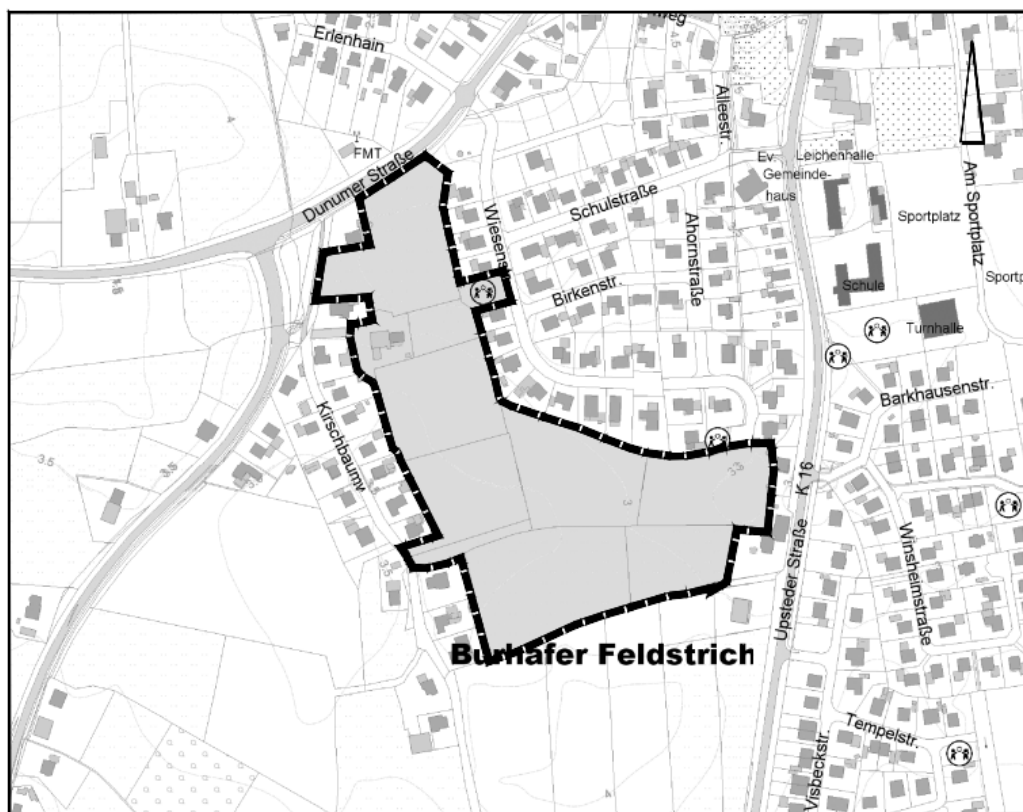


Stadt Wittmund Landkreis Wittmund



Bebauungsplan Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss

09. Februar 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft
für räumliche
Planung und
Forschung



Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Einleitung	1
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Rechtsgrundlagen.....	1
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	5
3.1 Relevante Abwägungsbelange.....	5
3.1.1 Raumordnerische Belange.....	5
3.1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel.....	6
3.1.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung.....	7
3.1.4 Belange der Daseinsvorsorgestruktur.....	8
3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft / Ver- und Entsorgung.....	8
3.1.6 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes.....	10
3.1.7 Bodenschutz/ Kampfmittel.....	11
3.1.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	12
3.1.9 Belange der Landwirtschaft.....	18
3.1.10 Klimaschutz.....	19
3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	20
3.2.1 Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB.....	20
3.2.2 Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB.....	21
4. Inhalte des Bebauungsplanes	24
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	24
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.3 Bauweise.....	25
4.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche.....	25
4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	25
4.6 Verkehrsflächen.....	25
4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft.....	26
4.8 Festsetzung zum Klimaschutz.....	27
4.9 Örtliche Bauvorschriften.....	27
4.10 Hinweise.....	28
5. Ergänzende Angaben	29
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	29
5.2 Daten zum Verfahrensablauf.....	29
Anhang: 31. Berichtigung des Flächennutzungsplanes	31

Gutachten:

- Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (September 2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund)). Huntlosen, 30 S + Anhang.
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (September 2022): B-Plan Nr. 6.4/ B 25; Erschließung Baugebiet „Burhufe Süd“ Stadt Wittmund – Oberflächenentwässerungskonzept. Projektnr. 2167. Schortens, 7 S. + Anlagen.
- IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Oktober 2022): Stadt Wittmund – Verkehrsuntersuchung Baugebiet „Burhufe Süd“. Projektnr. 2599. Schortens, 10 S. + Anlagen.

