter Weg“ anzupassen. Dieser weicht in kleinerem Umfang von den ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen ab. Zudem werden die aktuelle Grundstücksnutzung, die derzeit vorhandene Topographie und der katastermäßige Grundstücksbestand berücksichtigt.

Folgende Anpassungen an den Bestand sollen in Form von

- Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ als Gewerbegebiet,
- Festsetzung der vorhandenen Bushaltestelle an der Reepsholter Hauptstraße als Verkehrsfläche und
- Entfernung von nicht mehr vorhandenen Bäumen aus der Planzeichnung

vorgenommen werden.

Die Straße „Reepsholter Alter Weg“ wurde abweichend von den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan nach den Planungen aus dem Jahre 2004 ausgebaut. Im gleichen Zuge wurde die Oberflächenentwässerung geregelt. Die Ausbauplanung der Straße „Reepsholter Alter Weg“ kann als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes und somit für die Festlegung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 4,75 m angenommen werden.

Im Besonderen sei darauf hingewiesen, dass folgende Thematiken weitestgehend unverändert übernommen werden, da sich keine wesentlichen Änderungen ergeben haben und auch absehbar kein Änderungsbedarf besteht:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Lage der Straße „Steenweg“,
- Schalltechnische Bewertung und
- Oberflächenentwässerung.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- c) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- d) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

- f) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
 - g) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
 - h) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
 - i) (Niedersächsisches) Landesraumordnungsprogramm (LROP),
 - j) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat am 18.03.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es sich bei den beabsichtigten Änderungen um sehr einfache Änderungen handelt, wird der Plan nach den Vorschriften des § 13 BauGB, also als vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt.

Folglich kann von einem Umweltbericht und erforderlichen Kompensationsmaßnahmen abgesehen werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ weist eine Größe von ca. 3,2 ha auf. Er liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortes Reepsholt, westlich der „Reepsholter Hauptstraße“, südlich des „Steenwegs“ und nördlich des „Möhlenpad“. Das Plangebiet umfasst die an den „Reepsholter Alter Weg“ angrenzenden Grundstücke sowie die Straße selbst, welche in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet verläuft.

Südlich grenzen an den Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen an, ansonsten ist das Änderungsgebiet von bebauten Flächen umgeben. In Nord-Süd-Ausrichtung hat der Planbereich eine maximale Länge von ca. 200 m und in Ost-West-Ausrichtung von maximal 180 m.

Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung erkennbar; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.4. Örtlicher Bestand

Im Planbereich liegen zwischen Landesstraße und „Reepsholter Alter Weg“ wohn- und gewerblich genutzte Gebäude (Bäckerei, Landmaschinenhandel), die teilweise mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden sind. An der Landesstraße liegt eine Bushaltestelle mit Fahrradabstellfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

Westlich des Alten Wegs steht eine große Landmaschinenhalle mit umliegenden Lagerflächen und Scherrasenbereichen. Im nördlichen Bereich liegen Wohnhäuser mit

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

gehölzbestandenen Freiflächen sowie die öffentliche Grünfläche des sog. „Kriegergartens“ mit einer Gruppe von 12 mächtigen Eichen.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die wesentlichen planerischen Vorgaben gehen aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 2017 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2006 für den Landkreis Wittmund hervor.

Das LROP trifft keine Darstellungen oder Vorgaben für den Ort Reepsholt und folglich auch nicht für den Änderungsbereich.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen für den Ort Reepsholt



Das RROP des Landkreises nimmt ebenfalls, bis auf die Darstellung des im Norden verlaufenden „Steenweges“ mit einem Rad- und Wanderweg von regionaler Bedeutung, keine Darstellung für den Änderungsbereich vor. Lediglich für die östlich angrenzende Landesstraße wird zusätzlich die Darstellung Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung und regional bedeutsamen Busverkehr und für die südlich an-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

grenzenden Flächen ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials vorgenommen.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund



