

Gemeinde Großheide

Landkreis Aurich



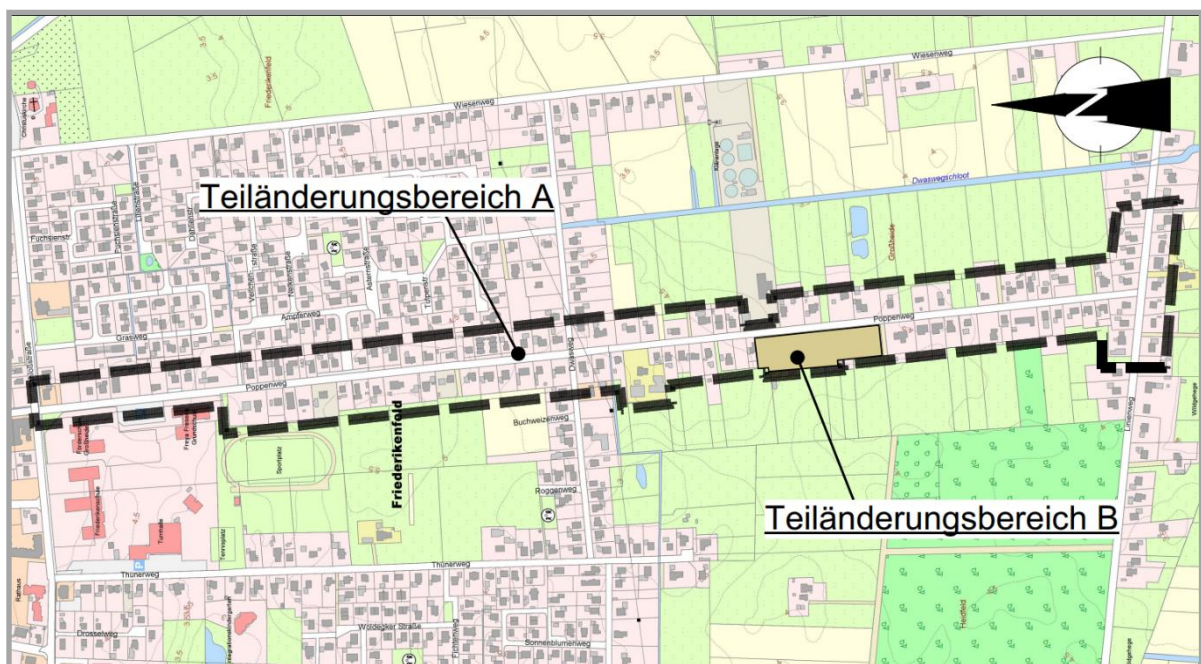
Bebauungsplan Nr. 0706

„Poppenweg“

2. Änderung

mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Begründung



Übersichtskarte

Stand: 09.02.2024

Planungsbüro Weinert
Osterstraße 144 B 26 506 Norden



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Regionale Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide	5
3.3	Bebauungsplan.....	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
4.1	Nutzung	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen	8
5.4	Immissionssituation	9
6	Örtliche Bauvorschriften	9
7	Belange der Wasserwirtschaft	10
8	Trinkwasserschutzgebiet	10
9	Hochwasserereignisse	11
10	Flächenbilanz	12
11	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	13
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
13	Umweltbericht	16
13.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	16
13.2	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung.....	16
13.3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	18
13.3.1	Schutzgut Mensch	19
13.3.2	Arten und Lebensgemeinschaften.....	20
13.3.3	Biologische Vielfalt	23
13.3.4	Schutzgut Boden und Fläche	24
13.3.5	Schutzgut Wasser	24
13.3.6	Schutzgut Klima / Luft.....	25
13.3.7	Schutzgut Landschaft	26
13.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	27
13.3.9	Schutzgüter – Wechselwirkung	27
13.3.10	Kumulierende Wirkungen	28
13.3.11	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	28
13.4	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen.....	29
13.5	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	32
13.6	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	32
13.7	Zusätzliche Angaben	32
13.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32

Anlage:

- Oberflächenentwässerungskonzept, ARGO GmbH, Norden, vom 01.08.2023

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 „Poppenweg“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Großheide beidseitig des Poppenwegs, entsprechend der Bestandssituation, die Gebietsdarstellung eines Dorfgebietes als ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO zu ändern.

Darüber hinaus werden mit der Planung zwei Baulücken innerhalb einer Straßenrandbebauung geschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich hierbei um die Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft, wodurch eine Mobilisierung als Bauland ausscheidet. Mit der geplanten Festsetzung als ein Dörfliches Wohngebiet wird ein bestehendes Wohngebäude abgesichert sowie ein Lückenschluss der Straßenrandbebauung erzielt.

Der Bereich ist vorwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser, die sich als Straßenrandbebauung entlang des Poppenweg entwickelten. Ausgangspunkt dieser Planänderung ist der zu beobachtende fortschreitende Strukturwandel in den ländlichen Räumen, der unter anderem durch Aufgabe oder Verlagerung landwirtschaftlicher Betriebe sowie eine zunehmende Ansiedlung von Wohnnutzungen in ursprünglichen Dorfgebieten gekennzeichnet ist.

Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden zweiten Änderung ist die Erhaltung der bestehenden Wohnnutzung sowie des Charakters der vorhandenen ortstypischen Siedlungsstruktur, welcher sich nicht mehr als ein Dorfgebiet sondern durch eine höhere Anzahl von Wohngebäuden zu einem Dörflichen Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO entwickelt hat. Vor diesem Hintergrund wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 0706 des Dorfgebiet (MD) aufgehoben und durch die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes ersetzt.