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Wittmund hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet und Flächen für die Regenrückhaltung am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Burhufe zu schaffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) jeweils in der geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Stadt Wittmund im Ortsteil Burhufe. Der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha. Die Entwicklung der Flächen ist über eine längere Zeitdauer angelegt, weitere Baugebiete werden demnach nicht weiter favorisiert. Die jetzige Planung ist als städtebauliche Rahmenplanung der Zukunft für Burhufe zu verstehen.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches und der Teilbereiche sowie der entsprechenden Flurstücke sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst 51.120 m² und befindet sich im Südwesten des Ortes Burhufe südlich der „Dunumer Straße“. Der Geltungsbereich befindet sich östlich des „Kirschbaumweges“ und westlich der „Wiesenstraße“. Das Gebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung und wird derzeit teilweise ackerbaulich genutzt.

Südlich schließen Acker- und Grünflächen an das Plangebiet an. Im Osten grenzen Wohngebiete mit aufgelockerter Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern sowie im Westen Einzelgebäude im Außenbereich an.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Bundes-Raumordnungsprogramm

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre, wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von §17 Raumordnungsgesetz (ROG) der „Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen. Im Zuge dessen sind für die Planungen die Auswirkungen für drei Hochwasserszenarien zu prüfen:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem})
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

□ Landes-Raumordnungsprogramm

Das 2017 in Kraft getretene Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest, die der Erfüllung den in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Auf der Ebene der Regionalen Raumordnung werden diese Vorgaben weiter konkretisiert.

□ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Wittmund hat 2015 seine allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes bekanntgemacht und das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingeleitet. Bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes behält das RROP 2006 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Somit verlängern sich die bestehenden raumordnerischen Ziele, sodass eine raumordnerische Steuerung sichergestellt ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund ist die Stadt Wittmund als Mittelzentrum dargestellt. Dieses ist zugleich Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Entwicklungsaufgabe Erholung. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich des Ortes Burhufe zuzuordnen. Nördlich des Plangebietes verläuft mit der K 54 eine Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung, die

auch vom regional bedeutsamen Busverkehr bedient wird. Östlich verläuft die regional bedeutsame K 16. Südlich des Plangebietes ist die Umgrenzung des Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Harlingerland dargestellt.

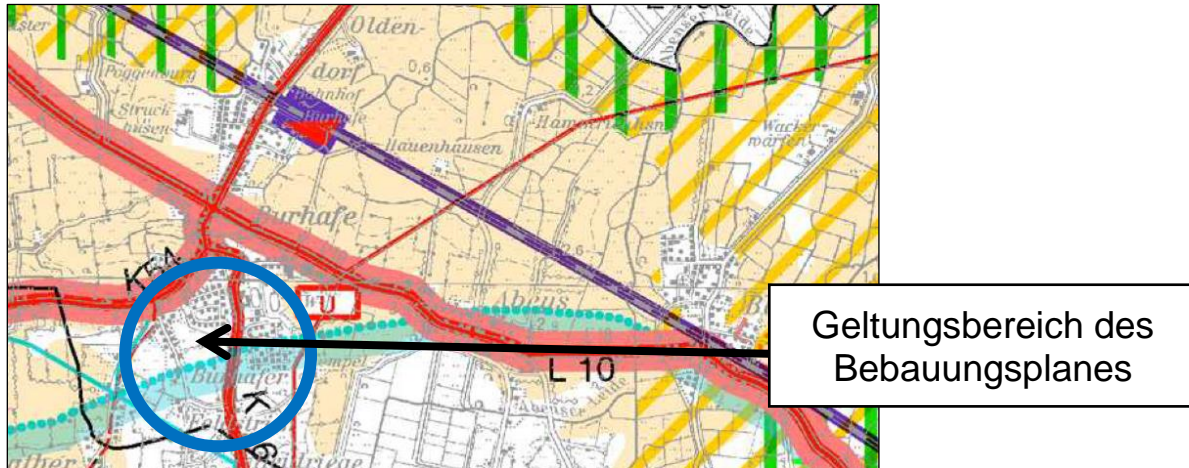


Abb.: Auszug aus dem RROP Landkreis Wittmund

Das RROP 2006 gibt vor, dass das Mittelzentrum Wittmund im Rahmen seiner zentralörtlichen Bedeutung für die Bereiche Industrie, Gewerbe, Handwerk, Handel und Dienstleistung die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung zu schaffen hat. Eine wesentliche Grundvoraussetzung dafür ist die Stärkung des Standortes durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, gleiches gilt für die Schaffung von Arbeitsplätzen. Insofern ist die Zuweisung der Schwerpunktaufgaben erforderlich, um das Mittelzentrum Wittmund zu stärken, damit es seiner zentralörtlichen Aufgabe gerecht werden kann und gegenüber den benachbarten Mittelzentren Aurich und Jever konkurrenzfähig bleibt. Die Festlegung schließt eine über Bauleitplanung abgesicherte städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden bezüglich Wohn- und Arbeitsstätten nicht aus, der Schwerpunkt dieser Aufgaben soll jedoch von dem Mittelzentrum Wittmund wahrgenommen werden. Die Siedlungsentwicklung ist somit vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Die Stadt Wittmund spricht dem Ortsteil Burhufe im Zuge der Eigenentwicklung die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu.

□ Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Bebauungspläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund ist ein großer Teil des Geltungsbereiches bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Teil sowie im Süden sind die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft mit keiner weiteren Darstellung belegt.

Mit den derzeitigen Darstellungen kann der Bebauungsplan Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Darstellung von Außenbereichsflächen werden demzufolge auf dem Wege der 31. Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die geänderten städtebaulichen Zielsetzungen in Wohnbauflächen angeglichen.

□ Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ liegen keine verbindlichen Bauleitpläne vor, das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen. Vorhaben sind gemäß den Vorgaben des § 35 BauGB zu beurteilen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend ihrer raumordnerischen Vorgabe zur Sicherung von Wohngrundstücken ist die Stadt Wittmund bestrebt neue Wohngebiete ausweisen. Zur Umsetzung der Planung wird der Bebauungsplan Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ aufgestellt, um die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 51.120 m² und wird im Verfahren nach § 13b BauGB entwickelt.

Es werden Allgemeine Wohngebiete mit großzügigen Bauteppichen festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Das Plangebiet insgesamt wird an die umliegenden Straßen angeschlossen, weiter sind Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die an den Grenzen des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgräben werden im Bestand sowie deren Erreichbarkeit für die Stadt Wittmund gesichert. Im Osten des Geltungsbereiches wird zur Ableitung und Speicherung des anfallenden Oberflächenwassers ein großzügig bemessenes Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt, dass die schadlose Oberflächenentwässerung in diesem Siedlungsbereich absichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ erfolgt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, da die zulässige bebaubare Grundfläche mit 9.930,5 m² unter dem festgelegten Schwellenwert von 10.000 m² liegt:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	41.377 m²	x GRZ 0,24 = 9.930,5 m²
------------------------------------	-----------------------------	---

Für den Großteil des Geltungsbereiches werden im Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dargestellt. Die restlichen derzeitigen Darstellungen landwirtschaftlicher Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund sind für diese Abschnitte entsprechend abzuändern. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der 31. Berichtigung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst. Das Anknüpfen an den bestehenden Siedlungsbereich unterstreicht die Zugehörigkeit des neuen Wohngebietes zum Siedlungsgebiet von Burhufe und bildet eine städtebaulich verträgliche Verbindung mit der vorhandenen Bebauung. Zudem erfolgt keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Vorhaben löst auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht aus. Insofern ist ein beschleunigtes Verfahren zulässig.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1 Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Raumordnerische Belange

Für die Ortslage Burhufe werden keine spezifischen textlichen Aussagen im LROP und im RROP getroffen. Jedoch sind im Sinne des LROP 2017 die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums, die bevorzugte Entwicklung im Inneren vor der Außenentwicklung sowie die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten an Zentralen Orten (Ober-, Mittel-, Grundzentren) als Grundsätze zu berücksichtigen. Zudem gibt das LROP vor, dass zur Wahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilbereichen eine ausgeglichene Versorgungsstruktur, vorliegend insbesondere der Daseinsvorsorge, angestrebt werden soll.

Die Siedlungslage von Burhufe ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Zum größtmöglichen Schutz des vorhandenen Naturraumes strebt die Stadt Wittmund eine Arrondierung bereits bestehender Wohnbauflächen an. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen kommt die Stadt ihrer Versorgungspflicht gegenüber der Bevölkerung hinsichtlich der Sicherung und Bereitstellung von Wohnstätten nach. Durch die Sicherung der baulichen Eigenentwicklung eines bestehenden, gut erschlossenen Wohnstandortes der Stadt Wittmund, entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)



Abb.: Auszug aus den Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Die Überprüfung der Hochwasser- und Überschwemmungsgebiete in Hinblick auf den Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) unter Zuhilfenahme

lung des Flächennutzungsplanes eine Zielplanung für die Wohnbauentwicklung gegeben. Alternative Flächen stehen kurzfristig im Ort für Wohnbebauungen nicht zur Verfügung. Insofern ist es aus Sicht der Stadt Wittmund gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen auf bisherigen Grünflächen höher zu gewichten, als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere wohnbauliche Entwicklung des Wittmunder Ortsteils Burhufe an dieser Stelle bedeuten würde.

3.1.3 Verkehrliche Belange/ Erschließung

Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich verlaufende „Dunumer Straße“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden, die im Norden die Landesstraße L 10 (Wittmund – Esens) erreicht. Eine weitere Verbindung ist Richtung Osten die „Upsteder Straße“. Für das Plangebiet stellt die „Wiesenstraße“ die wesentliche Erschließungsfunktion her. Die Wiesenstraße, an der das geplante Wohngebiet anbinden soll, dient als Erschließungsstraße und weist aufgrund ihrer Funktion, gemäß den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06), den Charakter einer Wohnstraße auf. Die vorhandene asphaltierte Fahrbahnbreite von etwa 4,80 – 5,10 m ermöglicht den Begegnungsverkehr Pkw – Pkw. Im nördlichen Bereich bindet die Wiesenstraße an die Dunumer Straße (K 54) an.²

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten, demzufolge sind die Bedingungen für die Bauverbotszonen zwingend zu beachten. Die Bauverbotszone (20m vom Fahrbahnrand) der K 54 ist von jeglicher Bebauung - auch keine Carports, Garagen etc. freizuhalten, sh. auch Planhinweis/ Nachrichtliche Übernahme Nr. 5.