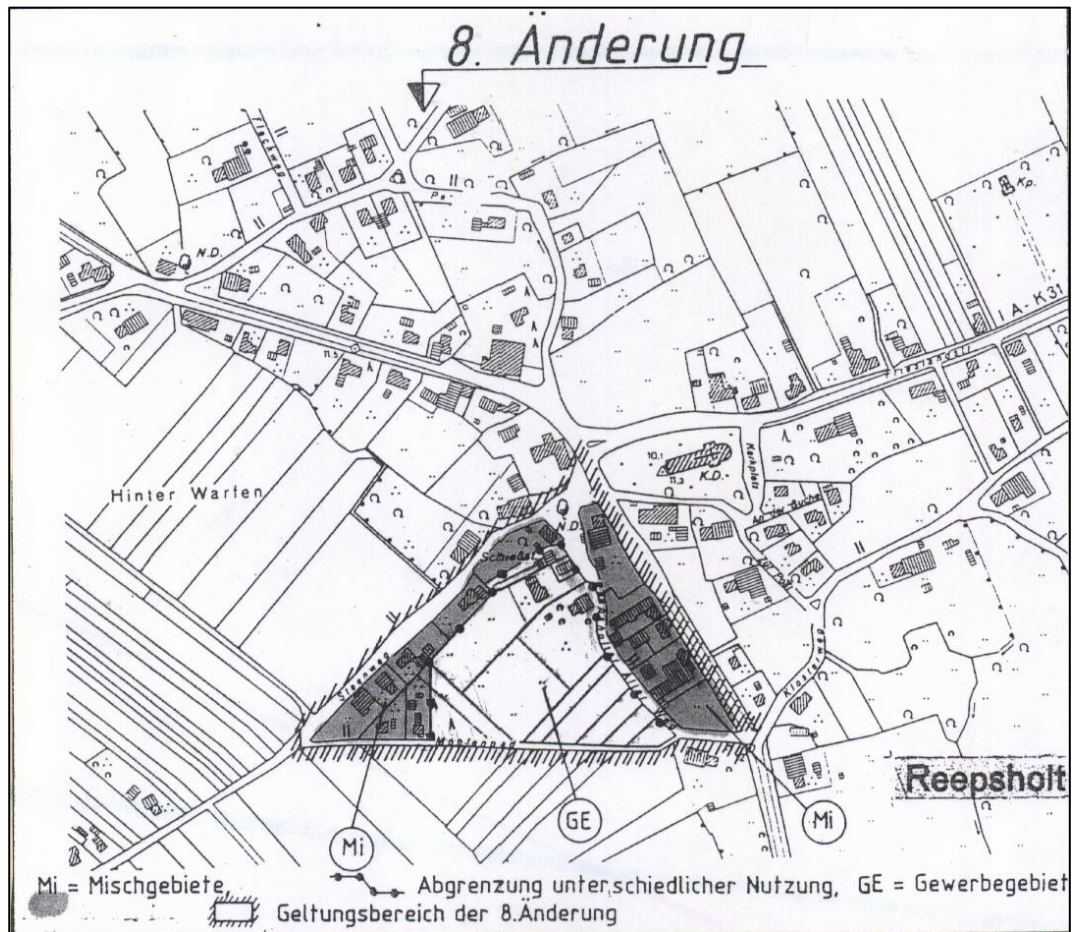
3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg aus dem Jahre 1975 (überarbeitet 1985) stellt mit seiner 8. Änderung, welche parallel zum Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt erarbeitet wurde, für den Änderungsbereich neben Straßenverkehrsflächen Mischgebiete im Norden und im Osten, sowie Gewerbegebiete im Westen dar.

Da die Bebauungsplanänderung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes grundsätzlich entspricht, gilt diese als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

Abb.: Zeichnerische Darstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes



3.3. Bebauungsplanung

Der am 15.01.1991 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ stellt für den Änderungsbereich hauptsächlich

- Mischgebiete (GRZ 0,4, GFZ 0,8, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser, ein Vollgeschoss mit zusätzlich einem Vollgeschoss im Dachgeschoss),
- Gewerbegebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,0, abweichende Bauweise, zwei Vollgeschosse),
- eingeschränkte Gewerbegebiete (GRZ 0,4, GFZ 1,0, offene Bauweise, zwei Vollgeschosse)
- Straßenverkehrsfläche und
- eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“
- und eine Parkplatzfläche

dar.

Darüber hinaus sind Pflanz- und Gehölzfestsetzungen vor allem im straßennahen Bereich sowie Pflanzgebote und Gehölzerhaltungen entlang des „Möhlenpads“ festgesetzt.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

4.2. Entfallende Pflanzbindung

Aktualisierung der Erhaltungsfestsetzungen des vorhandenen Baumbestandes durch das Entfernen von zwei festgesetzten Bäumen. Eine inhaltliche Änderung der Festsetzungen für die zu erhaltenden Bäume ergibt sich daraus nicht, da die bestehenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes unverändert für den Änderungsbereich übernommen werden.