Für einen weiteren Änderungsbereich erfolgt eine Mobilisierung von Wohnflächen. Hierbei wird eine festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft aufgehoben und entsprechend der nördlich und südlichen Grundstücksflächen als Dörfliches Wohngebiet entwickelt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0706 „Poppenweg“ erfolgt zusammen mit der 46. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der aktuellen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, wonach eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 4

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

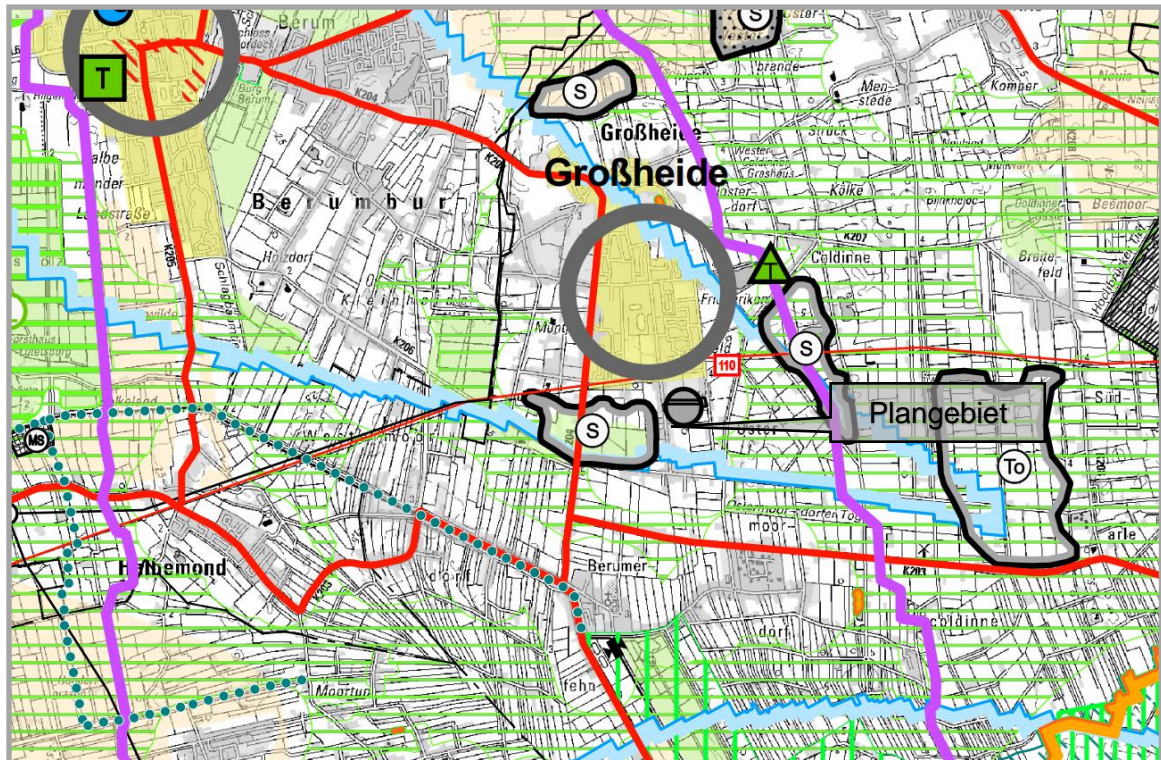
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ostermoordorf und gliedert sich in die Teilgeltungsbereiche A und B. Der räumliche Teilgeltungsbereich A umfasst eine Fläche 15,7 ha und der Teilbereich B eine Fläche von rd. 8.990 m².

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der Übersicht auf dem Deckblatt zu entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 5

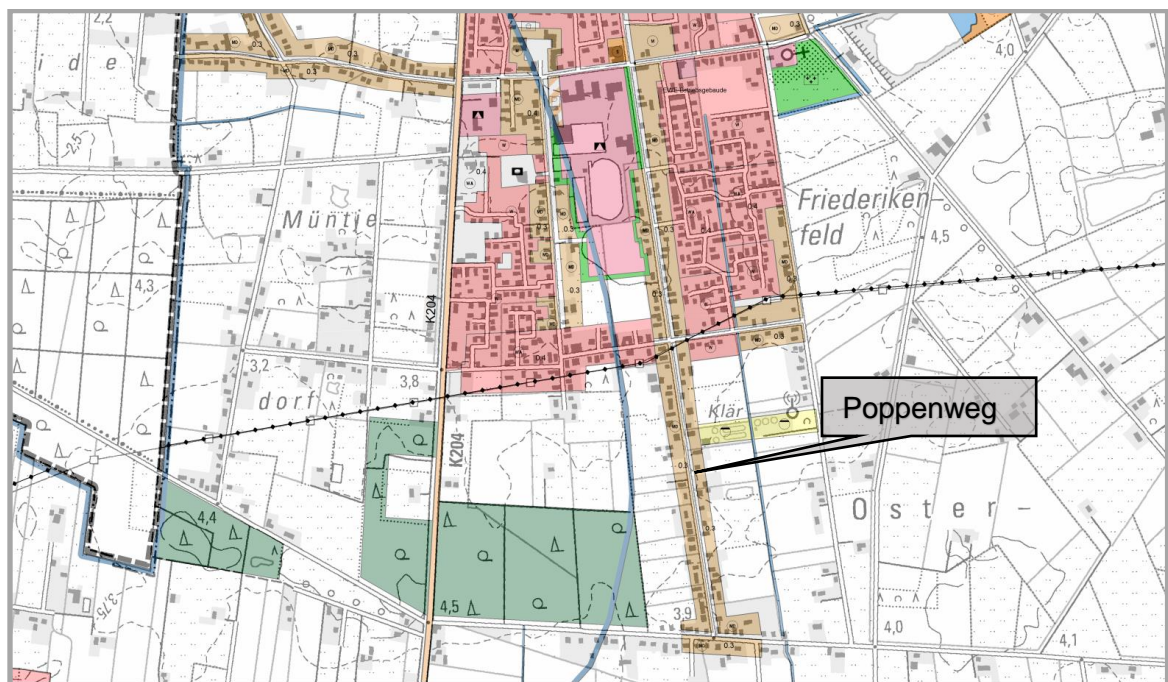
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich der 46. Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Hage (Schutzzone IIIB). Unter Einhaltung dieser Vorgaben werden die Belange des Trinkwasserschutzes gewährleistet.