Zur Prüfung des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens wurde diese Verkehrsanalyse durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung sind die umliegenden Straßen südlich und westlich der Wiesenstraße grundsätzlich geeignet, die Verkehre aus dem Plangebiet aufzunehmen. Bauliche Maßnahmen aufgrund von Veränderungen im Verkehrsablauf durch die Gebietsentwicklung ergeben sich nicht. Im Weiteren wird auf die detaillierten Aussagen der Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Fuß- und Radwege

Die fußgänger- und radfahrerfreundliche Anbindung des Gebietes wird über einen ergänzenden Fuß- und Radweg im Südwesten des Plangebietes erreicht. Mit dieser Wegeergänzung wird eine Durchquerung des Gebietes in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung ermöglicht.

ÖPNV

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Burhufe (Ostfriesl) Ort“ befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 400 m, die Haltestelle „Warnsatherfeld“ in ca. 800 m Entfernung und sind beide noch fußläufig erreichbar. Diese wird von der Linie 345 bedient. Östlich in ca. 400 m Entfernung befindet sich die Haltestelle „Burhufe (Ostfriesl) Schule“, die ebenfalls von der Linie 345 angefahren wird.

² IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (Oktober 2022): Stadt Wittmund – Verkehrsuntersuchung Bau- gebiet „Burhufe Süd“. Projektnr. 2599. Schortens, 10 S. + Anlagen.

Im nördlichen Teil des Ortes Burhufe befindet sich in ca. 1,2 km der Bahnhof der Bahnlinie Wilhelmshaven – Esens. Derzeit wird der Nahverkehrsplan des Landkreises Wittmund überarbeitet, der sich auch mit der Situation des ÖPNV in den Ortschaften befasst. Veränderungen sind daher bzgl. des ÖPNV nicht ausgeschlossen.

3.1.4 Belange der Daseinsvorsorgestruktur

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohneinheiten im Ortsteil Burhufe geschaffen werden. Dadurch entstehen neue Anforderungen an soziale Infrastruktureinrichtungen. Durch die Lage zwischen Wittmund und Esens hat die Ortschaft Burhufe besondere Entwicklungsperspektiven. Dieses zeigt sich auch an der bestehenden Infrastruktur. So sind in der Ortschaft zwei Gewerbegebiete mit mehreren mittelständischen Betrieben vorhanden sowie ein kürzlich erweiterter Großbetrieb mit den Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM Aurich-Wittmund gGmbH). Weiter verfügt Burhufe über eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie verschiedene Gesundheitsdienstleister und Versorgungseinrichtungen. Ein bestehendes Nahversorgungszentrum wurde in den letzten Jahren komplett erneuert, sodass hier auch eine Dauerhaftigkeit der Nahversorgung gegeben ist. Die Einrichtung der Bahnhaltestelle hat außerdem zur Attraktivität der Ortschaft als Wohnstandort beigetragen.

3.1.5 Belange der Wasserwirtschaft / Ver- und Entsorgung

□ Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung im Bestand ist derzeit geprägt durch eine Regenwasserleitung entlang der Grundstücksgrenze der Bestandsbebauung an der „Wiesenstraße“ in Richtung des neuen Baugebietes. Zur Absicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Entwässerungskonzept³ erstellt.

Es ist vorgesehen, das gesamte Oberflächenwasser im Baugebiet über ein Entwässerungssystem abzuleiten. Die vorhandenen randlichen Entwässerungsgräben bleiben erhalten bzw. werden bereichsweise ergänzt und bei Bedarf aufgereinigt, um die Fließrichtung zu definieren.

Im Ortsteil Burhufe bestehen bereits jetzt massive Entwässerungsprobleme in den umliegenden Wohngebieten. Eine Versickerung ist aufgrund der Höhenlage des Plangebietes und der vorhandenen Grundwasserstände nicht möglich. Das Baugebiet erhält im östlichen Bereich in der Nähe zur vorhandenen Bebauung Upsteder Straße ein Regenrückhaltebecken in dem die anfallenden Niederschläge gesammelt und einem ausreichend dimensionierten Regenwasser-Kanalsystem zugeführt werden. Mittels Drosselungen und elektrischen Schiebereinrichtungen wird sichergestellt, dass erst dann wieder Wasser an das bestehende Kanalnetz abgegeben wird, wenn hier Kapazitäten zur Verfügung stehen. Für die gedrosselte Abgabe des Wassers in den bestehenden RW-Kanal DN 500 außerhalb des Plangebietes muss der Kanal

³ IST – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (September 2022): B-Plan Nr. 6.4/ B 25; Erschließung Baugebiet „Burhufe Süd“ Stadt Wittmund – Oberflächenentwässerungskonzept. Projektnr. 2167. Schortens, 7 S. + Anlagen.

durch die Stadt Wittmund in der Dimensionierung vergrößert werden, da er die Kapazitätsgrenze erreicht bzw. überschritten hat. Im weiteren Verlauf erfolgt die Ableitung in die Abenser Leide mit südlicher Fließrichtung.