4.3. Traufhöhe

Aus dem bestehenden Bebauungsplan inkl. Begründung geht nicht genau hervor, warum gemäß Örtlicher Bauvorschrift bei einer eingeschossigen Bebauung im Mischgebiet das zusätzliche oberste Vollgeschoss im Dachraum liegen muss und dieses so auch in der Nutzungsschablone festgesetzt worden ist. Hinzu kommt, dass diese Örtliche Bauvorschrift nicht rechtssicher ist und folglich zum Stand der Änderung überarbeitet werden muss.

Es wird bei der neuen Festsetzung eine II-Geschossigkeit in Verbindung mit einer Maximaltraufhöhe von 3,50 m gewählt, da davon ausgegangen wird, dass das optische Erscheinungsbild eines Schrägdaches, in dem das zweite Geschoss liegen könnte, im Vordergrund steht.

Alternativ hätten auch minimale oder maximale Trauf- und Firsthöhen in der Änderung festgesetzt werden können. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da die Bestandsgebäude innerhalb des Gebietes bereits unterschiedliche Höhen haben, die nicht in eine Regelung überein zu bringen sind.

5. Ver- und Entsorgung

Das Änderungsgebiet ist an die ausreichend konzipierten, vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Da sich keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Art und des Maßes der Nutzung durch diese Änderung ergeben, ist die Ver- und Entsorgung weiterhin ausreichend gesichert.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist ausreichend durch die örtlichen Straßenverkehrsflächen „Reepsholter Alter Weg“, Steenweg“ und „Möhlenpad“ erschlossen und an die überörtliche Landesstraße 11 „Reepsholter Hauptstraße“ angeschlossen.

7. Natur und Landschaft

7.1. Naturräumliche Lage

Die Fläche umfasst einen Teil der Ortschaft Reepsholt sowie die östlich angrenzende freie Fläche. Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest in dessen Untereinheit der Ostfriesischen Geest und hier in der Landschaftseinheit Friedeburger Geest. Charakteristisch sind die Wallheckengebiete, die sich östlich und westlich von Reepsholt erstrecken. Das Plangebiet selbst

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

liegt jedoch außerhalb dieser Kernzonen des Wallheckenschutzes (Landschaftsrahmenplan des LK Wittmund, 2006).

7.2. Klima, Luft, Lärm

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

Die vorherrschenden Windverhältnisse tragen zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass Extremtemperaturen zu allen Jahreszeiten selten sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9°C. Der mittlere Jahresniederschlag ist mit 793 mm recht hoch.¹

Lokal wird das Klima durch die vorhandene Siedlung geprägt; so dass die auf freiem Feld herrschenden Wind- und Temperaturverhältnisse schon leicht abgeschwächt sind.

Im Plangebiet ist von einer geringen Belastung der Luft auszugehen, ausgehend von den benachbarten Verkehrswegen, vor allem von der Landessstraße L 11 und der vorhandenen gewerblichen Nutzung; es ist aber aufgrund des Klimas mit einer schnellen Verdriftung von Immissionen zu rechnen. Auch sind dies Quellen einer gewissen Lärmbeeinträchtigung.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Weg“ sind keine Änderungen bezüglich des Klimas, der Luftverschmutzung oder der Verlärmung gegenüber dem Planungsstand aufgrund des BP 4 zu befürchten. Bei einer Umsetzung der bisher auch bereits zulässigen räumlichen Weiterentwicklung der gewerblichen Flächen ist mit erheblichen Lärm- und Luftimmissionen nicht zu rechnen, da die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet mit entsprechender Lärmimmissionsbegrenzung festgelegt werden.

7.3. Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer

Im Plangebiet liegen tiefe Podsol-Pseudogleye vor, d.h. sandige Böden oberhalb einer stauenden lehmigen Schicht. Lediglich auf kleine Flächen im Süden und am Westrand werden die Böden als tiefe Podsol-Gleye eingestuft, d.h. hier wurde die Bodenbildung nicht durch Stauwasser, sondern durch Grundwasser beeinflusst.