Hinsichtlich der Eigenentwicklung orientiert sich die Planung an der Bestandssituation. Das Plangebiet beschränkt sich auf eine bereits bestehende Gebietsausweisung des Flächennutzungsplanes und führt nicht zu einer Erweiterung von zusätzlichen Bauflächen.

Mit der Planung wird nunmehr keine Mobilisierung von Bauland vorbereitet, wonach auch keine Erhöhung der Wohneinheiten verbunden ist, die eine Eigenentwicklung in Frage stellt.

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide (ohne Maßstab)

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (s.o.) wird der Änderungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 6

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die 46. Flächennutzungsplanänderung bei der das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt wird.

Mit der geänderten Gebietsausweisung erfolgt eine Anpassung an den geänderten Charakter des Plangebietes. Hierbei unterlag das Plangebiet einer deutlichen Umnutzung von landwirtschaftlichen Kleinbetrieben.

Mit der Darstellung der Gemischten Baufläche (M) besteht zukünftig eine größere Flexibilität hinsichtlich der Festsetzung von Dorfgebieten (MD) bzw. Dörflichen Wohngebieten (MDW).

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 07.06 setzt für den Änderungsbereich ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO fest. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf I Vollgeschoss begrenzt. Es wurde eine offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 sowie die Geschossflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des Poppenweg wird die Baugrenze in einem Abstand von 5m bzw. 8m festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 0706 mit Darstellung des Teiländerungsbereiches B (rot)

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 7

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebaute private Grundstücksbereiche, die sich als Straßenrandbebauung entlang des Poppenwegs entwickelt hat. Die Bebauung besteht überwiegend aus einer Wohnnutzung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern in einer eingeschossigen Bauweise. Im rückwärtigen Bereich grenzen die Grundstücksflächen an den planungsrechtlichen Außenbereich, der vielfach für landwirtschaftliche Zwecke und zur Tierhaltung von den Anliegern genutzt wird.

Weiterhin besteht im nördlichen Bereich ein Vollerwerbslandwirt sowie verteilte gewerbliche Nutzungen.

Das gesamte Plangebiet wird über den Poppenweg erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



Luftbild des Geltungsbereichs

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.06 ist zum einen entsprechend der Realnutzung die Änderung der Dorfgemeinschaftsplanung (gem. § 5 BauNVO) in ein dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO). Dies betrifft das in der ursprünglichen Planfassung festgesetzte Dorfgebiet (Teiländerungsbereich A). Zum anderen erfolgt im Rahmen dieser Änderung die Mobilisierung von Baulandreserven (Teiländerungsbereich B) durch eine Überplanung von Baulücken, die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Aufhebung von zwei Flächen für die Landwirtschaft, die die bestehende Straßenrandbebauung unterbrechen und eine Auffüllung dieser Baulücken unterbinden. Entsprechend erfolgt für diese beiden Teilbereiche eine Festsetzung als dörfliches Wohngebiet.

Die südliche Teilfläche ist bereits durch eine Wohnbebauung in Anspruch genommen, so dass mit der Gebietsfestsetzung und weiteren Festsetzungen neue Baurechte geschaffen werden. Es erfolgt die Nachverdichtung auf eine begrenzte Teilfläche unter Beachtung der vorhandenen Prägung des Siedlungsbereiches.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebiets wird, entsprechend der ursprünglichen Planfassung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Ferner wird eine GFZ von 0,4 vorgegeben. Die Geschossigkeit der Bebauung wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz, auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Innerhalb des dörflichen Wohngebiets wird entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur sowie der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 0706 eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

5.4 Immissionssituation

Innerhalb und im Nahbereich des Plangebietes befinden sich Geruchsemittenten. Hierbei handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im nördlichen Teilbereich sowie um die östlich angrenzende Kläranlage der Gemeinde Großheide.

Die Begutachtung der Geruchsmissionen erfolgte bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Dabei wird die belästigungsrelevante Kenngröße bestimmt, die gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) heranzuziehen ist.

Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet der gemäß GIRL für Wohnbau- und Mischgebiete heranzuziehende Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % eingehalten werden.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Entsprechend der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 07.06 übernimmt die Gemeinde Großheide gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Sockelhöhe der Gebäude. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei ein einheitliches Höhenniveau der Gebäude und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

Im Sinne einer Gleichbehandlung der einzelnen Grundstückseigentümer wird auf weitere Festsetzungen der Höhe von baulichen Anlagen verzichtet. Auch ohne weitere Festsetzungen hat sich im Bereich des Poppenweg eine harmonische Straßenrandbebauung entwickelt.

7 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Entsprechend dem anliegenden Oberflächenentwässerungskonzeptes wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über das bestehende Grabensystem und das kommunale Kanalnetz entwässert. Die im Plangebiet befindlichen Entwässerungsanlagen werden als Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgräben und -mulden) festgesetzt.

Das erforderliche Stauvolumen ist größer als das rechnerisch erforderliche. Die Rückhaltung ist somit ausreichend dimensioniert.

Die Abflußdrosselung erfolgt in einem speziellen Kunststoffschacht DN600, der mit einer sogenannten Wirbeldrossel ausgestattet ist, die den Abfluß auf konstant 0,84 L/s regelt. Hierfür geeignet ist z.B. das System Aqua Limit vom Hersteller „Fränkische Rohrwerke“. Der Schacht ist im Zu- und Ablauf mit Anschlüssen für KG-Rohr DN 250 ausgestattet.

Auf einen speziellen Notüberlauf wird verzichtet. Vielmehr bietet sich an, das Gelände zwischen RRG und Vorfluter auf ca. 3,35 m üNN abzusenken. Steigt der Wasserspiegel im RRG bei extremen Niederschlägen, kann das Wasser unschädlich über diese Mulde abfließen.

8 TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

Der Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Hage. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015, die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, Juni 1999) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 sind zu beachten.