Im Bebauungsplan werden hierfür die umlaufenden Gräben als Wasserflächen festgesetzt. Das Oberflächenwasser der neuen Bauflächen wird in einem Regenrückhaltebecken im Osten gesammelt und nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes an das bestehende System im Süden abgegeben. Das benötigte Stauvolumen des Regenrückhaltebeckens beträgt gemäß Berechnungen des Oberflächenentwässerungskonzeptes ca. 1.776 m³. Zur Pflege und Instandhaltung sind umlaufend 5 m breite Räumstreifen zu befestigen. Die im Bebauungsplan vorgehaltene Fläche ist für die zu errichtenden Anlagen des Regenrückhaltebeckens ausreichend dimensioniert.

Im Ergebnis der Stellungnahmen ist seitens des OOWV eine Erweiterung des Rohrnetzes zur Anbindung des Plangebietes möglich. Zudem wird auch die Versorgungssicherheit des Plangebietes in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt.

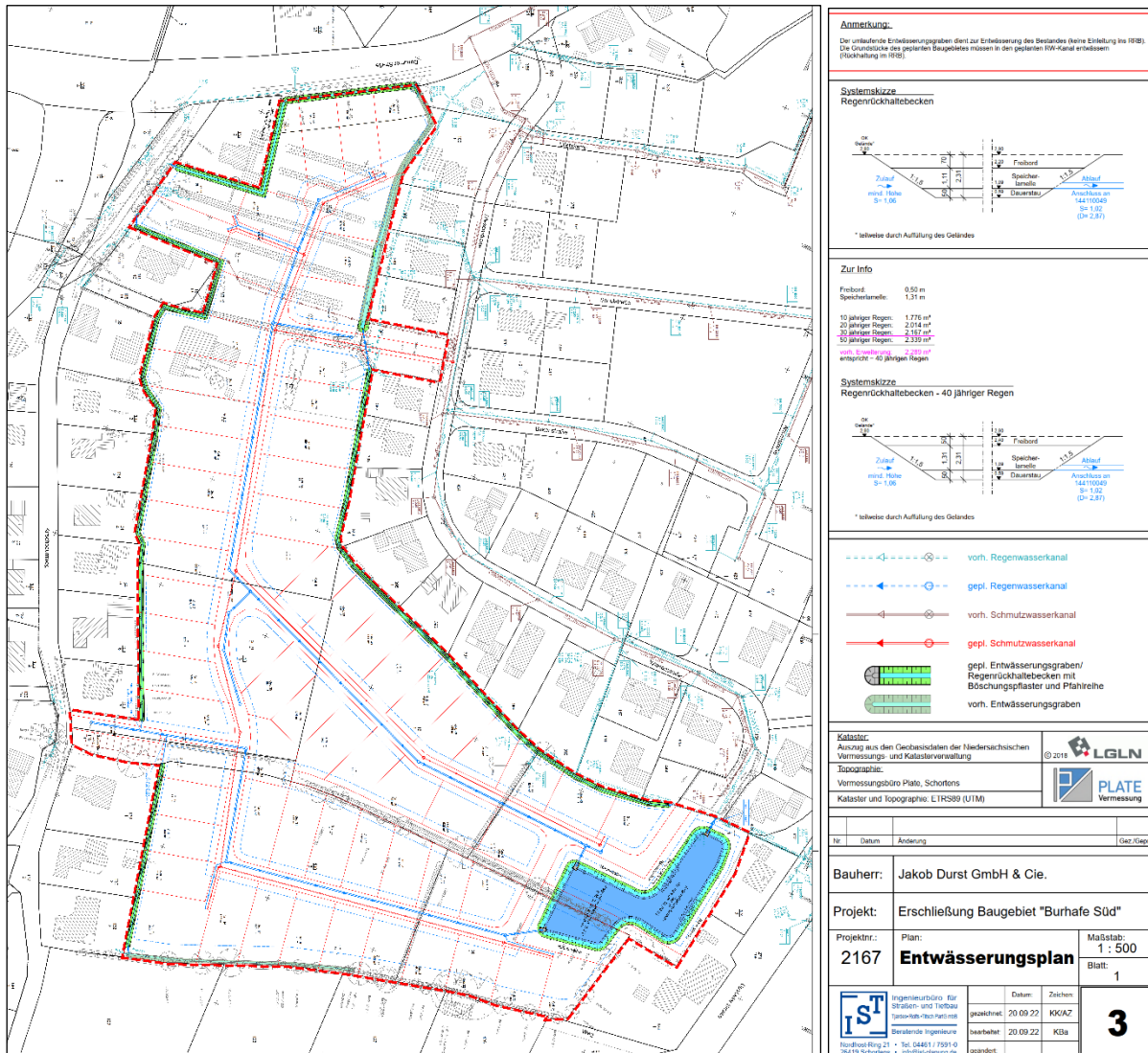


Abb.: Lageplan Regenrückhaltebecken, genordet, IST Schortens (September 2022).