Demgemäß liegen im Bereich der Gleye die Mittleren Grundwasserhochstände bei 5 dm unter Geländeoberfläche, die mittleren Tiefstände bei 11 dm u. GIF. Im Bereich

¹ vgl. NIBIS®-Kartenserver (2014): Klima: Beobachtungsdaten Temperatur (Jahr)/Niederschlag (Jahr). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

der Podsol-Pseudogleye werden keine Grundwasserstände angegeben (Nibis-Karten-server, LBEG, September 2019). Die ursprünglichen Boden- und Grundwasserverhältnisse sind jedoch bereits heute durch die vorhandene Bebauung und zum Teil hoher Versiegelungsrate erheblich verändert.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Ein Trinkwasserschutzgebiet beginnt über 400 m weiter nördlich.

2002 wurde die Oberflächenentwässerung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 4 neu geregelt. Das Wasser wird in Kanälen zum Seitengraben entlang der Landesstraße geleitet und von dort nach Süden in den Seitengraben entlang des Ems-Seitenkanals über den Kattmoorschloot in das Reepsholter Tief.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Versiegelungsmöglichkeiten eröffnet. Vielmehr wird die Nutzbarkeit der Fläche entsprechend der ursprünglichen Bebauungsplanung beibehalten. Demgemäß ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 von Reepsholt nicht mit weiteren Eingriffen in den Boden, ins Grundwasser oder in Oberflächengewässer verbunden.

Der Bebauungsplan setzt die gleichen Versiegelungsraten wie der ursprüngliche Bebauungsplan fest. Heute sind bereits große Teile der Gewerbeflächen und der Mischflächen versiegelt. In den Mischgebieten ist eine weitere Verdichtung zwischen der Landesstraße und dem Alten Weg auf mehreren Grundstücken sowie am Steenweg möglich; im Gewerbegebiet sind gewerbliche Erweiterungen des heutigen Bestandes und Neuansiedlungen im Süden und im Westen möglich.

Die max. Versiegelungsrate innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen (Mischgebiete und Gewerbegebiete) wird mit 0,4 festgesetzt, d.h. mit einer zulässigen 50% Überschreitung ist eine Versiegelung von 60 % der Gesamtfläche zulässig. Bei einer Gewerbegebietsfläche von 1,9549 ha und einer Mischbaufläche von 1,0625 ha, zusammen also ca. 3,02 ha, ist eine max. Versiegelung von 1,81 ha zulässig.

Die zusätzliche Versiegelung bedeutet auch eine verringerte Versickerung, was geringe Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse haben kann, insbesondere im Bereich der Podsol-Gleye im südlichen und westlichen Geltungsbereich. Aufgrund der nur noch geringen zusätzlichen möglichen Versiegelung werden die Auswirkungen keine erheblichen Ausmaße erreichen.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer, die als Vorfluter dienen, sind zwar nicht auszuschließen, jedoch aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelung nur in geringem Maße zu erwarten. Außerdem wurde die mögliche Bebauung im Geltungsbereich bei der Neuregulierung der Entwässerungssituation entlang des Reepsholter Alten Wegs 2002 bereits mitberücksichtigt.

7.4. Biotop-, Pflanzen- und Tierwelt

Im Geltungsbereich sind große Teile bereits heute versiegelt; insbesondere um die gewerblichen Bauten, v.a. des Landmaschinenhandels sind weite Flächen als Lager-, Stell- und Fahrbereiche befestigt. Die Flächen des Landmaschinenhandels werden

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

durch eine Reihe hoher Fichten im Südwesten und durch eine Lebensbaumhecke im Nordwesten abgegrenzt.

An den Wohnhäusern liegen meist mit alten Gehölzen bestandene, zum Teil sehr ausgedehnte Gartenflächen.

Die noch vorhandenen Grünflächen werden heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern mehr oder weniger intensiv gemäht. Es handelt sich daher um artenreiche Scherrasen (nördlich des Möhlenpads) bzw. Extensivrasenflächen. Die Fläche südlich der Gewerbehalle wird auch zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt. Die südöstliche Grünfläche, die durch einen Gehölzriegel von dem nördlichen Grundstück abgegrenzt ist, dient auch zur wilden Ablagerung von Bau-schutt.

Auffallend sind Einzelgehölze im Bereich des Alten Weges. Hierbei handelt es sich überwiegend um alte Eichen im Süden des Geltungsbereiches (drei Stieleichen 90, 80, sowie eine zweistämmige 60, 40).