Gem. § 5 Absatz 1 Nr. 35 der WSG-VO Hage wird bei der Unteren Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung eingereicht.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

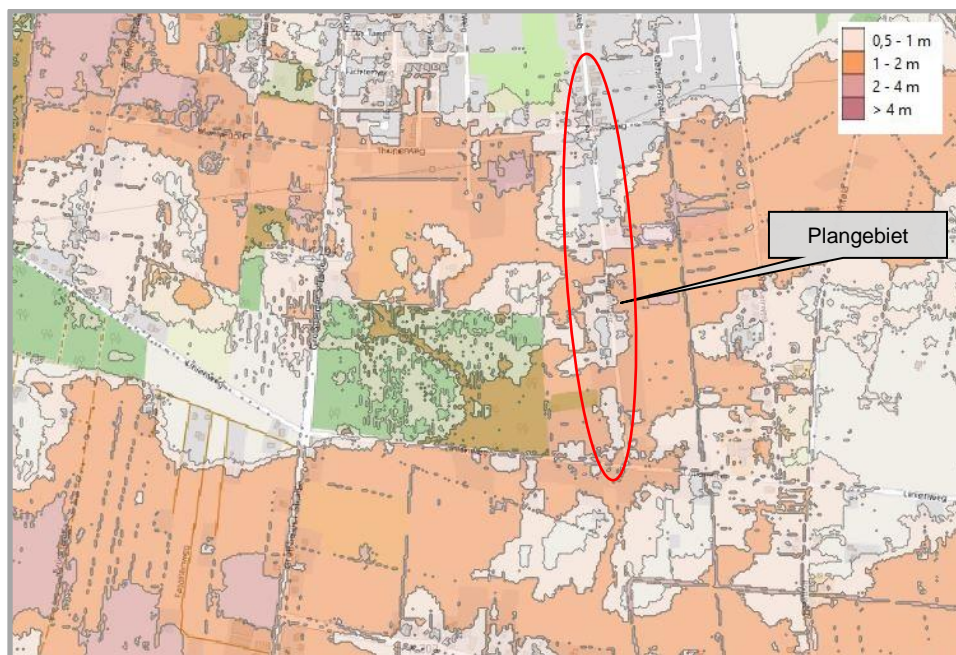
Seite 11

9 HOCHWASSEREREIGNISSE

Das Plangebiet befindet sich in einem ausreichend geschützten Gebiet. Es kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Im Rahmen der Beachtung des BRPH sind auch Aussagen zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber Hochwasserereignissen zu treffen. Hierbei ist neben der Überschwemmungshäufigkeit auch die mögliche Überschwemmungstiefe zu berücksichtigen.

Aufgrund des Klimawandels ist im ostfriesischen Küstenbereich von einer Erhöhung des Sturmflut- und Überschwemmungsrisikos zu rechnen.

Durch den Deichausbau wird der technische Hochwasserschutz in dieser Region gewährleistet und damit die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen begrenzt (HQ200). Die Überschwemmungswahrscheinlichkeit des geschützten Plangebietes ist daher als sehr gering zu bewerten.



Extremhochwasser mit Wassertiefen

Aufgrund der aktuellen Datenlage ist für potentielle Überschwemmungsbereiche in dieser Region keine wesentliche räumliche Differenzierung gegeben. Dies gilt insbesondere für die Ereignisintensität und der Risikoabschätzung.

Weiterhin wurden die folgenden Belange bei der Planung berücksichtigt:

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 12

- Der Raumbedarf für Klei- und Sandentnahmestellen für Küstenschutzzwecke zur Sicherung geeigneter Gewinnungsgebiete für bindigen, deichbaufähigen Boden am Festland und Sand im Küstenvorland.
- Eine Freihaltung von Bereichen vor und hinter Küstenschutzanlagen (Deichschutzzone), die einer Erhöhung oder Verstärkung von Küstenschutzanlagen dienen, werden nicht berührt.
- Die ergänzende Risikominimierung in sturmflutgeschützten Küstengebieten, weitere Vorsorgemaßnahmen zur Verminderung der negativen Auswirkungen bei Eintritt eines Extremereignisses, entspricht der Zielsetzung einen Feuerwehrstandort umzusetzen.

Hinsichtlich von Starkregenereignissen ist zu beachten, dass mit der Planung nicht eine erhebliche zusätzliche Bodenversiegelung mit einen erhöhten Oberflächenabfluss vorbereitet wird. Dennoch kann infolge der Klimawandels eine Zunahme von Starkregenereignissen erfolgen, die zu einer Zunahme von Überschwemmungen führen.

10 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich A	15,7ha
Änderungsbereich B	8.991 m²
Dörfliches Wohngebiet	8.991 m ²

11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen.

Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mit zuverlegen sind.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über das bestehende Grabensystem und das kommunale Kanalnetz entwässert.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

12 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altablagerungen

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Grundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 15

vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

Vor Baubeginn und einer Flächenversiegelung ist zu prüfen, ob nicht nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden.

Trifft dies zu, so sind entsprechende Maßnahmen zur Rettung oder Umsiedlung zu veranlassen.

Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bodenschutz

1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

2. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel. 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

3. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

4. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

13 UMWELTBERICHT

Entsprechend den §§ 2 Abs.4, 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen.

Im Rahmen des Verfahrens der 2. Bebauungsplanes Nr. 0706 wird daher eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB erstellt. Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

13.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.06 ist zum einen entsprechend der Realnutzung die Änderung der Dorfgemeinschaftsplanung (gem. § 5 BauNVO) in ein dörfliches Wohngebiet (gem. § 5a BauNVO). Die betrifft das in der ursprünglichen Planfassung festgesetzte Dorfgebiet (Teiländerungsbereich A). Zum anderen erfolgt im Rahmen dieser Änderung die Mobilisierung von Baulandreserven (Teiländerungsbereich B) durch eine Überplanung von Baulücken, die aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die Aufhebung von zwei Flächen für die Landwirtschaft, die die bestehende Straßenrandbebauung unterbrechen und eine Auffüllung dieser Baulücken unterbinden. Entsprechend erfolgt für diese beiden Teilbereiche eine Festsetzung als dörfliches Wohngebiet.