☐ **Schmutzwasser**

Das Plangebiet wird an die in der Umgebung vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Eine Detailprüfung wird derzeit von der Stadt Wittmund durchgeführt. Die konkrete Umsetzung wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Letztlich soll das Abwasser in ein zentrales Pumpwerk geleitet werden und von dort über bestehende Leitungen in die zentrale Kläranlage Wittmund geleitet werden.

Gemäß des Entwässerungskonzeptes soll das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Wohngebiet soll über einen Freigefällekanal DN 200 in das bestehende Schmutzwassernetz abgeführt werden. Der Anschluss kann an den bestehenden SW-Kanal DN 200 in der Wiesenstraße erfolgen.

☐ **Löschwasser**

Im Hinblick auf den der Stadt obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Ein Anschluss des Plangebietes an die Löschwasserversorgung ist im Zuge des Ausbaus sicherzustellen und mit dem Gemeindebrandmeister abzustimmen.

3.1.6 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Belange des Immissionsschutzes

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Acker- und Grünflächen geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Wiesenstraße“ sowie den „Kirschbaumweg“ mit einer anliegergemäßen Verkehrsbelastung.

Verkehrslärm

Es wirken Verkehrslärmimmissionen der K 16, K 51 und K 54 auf das Plangebiet ein. Die nordöstlich verlaufende Ortsdurchfahrt L10 ist von den nördlichsten Bauflächen ca. 500 m entfernt. Das Plangebiet ist von bereits bestehender Wohnbebauung umgeben.

Negative Auswirkungen durch Verkehrslärm sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Schalltechnische Auswirkungen durch umliegende Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten.

Geruchsmissionen

Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind nicht in der unmittelbaren Planumgebung angesiedelt. Die nächstgelegene Tierhaltung, hier 2 Pferde, befindet sich südlich des Geltungsbereiches an der Upsteder Straße 18. Eine geruchstechnische Beeinträchtigung des Plangebietes ist nicht anzunehmen.

Nach derzeitigem Stand der Planung bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

3.1.7 Bodenschutz/ Kampfmittel

Bodenschutz:

Das Plangebiet wird gemäß der aktuellen Abfrage der Bodenregion der Geest zugeordnet, geprägt durch fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen. Als Bodentyp wird in der aktuellen bodenkarte von Niedersachsen (BK50) als Bodentyp der Pseudogley angegeben mit einem mittleren Grundwasserhochstand von 8,5 dm unter GOK.⁴

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019) – hier: Plaggenesch-unterlagert mit Pseudogley-Braunerden. Dies gilt für einen kleinen Teilbereich im Norden des Plangebietes und entstammt zudem aus dem alten Kartenwerk (BUEK50), welches Anfang 2017 durch die Angabe der BK50 abgelöst wurde.

Gemäß des Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Plaggeneschböden, weiche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Zielsetzungen und Grundsätze des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen. Danach haben Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen, auf den Boden einzuwirken, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse, nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendigste Maß zu begrenzen.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes ist die Maßnahme durch eine Bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind somit allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten. So sollte vorhandener Oberboden aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

⁴ NIBIS Kartenserver, Zugriff 08.02.2023

Altlasten/ Bergbau

Im NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Altlasten oder Bergbaurechte angegeben.

Kampfmittel

Mit Datum vom 20.05.2020 wurde eine Luftbildauswertung durch das LGLN durchgeführt. Die Luftbilder konnten nur auf Schäden von Abwurfkampfmitteln hin untersucht werden. Demnach wird im Planungsgebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet. Der Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, ist umgehend die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

3.1.8 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ sieht vor, ca. 51.120 m² Freifläche zu überplanen. Er wird gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Dementsprechend sind bei diesem Verfahren

- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

nicht erforderlich. Die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB und § 1a BauGB sind jedoch zu berücksichtigen.