Im weiteren Verlauf des Alten Wegs steht ebenfalls auf der östlichen Seite eine Sandbirke (50). Hinter dem Haus Nr. 10 ist von der Straße eine dicke Rotbuche (120) zu erkennen und vor dem Haus zwei Birken (30, 20). Wiederum auf der östlichen Stra-ßenseite wachsen zwei Stieleichen (70, 60), vor dem Haus Steenweg 2 eine alte Vo-gelkirsche (60).

Besonders auffallend ist das Ensemble aus 12 Eichen im Einmündungsbereich Steenweg/Alter Weg, dem sogenannten Kriegergarten. Die Stieleiche in der Mitte hat einen Durchmesser von ca. 120 cm, die sie umstehenden 11 Eichen variieren von 80 bis 40 cm. Die Grünfläche selber ist mit Scher/Trittrasen bewachsen.

Es ist mit einer dorftypischen Avifauna von Gehölzbrütern zu rechnen.

Ausgewiesenen Schutzobjekte- oder -flächen liegen nicht vor, § 30-Biotop wurden nicht festgestellt.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 werden entgegen der heutigen Planungsrechtslage keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Wie bisher ist eine weitere Bebauung bis zur Höchstgrenze von 60 % sowohl im Mischgebiet wie auch im Gewerbegebiet zulässig. Betroffen hiervon könnten die Ex-tensivrasenflächen bzw. Scherrasenflächen der bisher unbebauten Grundstücke sein. Auch die in den Gärten vorhandenen Gehölzbestände könnten bei einer weiteren Verdichtung, z.B. am Steenweg, verringert werden.

Zur Sicherung der mächtigen Großgehölze werden diese wie auch im Ursprungsplan als zu erhaltende Bäume festgesetzt und mit einer Nachpflanzpflicht beim Abgang der Bäume ergänzt. Dadurch entsteht Kompensationsbedarf (s. Kap. 7.8).

7.5. Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist durch die Lage an der Landesstraße sowie durch die gewerb-liche Nutzung weitgehend geprägt. Als landschaftsbildprägend ist der Gehölzbe-stand an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zu nennen. Zusätzlich wach-sen entlang des Reepsholter Alten Weges weitere Großgehölze. Der Steenweg hat

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

aufgrund seiner Breite und der Gehölzbestände einen sehr dörflichen Charakter, während der Alte Weg überwiegend von gewerblichen Bauten und Einrichtungen geprägt wird.

Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Auswirkungen auf die Landschaft nicht gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4 geändert. Die noch vorhandenen Gehölze werden wie im Ursprungsplan festgesetzt. Die leichte Änderung des Trassenverlaufes des Reepsholter Alten Wegs stellt keinen Eingriff ins Landschaftsbild dar. Bei einer Ausnutzung der zulässigen Baumöglichkeiten würde der dörfliche Charakter im Geltungsbereich leiden. Die für den Ort Reepsholt typischen Eichenbestände, insbesondere die auffälligen Eichen am sog. Kriegergarten, werden jedoch weiterhin in ihrem Bestand geschützt.

7.6. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nur im Bereich der Beseitigung von Gehölzen zu befürchten. Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG sind zu vermeiden, indem Eingriffe in die Vegetationsstrukturen, insbesondere die Gehölzbestände, nur in der Zeit von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. alte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere) zu verstehen. Die mächtigsten Bäume, die als Lebensraum Bedeutung haben könnten, sind durch den Bebauungsplan geschützt.

Im Plangebiet sind weiterhin nicht zugängliche Gartenbereiche mit Gehölzbestand vorhanden, die sich bisher trotz bestehendem Baurecht entwickeln konnten. Sollte in diesen Gartenbereichen in Zukunft gebaut werden, ist zu prüfen, ob sich innerhalb der zu beseitigenden Gehölzbereiche entsprechende Lebensräume entwickelt haben. Daher sind vor ihrer Beseitigung die Bäume eingehend auf das Vorhandensein von Höhlungen o. ä. zu überprüfen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im o. g. Sinne geeignet sind.

Sollten entsprechende Strukturen im Bereich der gehölzbestandenen Gärten gefunden werden, ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen, die die notwendigen weiteren Untersuchungen und Genehmigungsvorbehalte festlegt. Ggf. kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG auf Antrag erteilen.

7.7. Prüfung nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung)

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

In der Nähe des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet 180 „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“.