Die südliche Teilfläche ist bereits durch eine Wohnbebauung in Anspruch genommen, so dass mit der Gebietsfestsetzung und weiteren Festsetzungen neue Baurechte geschaffen werden. Es erfolgt die Nachverdichtung auf eine begrenzte Teilfläche unter Beachtung der vorhandenen Prägung des Siedlungsbereiches.

13.2 Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung in der Planung Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 17

(1) Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz). Die Planung berücksichtigt diese Ziele insofern, dass die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert und an anderer Stellen ausgeglichen werden.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Bundesbodenschutzgesetz definiert drei Grundfunktionen des Bodens: die natürlichen Funktionen, die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und die Nutzungsfunktionen. Das Ziel des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, diese Funktionen nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Der Schutz gilt dem Boden in seiner definierten Funktionalität. Dieser Bodenschutz erfolgt zum Erhalt von Funktionen, die der Boden für den Menschen, seine Gesundheit sowie für die Wissenschaft und Gesellschaft erfüllt. Der Gesetzgeber hat alle Bodenfunktionen gleichrangig unter Schutz gestellt, die Nutzungsfunktionen ebenso wie die natürlichen Funktionen.

Diese Bodenfunktionen werden im BBodSchG folgendermaßen differenziert:

1. Natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insb. mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
-

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 18

- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Den Zielen wird insofern entsprochen, als dass von dem Vorhaben keine besonderen Bodenfunktionen betroffen sind und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden betroffen werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Verunreinigungen des Wassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften sind zu verhindern.

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts ist zu erhalten. Eine Vergrößerung und eine Beschleunigung des Wasserabflusses sind zu vermeiden.

Mit der vorliegenden Änderung ist keine Beeinträchtigung des Oberflächenwassers oder eine Belastung des Grundwassers zu erwarten. Die Gräben im Plangebiet und im umliegenden Bereich bleiben erhalten.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Gemäß Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (2019) befinden Schutzgebiete in einer ausreichenden Entfernung zum Plangebiet, wodurch mit der Planung keine Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

Ferner befinden sich im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Umgebung keine weiteren ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach der folgenden Skala:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sobald eine Auswirkung entweder als nachhaltig oder dauerhaft einzustufen ist, kann man von einer Erheblichkeit ausgehen. Eine Unterteilung im Rahmen der Erheblichkeit als wenig erheblich, erheblich oder sehr erheblich erfolgt in Anlehnung an die Unterteilung der „Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen -

Umweltbericht in der Bauleitplanung“ (SCHRÖDTER et al. 2004). Es erfolgt die Einstufung der Umweltauswirkungen nach fachgutachterlicher Einschätzung und diese wird für jedes Schutzgut verbal-argumentativ projekt- und wirkungsbezogen dargelegt. Ab einer Einstufung als „erheblich“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, sofern es über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle kommt.

Zum besseren Verständnis der Einschätzung der Umweltauswirkungen wird im Folgenden ein kurzer Abriss über die durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Veränderungen von Natur und Landschaft gegeben.

Im Folgenden werden die konkretisierten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 finden keine erheblichen baulichen Eingriffe im Plangebiet statt, sodass geringe Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind.

13.3.1 Schutzgut Mensch

Ziel des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) konkretisiert die zumutbare Lärmbelastung in Bezug auf Anlagen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte, die bei der Planung anzustreben sind.

Grundlage für die Beurteilung ist die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV), mit der wiederum die Luftqualitätsrichtlinie der EU umgesetzt wurde.

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch sind vor allen Dingen gesundheitliche Aspekte bei der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch werden daher neben dem Immissionsschutz, auch Aspekte wie die planerischen Auswirkungen auf die Erholung- und Freizeitfunktionen bzw. die Wohnqualität herangezogen.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 20

Bewertung

Dem Geltungsbereich wird hinsichtlich des Schutzgutes Mensch aufgrund der o. g. Vorbelastungen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes entstehen für das Schutzgut Mensch **keine erheblichen Beeinträchtigungen**, da keine Festsetzungen getroffen werden die geeignet sind, die menschliche Gesundheit zu beeinträchtigen.

13.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Planung wurde eine Kartierung der Biotoptypen (nach Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen; DRACHENFELS 2011) am 21.03.2022 durchgeführt. Die Eingriffsfläche wurde dabei flächendeckend begangen und die vorkommenden Biotoptypen notiert. Die weiteren nördlich und südlich anschließenden Flächen des Plangebietes wurden nicht aufgenommen, da diese Bereiche bereits vollständig entwickelt sind. Die Biotoptypenkürzel richten sich nach den gegebenen Abkürzungen in DRACHENFELS (2011).

Bei dem Untersuchungsgebiet (Eingriffsfläche handelt es sich um den ehem. Standort einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit anliegenden versiegelten Flächen. Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen werden überwiegend von einer Einzelhausbebauung mit Hausgärten eingenommen. In westlicher Richtung setzen sich die landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen fort. Die Anschlussflächen werden naturraumtypisch als Grünland genutzt, es handelt sich um Intensivgrünland als Weidenutzung bzw. Mähweide.