Bestandsbeschreibung

Für das Plangebiet gilt momentan kein verbindlicher Bauleitplan. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich und stellt sich zum Zeitpunkt der Kartierung (August 2020) im zentralen Bereich als brachliegende Ackerfläche (Vorkommen von *Sinapis arvensis* (Ackersenf), *Borago officinalis* (Borretsch), *Persicaria lapathifolia* (Acker Ampferknöterich), *Persicaria lapathifolia* (Acker Ampferknöterich), *Calendula arvensis* (Acker Ringelblume), *Raphanus raphanistrum* (Acker Rettich), *Phacelia tanacetifolia* (Büschelblume)), und als Maisackerfläche dar. Im nördlichen Randbereich befinden sich des Weiteren artenarmes Intensivgrünland (Vorkommen von *Agrostis capillaris* (Gemeines Straußgras), *Lolium perenne* (Weidelgras), *Rumex acetosa* (Wiesen Sauerampfer)), ein Gehöft mit Hausgarten, eine Birkenbaumgruppe sowie Trittrasenflächen.

Der Geltungsbereich ist durchzogen von mehreren nährstoffreichen Gräben. Im südlichen Randbereich befindet sich ebenfalls artenarmes Intensivgrünland, umgeben von mehreren unterschiedlich ausgeprägten Wallhecken bzw. Strauch Baum Wallhecken (ca. 450 m) (Vorkommen von *Agrostis capillaris* (Gemeines Straußgras), *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras),

Juncus effusus (Flutterbinse), *Cirsium arvense* (Acker Distel), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Prunus spinosa* (Schlehndorn), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Quercus robur* (Eiche)). Bei der Wallhecke handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG bzw. § 29 BNatSchG. Für den Verlust von Wallhecken ist zum einen Ausnahmeantrag beim Landkreis Wittmund zu stellen. Zum anderen ist der mit der Entfernung der Wallhecke verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, durch die Anlage einer Ersatzwallhecke im Verhältnis von 1:1,5 bis 1.2 in geeigneter Lage zu kompensieren. Bei einer Wallheckenlänge von derzeit betroffenen 264 m Strauchwallhecke (HWS) und Baum Wallhecke (HWM) sind insgesamt 768 m Wallhecke zu kompensieren bzw. anzulegen.

Derzeit befinden sich die hierfür benötigten Flächen in der Abstimmung mit dem Flächeneigentümer und der unteren Naturschutzbehörde.



Abbildung 1: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2022 (Zugriff August 2020)



Abbildung 2: Betroffene Wallhecken im Plangebiet (rot), Auszug aus dem digitalen Geländemodell, Gesamtlänge rd. 450 m (Stellungnahme LK Wittmund, 17.01.2023)

Das Landschaftsbild ist innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich geprägt, es existieren jedoch keine weiten Sichtbeziehungen, da das Umfeld durch Siedlungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern deutlich geprägt ist. Nach Süden hin verlaufen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gebiet bietet Potenzial für Boden- als auch Gehölzbrüter, Fledermausquartiere (in der nördlichen Baumgruppe sowie im nördlichen Gebäude) und Amphibien innerhalb der wasserführenden Gräben (Stand August 2020).

Als Bodentyp ist gem. der BK 50 Mittlerer Gley Podsol innerhalb der Bodenregion Geest angegeben. Dem Boden wird eine geringe Bodenfruchtbarkeit zugeschrieben. Der südwestliche Randbereich liegt in einem Suchraum für schutzwürdige Böden (Plaggenesch). Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt⁵. Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Schichten wird als gering angegeben. Die Daten zur Grundwasserneubildung (30-jährige Jahresmittelwerte 1981 – 2010) geben im westlichen Planbereich eine Neubildungsrate der Stufe 4 von 150 – 200 mm/a an⁶. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich in Form von nährstoffreichen Gräben vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten⁷. Großräumig betrachtet ist das Plangebiet der klimaökologischen Region des Küstennahen Raumes zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 814 mm und die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,8°C. Angaben zur Luftqualität im Plangebiet sind nicht bekannt⁸.

5 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG):,Altlasten, Bodenfruchtbarkeit, Bodenkarten von Niedersachsen. Hannover. Zugriff 10. Oktober 2020
 6 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Hydrogeologie. Hannover. Zugriff 10. Oktober 2020.
 7 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020): Umweltkarten Niedersachsen. Hydrologie. Hannover. Zugriff 10. Oktober 2020.
 8 Angaben gemäß NIBIS® Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Klima und Klimawandel. Hannover. Zugriff 10. Oktober 2020.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest⁹. Das Plangebiet ist über die Wiesenstraße über zwei Anbindungen zu erreichen.

Auswirkung der Planung

Planungsrechtlich unterliegt das Plangebiet keinem rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher bereitet die Planung eine Neuversiegelung des Geltungsbereiches vor, was als erhebliche Beeinträchtigung und somit als Eingriff in den Naturhaushalt zu bewerten ist.