Dieses FFH-Gebiet schützt Fließ- und Stillgewässer im Raum Wilhelmshaven sowie die alte Fortanlage in der Stadt Wilhelmshaven und umfasst damit eine Fläche von rund 300 ha. Die alte Fortanlage ist ein wichtiges Sommerquartier für Teichfledermäuse (*Myotis dasycneme*), die Gewässer sind für die Nahrungssuche dieser Art im Raum Wilhelmshaven wichtig. Zu diesem Schutzgebiet gehörende Gewässer in der Nähe des Plangebiets sind das ca. 0,55 km südlich gelegene Reepsholter Tief.

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

Die Wochen- und Sommerquartiere liegen in Gebäuden, aber auch in Baumhöhlen und Fledermauskästen, wobei ein Wechsel der Quartiere während des Sommers häufig ist. Fledermausquartiere sind im Bereich Reepsholt nicht bekannt.²

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 von Reepsholt wird nicht direkt in das FFH-Gebiet eingegriffen. Soweit bekannt, werden auch keine Wochen- und Sommerquartiere der wertgebenden Art - der Teichfledermaus - durch diesen Bebauungsplan beeinträchtigt.

Die Entwässerung des Gebietes wurde 2002 unter Beachtung der möglichen zusätzlichen Bauentwicklung im Geltungsbereich des BP 4 neu geregelt wurde. Sie verläuft über den Straßenseitengraben der Landesstraße zum Seitengraben entlang des Ems-Jade-Kanals. Erst 1,22 km weiter östlich wird der Seitengraben in das Reepsholter Tief geleitet. Es ist davon auszugehen, dass nach so einer langen offenen Wasserführung eine Auswirkung sowohl qualitativ wie auch quantitativ auf das Reepsholter Tief nicht mehr zu befürchten ist.

Eine Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes ist daher durch die 1. Änderung des BP 4 nicht zu befürchten.

7.8. Kompensationsmaßnahmen

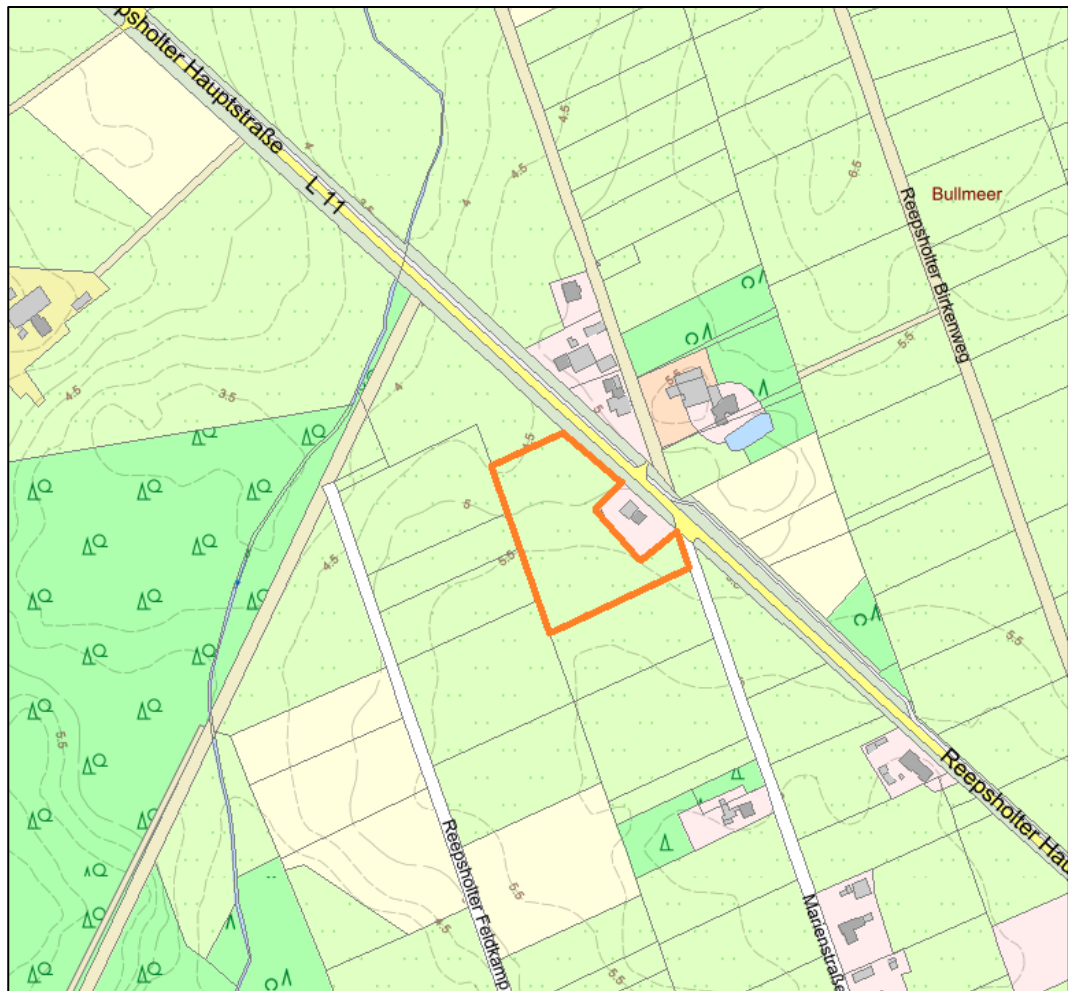
Da die Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ein Nachpflanzgebot enthält sind die beiden künftig entfallenden Bäume zu ersetzen. Es handelt sich um Stieleichen (*Quercus robur*). Diese werden durch die Pflanzung von 4 jungen Bäumen ersetzt. Da innerhalb des Plangebiets keine Standorte vorhanden sind, die den Bestand von Nachpflanzungen dauerhaft sichern können, erfolgt die Pflanzung auf einer Fläche, die ansonsten der natürlichen Sukzession überlassen ist. Diese liegt im