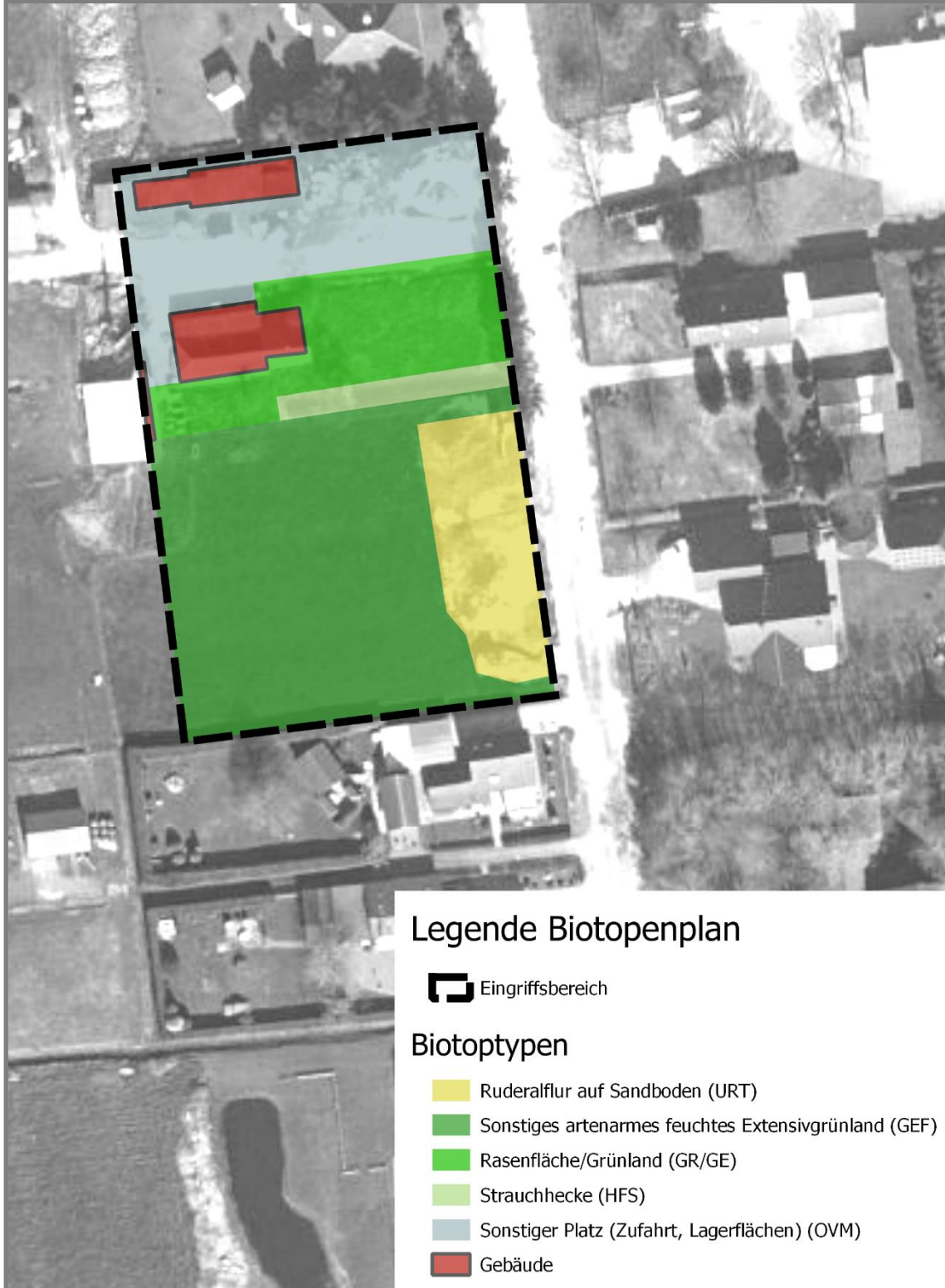
Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 21

Biotoptypen



Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 22

Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhangs IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommer- und Winterquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

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. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

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

Bewertung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist zu konstatieren, dass das Plangebiet bereits zum heutigen Zeitpunkt in erheblichem Maß bebaut ist und nur in einem kleineren Teilbereich Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet werden. Der Eingriffsbereich wird überwiegend von einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche eingenommen wird.

Es handelt sich bei dem Eingriffsbereich um Sonstiges artenarmes feuchtes Extensivgrünland (GIF), Rasenfläche /Grünland (GR), Ruderalflur auf Sandboden (URF).

Durch die Überplanung dieser Fläche geht der Biotoptyp verloren und wird zu einem erheblichen Teil versiegelt. Arten- und Lebensgemeinschaften werden aus dem Plangebiet verdrängt.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes führt zu erheblichen Veränderungen innerhalb des Plangebietes, sodass **erhebliche Auswirkungen** auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner aktuellen Situation eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere auf. Hier ist jedoch die bestehende Beeinträchtigung durch die Vorprägung dieses Bereiches durch den Siedlungsrand von Großheide zu beachten.

Dadurch sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere **weniger erheblich**.

Insgesamt werden aufgrund der geplanten Bodenversiegelung und Biotoptypenbeseitigung durch die Änderung des Bebauungsplanes **erhebliche Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erwartet.

13.3.3 Biologische Vielfalt

Als Kriterien zur Beurteilung der Vielfalt an Lebensräumen und Arten wird die Vielfalt an Biotoptypen und die damit verbundene naturraum- und lebensraumtypische Artenvielfalt betrachtet, wobei Seltenheit, Gefährdung und die generelle Schutzverantwortung auf internationaler Ebene zusätzlich eine Rolle spielen.

Das Vorkommen der verschiedenen Arten und Lebensgemeinschaften wurde in den vorangegangenen Kapiteln zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere dargestellt. Ebenso werden hier die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere betrachtet und bewertet.

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Es handelt sich bei dem Plangebiet um Intensivgrünland, welches schon heute durch den Siedlungszusammenhang von Großheide vorbelastet bzw. beeinträchtigt wird. Ferner haben evtl. durch die Planung verdrängte Tierarten i.d.R. eine breite ökologische Amplitude und sind in der Lage, bei Störungen auf andere Habitate in der Umgebung auszuweichen.

Daher werden **weniger erhebliche Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Biologische Vielfalt erwartet.

13.3.4 Schutzgut Boden und Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Neben seiner Funktion als Standort der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen weist er durch seine Filter-, Puffer- und Transformationsfunktionen gegenüber zivilisationsbedingten Belastungen eine hohe Bedeutung für die Umwelt des Menschen auf. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Basis des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) gilt es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, den Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässer-
verunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Vor diesem Hintergrund sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Geest. Es liegen keine seltenen, gefährdeten oder Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit vor.

Die Planung führt zu einer wesentlichen Veränderung und hohen Versiegelung des Bodens.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ist der Boden anthropogen vorbelastet und bereits zum heutigen Zeitpunkt teilweise versiegelt.

Bewertung

Insgesamt wird dem Boden hinsichtlich der Bodenfunktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes wird ein erheblicher Teil der Böden im Eingriffsbereich versiegelt, damit ist eine **erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Boden zu erwarten.

13.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 25

Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist das Schutzgut Wasser unter dem Aspekt der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf die Wasserqualität sowie auf den Zustand des Gewässersystems zu betrachten. Im Sinne des Gewässerschutzes sind Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Begrenzung der Flächenversiegelung und der damit einhergehenden Zunahme des Oberflächenwassers, zur Förderung der Regenwasserversickerung sowie zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe führen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Innerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Oberflächengewässer vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickervermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Grundwasser

Die Fähigkeit des Bodens Grundwasser neu zu bilden liegt bei 0-20 mm / Monat und ist als niedrig einzustufen.

Bewertung

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung zugesprochen. Es handelt sich bei dem Plangebiet und deren Umgebung um ein Wasserschutzgebiet III B des Wasserwerks Hage zur Trinkwassergewinnung. Unter Beachtung der Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind jedoch erheblichen Eingriffe in das Trinkwasserschutzgebiet erkennbar.

Durch die Flächenversiegelung wird in diesem Bereich die Grundwasserneubildung reduziert. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Wasser durch die vorliegende Planung **gering** zusätzlich belastet wird.

13.3.6 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima Ostfrieslands ist vorwiegend atlantisch-maritim geprägt. Charakteristisch sind daher geringe tägliche und jährliche Temperaturschwankungen, reiche Niederschläge (650 – 800

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 26

mm), hohe relative Luftfeuchtigkeit, eine starke Bewölkung und Luftbewegung sowie ein verspäteter Beginn der Jahreszeiten. Durch den hohen Luftaustausch hat das Relief naturgemäß einen sehr geringen Einfluss auf das Klima. Das Plangebiet liegt im Klima des küstennahen Bereichs. Die Haupteinflussgröße der Klimabildung im Untersuchungsgebiet ist der Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Dies ruft geringere Temperaturextreme (8,5°C Jahresdurchschnitt) zwischen Sommer und Winter hervor. Die jährliche klimatische Wasserbilanz ergibt einen hohen Wasserüberschuss (300 - 400 mm/Jahr) mit einem geringen bis sehr geringen Defizit von weniger als 50 mm im Sommerhalbjahr (MÖHLMANN 1975, NLFb 1977). Das Jahresmittel der Niederschläge liegt in Ostfriesland bei etwa 760 mm/m² (WASSERWIRTSCHAFTSAMT AURICH 1987).

Bewertung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 kommt es im Plangebiet vermutlich zu keiner Veränderung des Kleinklimas, da die Siedlungsstruktur bereits vorgegeben ist. Diese ist aufgrund der umliegenden, großflächigen Freiflächen als **nicht erheblich** einzustufen.

13.3.7 Schutzgut Landschaft

Da ein Raum immer in Wechselbeziehung und -wirkung zu seiner näheren Umgebung steht, kann das Planungsgebiet nicht isoliert, sondern muss vielmehr im Zusammenhang seines orts- sowie naturräumlichen Gefüges betrachtet werden. Das Schutzgut Landschaft zeichnet sich durch ein harmonisches Gefüge aus vielfältigen Elementen aus, das hinsichtlich der Aspekte Vielfalt, Eigenart oder Schönheit zu bewerten ist.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird durch Intensivgrünland sowie die Siedlungsbereiche von Großheide geprägt.

Das in dem Untersuchungsraum vorherrschende Landschaftsbild befindet sich innerhalb eines vom Menschen deutlich beeinflussten Raumes, was sich insbesondere durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und anhand der Straßen und Wege bemerkbar macht.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft wird aufgrund der aktuellen Bestandssituation eine allgemeine Bedeutung zugesprochen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden **geringe Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Landschaft erwartet.

Die vorgesehene Planung führt zur Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber der heutigen Situation. Die Wohnbebauung wird sich in Zukunft weiter nach Westen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 27

erstrecken. Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und der Eingriffsfläche von rd. 4.200 m² sind die Auswirkungen als gering zu bewerten.

13.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Schutz von Kulturgütern stellt im Rahmen der baukulturellen Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB eine zentrale Aufgabe in der Bauleitplanung dar. Als schützenswerte Sachgüter werden natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter betrachtet, die von geschichtlicher, wissenschaftlicher, archäologischer oder städtebaulicher Bedeutung sind.

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder andere denkmalrechtlich relevanten Aspekte bekannt. Bodenfunde sind der Unteren Denkmalbehörde zu melden.

Bewertung

Eingriffe in Kultur- und Sachgüter werden mit der 2. Änderung nicht vorbereitet. Folglich sind **keine Beeinträchtigungen** auf die Schutzgüter zu erwarten.

13.3.9 Schutzgüter – Wechselwirkung

Bei der Betrachtung der Wechselwirkungen soll sichergestellt werden, dass es sich bei der Prüfung der Auswirkungen nicht um eine rein sektorale Betrachtung handelt, sondern sich gegenseitig verstärkende oder addierende Effekte berücksichtigt werden.

Zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern können Wechselwirkungen bestehen. Bei Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sind insbesondere Wechselwirkungen durch die Bodenversiegelung zu erwarten, da dadurch die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst bzw. reduziert wird. Veränderungen des Wasserhaushalts wiederum haben einen Einfluss auf die anliegende Vegetation und auf das Mikroklima. Ebenso geht der dann versiegelte Boden als Lebensraum für die Tiere und Pflanzenarten verloren.

Bewertung

Aufgrund der kleinräumigen Eingriffsfläche wird von **keinen erheblichen** Wechselwirkungen ausgegangen.