² Nds. Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Vollzugshinweise zum Schutz von Säugetierarten in Niedersachsen, Teichfledermaus, Stand Juni 2009, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – NLWKN

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

Flurstück 48/1 in der Flur 6 der Gemarkung Reepsholt nahe dem Haus L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ Nr. 50 (rund 1,7 km nordwestlich des Plangebiets). Einer besonderen Absicherung der Ersatzpflanzung bedarf es nicht, da es sich bei dem genannten Flurstück um eine von der unteren Naturschutzbehörde anerkannte Kompensationsfläche im Eigentum der Gemeinde handelt.

Abb.: Ausschnitt aus der digitalen topografischen Karte (ohne Maßstab) mit Lage der Kompensationsfläche (orange umgrenzt)



8. Hinweise

8.1. Baunutzungsverordnung

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

8.2. Bodenfunde

Auf den Flurstücken 95/11, 103/1 und 104/9 werden Funde vermutet. Hier müssen frühzeitig vor geplanten Bodeneingriffen Prospektionen stattfinden. Hierfür ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.

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

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Die ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

8.4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

8.5. Kampfmittel

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

8.6. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt. Der Bebauungsplan Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt tritt

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt außer Kraft.

8.7. Straßenrechtliche Belange

Das Sichtfeld am Knotenpunkt „Reepsholter Alter Weg“/L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ ist freizuhalten. Nebenanlagen sind nicht genehmigungsfähig, wenn sie das Sichtfeld beeinträchtigen.

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ auf die anliegenden Flächen ein. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind diese Immissionen angemessen zu berücksichtigen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keinerlei Forderungen, die auf die vorliegende gemeindliche Planung zurückzuführen sind, geltend gemacht werden.

Die Flurstücke 101/8 und 101/9 befinden sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der L11 „Reepsholter Hauptstraße“ gemäß § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), so dass für Einzelbauvorhaben die Maßgaben des § 24 Abs. 1, 2 und 7 NStrG zu beachten bzw. jeweils zu prüfen sind. Erschließungen der genannten Flurstücke über Zufahrten zur L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ sind nicht genehmigungsfähig.

8.8. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

9. Flächenbilanz

Planung	Fläche in ha
Gewerbegebiet	1,95
Mischgebiet	1,06
Grünfläche	0,04
Verkehrsfläche	0,19
Gesamt	3,23

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

10. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ in seiner Sitzung am 15.03.2015 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2023 bis zum 10.08.2023 öffentlich ausgelegt. In dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Friedeburg zur Verfügung.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“ als Satzung beschlossen.

11. Zusammenfassende Erklärung

Da das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 BauGB durchgeführt wurde, bedarf es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keiner zusammenfassenden Erklärung.

Unterzeichnet:

Friedeburg, den

.....

Bürgermeister

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 von Reepsholt „Alter Weg“, Begründung

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 29.08.2023

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

S:\Friedeburg\12351 Alter Weg Fortführung\05_B-Plan\03_Satzung\Begründung\2023_08_29_12351_BP
4_1Ae_Begr_S.docx