13.3.10 Kumulierende Wirkungen

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirkung anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-KOMMISSION 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Es sind keine anderweitigen kumulativ wirkende Vorhaben oder Planungen bekannt.

13.3.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 0706 führt zu erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vorrangig in Form einer Versiegelung des Bodens.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Pflanzen	• erhebliche Auswirkungen ersichtlich	••
Tiere	• weniger erhebliche Auswirkungen ersichtlich	•
Biologische Vielfalt	• weniger erhebliche Auswirkungen ersichtlich	-
Boden und Fläche	• erhebliche Auswirkungen ersichtlich	••
Wasser	• geringe erheblichen Auswirkungen ersichtlich	•
Klima	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Luft	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Landschaft	• weniger erhebliche Auswirkungen ersichtlich	•
Kultur- und Sachgüter	• Keine erheblichen Auswirkungen ersichtlich	-
Wechselwirkungen	• keine erheblichen sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	-

•• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich (Einteilung nach SCHRÖDTER et al. 2004)

13.4 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt dabei nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages von 2013, siehe Tabelle. Das Modell basiert auf den Wertigkeiten der vorhandenen Biotoptypen und stellt sie den Wertigkeiten der Biotoptypen nach Umsetzung der Planung gegenüber. Die Biotoptypen werden auf einer Skala von 0 (wertlos, versiegelte Fläche) bis 5 (naturnahe, natürliche Lebensräume) eingeteilt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird dann die betroffene Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und so ein Gesamtwert errechnet. Der ermittelte Gesamtwert des Ist-Zustandes wird dann dem ermittelten Gesamtwert der Biotoptypen bei Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Differenz ergibt dann den Kompensationswert.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 30

Besonders ist dabei zu berücksichtigen, ob gefährdete Arten vorkommen oder besondere Standortbedingungen vorherrschen. Weiterhin sind zu berücksichtigen die biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, kulturhistorische Bedeutung, klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt der biotoptypischen Arten zu beachten.

Durch Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten von Bestandsituation und Planung wird die Wertverschiebung durch die Planung deutlich.

Ist - Zustand				Planung			
Ist - Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Sonstiges artenarmes feuchtes Extensivgrünland (GIF)	1.762	2	3.524	Versiegelte Fläche (GRZ 0,3 = 50% der Grundstücksfläche)	2.098	0	0
Rasenfläche /Grünland (GR)	778	2	1.416	Hausgarten (PH) (GRZ 0,3 = 50% der Grundstücksfläche)	2.098	1	2.098
Ruderalflur auf Sandboden (URF)	493	3	1.479				
Gebäude	272	0	0				
Befestigte Straße (OVM)	890	0	0				
Gesamt	4.195		6.665		4.195		2.089
Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand			6.665	Flächenwert der Eingriffsfläche Planung			2.089

Wertepunktplus: 4.576

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich.

Durch die Planung wird insgesamt eine Verschlechterung der Fläche bewirkt, sodass ein Wertpunktedefizit von 4.576 WE verursacht wird.

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 31

Kompensation

Durch die Planung wird voraussichtlich ein Wertpunktedefizit von 4.576 WE verursacht, so dass eine Kompensation außerhalb des Plangebietes erforderlich ist. Westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 4/5 (Gemarkung Großheide, Flur 8) mit einer Fläche von 4.760 m² erfolgt eine Kompensation in Form von mesophilem oder anderem hochwertigem, extensivem Feuchtgrünland.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt eine Grundbuchrechtliche Absicherung der Kompensationsflächen.

Ziel ist hier die Entwicklung von mesophilem oder anderem hochwertigem, extensivem Feuchtgrünland.

Maßnahmenbeschreibung:

- Erhaltung des Bodenreliefs, zusätzlich Neuanlage von Grüppen-/Blänkenstrukturen; abgetragener Oberboden ist abzufahren
- keine zusätzliche Dränung oder Entwässerung
- für Einsaaten ist eine artenreiche standorttypische, zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden
- kein Walzen, Schleppen oder Düngen in der Zeit vom 15. März bis zum 15. Juni (Ruhephase)
- Die Anwendung von chemischen Mitteln zur Bekämpfung von Beikräutern oder Schadinsekten ist nicht zulässig
- Verbot des Grünlandumbruchs; die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen. Kein Brachfallen der Fläche bzw. Einstellen der Bewirtschaftung
- keine Anlage von Erdsilos
- Selektive Nachmahd von Dominanzbeständen von Distel, Ampfer, Flatterbinse und Brennessel. Das Mahdgut ist abzufahren
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite beginnend in Kombination mit langsamer Bewirtschaftungsgeschwindigkeit, Ablaufen der Fläche vor der Mahd durch einen Jäger mit Hund zum Verscheuchen des Wildes

13.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese können jedoch im Rahmen einer externen Kompensation vollständig ausgeglichen werden.

13.6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Es wurden keine weiteren Standortalternativen geprüft, weil der Bereich durch eine angrenzende Wohnbebauung bereits vorbelastet ist und innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplans weitere Baulandreserven mobilisiert werden.

13.7 Zusätzliche Angaben

13.7.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Hinweise auf Schwierigkeiten hinsichtlich der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes vor.

13.7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen.

13.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Hauptortes in der Gemeinde Großheide. Der Änderungsbereich A umfasst eine Fläche von rd. 15, 7ha und der Änderungsbereich B eine

Begründung

Bebauungsplan Nr. 0706 „Poppenweg“

2. Änderung

Seite 33

Fläche von 8.991 m². Der tatsächliche Eingriffsbereich, ohne bestehende Baurechte beschränkt sich auf eine Fläche von rd. 4.195 m².

Die jetzt geplante Mobilisierung von weiteren Baufläche vollzieht sich auf einen bereits vorbelasteten Ortsbereich, Hierbei soll die Bebauungsstruktur in Form einer überwiegenden Bebauung weiterentwickelt werden. In der Vergangenheit konnte dieser Bereich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes, die durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auszugleichen sind.

Großheide, den

(Siegel)

.....
Der Bürgermeister