Geltungsbereich ohne rechtskräftigen Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 6.4 / B 25	Eingriffsbeurteilung
Freifläche, überwiegend bestehend aus Maisacker und brachliegender Ackerfläche	Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,24)	Planung bereitet eine Neuversiegelung der Freifläche vor = Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft
Im südlichen Planbereich verläuft eine Wallhecke. Dabei handelt es sich um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG.	Die Wallhecke wird überplant durch Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,24) sowie einer Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	Planung bereitet eine Neuversiegelung der Wallhecke vor = Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Wittmund, hat die Kompensation aufgrund der Ausprägung der Wallhecke (ca. 450 m), in einem Verhältnis 1:1,5 bzw. 1:2 zu erfolgen (ca. 768 m) ¹⁰ .Die Kompensationsmaßnahmen und Neuanpflanzung von ca. 768 m Wallhecke, sind derzeit in der Flächenprüfung und werden im weiteren Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss eingestellt.

Das Planverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt, d.h. die Regelungen des § 13a BauGB sind für Pläne anwendbar, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² i.S. des § 13 a BauGB für die Entwicklung von Wohnnutzungen aufweisen und vor dem 31. Dezember 2022 förmlich begonnen wurden. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gilt grundsätzlich, dass entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich für Arten und Lebensgemeinschaften und zum Ausgleich für Bodenfunktionen erforderlich. Da es sich bei der Wallhecke um einen geschützten Landschaftsbestandteil nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG handelt, ist dieser von der Eingriffsregelung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ausgenommen und in einem separaten Verfahren zu kompensieren.

⁹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020): Umweltkarten Niedersachsen. Allgemeine Daten. Naturräumliche Region. Hannover. Zugriff 10. Oktober 2020.

¹⁰ Angaben gemäß der Unteren Naturschutzbehörde, Telefonat am 25.05.2022 und Ergänzung Stellungnahme 17.01.2023. Eine Kompensationszahlung für den Verlust der Wallhecke wird seitens der UNB nicht akzeptiert.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Das Potenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde 2020 erstellt¹¹. Das Gebiet stellt sich großflächig als landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerfläche mit Gräben dar (Stand August 2020). Innerhalb des nördlichen Planbereiches befinden sich Altbäume sowie ein altes Hofgebäude. Es gibt Vorbelastungen durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche an sich sowie direkt angrenzende Siedlungsstrukturen um die Planfläche herum. Im südlichen Planbereich befinden sich Gehölzstrukturen in Form von Strauch-Baum-Wallhecken. .

Vögel:

Das Plangebiet bietet Potenzial für Boden-, Gehölz und Gebäudebrüter. Aufgrund der Siedlungsnähe sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist v.a. ein Vorkommen weit verbreiteter, störungstoleranter und ungefährdeter Arten festzustellen¹². Mit festgestellten Revierpaaren von Goldammer und Haussperling finden sich zwei Arten der Vorwarnliste Rote Liste Deutschland und Niedersachsen wieder. Gefährdete oder streng geschützte Arten wurden nicht kartiert. Der Biologische Fachbeitrag gibt hierzu wieder:

„Die Brutvogelfauna des Untersuchungsgebietes kann als durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittlich arten- und individuenreich beschrieben werden. Im Gebiet konnten keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden. Daher kann das Untersuchungsgebiet als Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung eingestuft werden“¹³.

-
- 11 Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (September 2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund)). Huntlosen, 30 S + Anhang.
 - 12 Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (September 2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund)). Huntlosen, 30 S + Anhang. S.9.
 - 13 Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (September 2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund)). Huntlosen, 30 S + Anhang. S.11.

Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Ein Potenzial für Quartiersnutzungen wird in dem leerstehenden Teilbereich (Scheune) des Hofgebäudes gesehen. Allerdings wurden keine Fledermausquartiere im Zuge des biologischen Fachbeitrages kartiert. Der Planbereich weist eine nur geringe Bedeutung als Fledermauslebensraum auf¹⁴.

Sonstige Artengruppen

Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumsprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten¹⁵.

Prüfung der Verbotstatbestände

Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG)

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Baufeldfreimachung und Gehölzbeseitigung (z.B. Einzelbäume und Heckenstrukturen) sowie für Gebäudeabrisse zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt auch das Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb der Planfläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung und/ oder Beseitigung in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen¹⁶. Bei einem Besatz an oder in Gebäuden sowie an oder in Altbaumbeständen muss sichergestellt werden, dass die Arbeiten außerhalb der Quartierzeit bzw. Brutzeit durchgeführt werden. Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG)

Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten und Fledermausarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Vorbelastung und der Habitatausprägung, das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene

14 Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (September 2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund)). Huntlosen, 30 S + Anhang. S.26.

15 NLWKN: Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. (2015). Hannover.

16 Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (September 2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund)). Huntlosen, 30 S + Anhang. S.27.

Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei einer Überplanung der Gehölz- oder Gebäudestrukturen ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung bzw. Beseitigung durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen und Gebäuden vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten von Gehölz-, Gebäudebrütern oder zu einem Verlust von Fledermausquartieren kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Für eventuell vorkommende Bodenbrüter ist kein Verlust der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erwarten, da die Habitatausprägung des Intensivgrünlandes auch in unmittelbar benachbarten Freiflächen vorzufinden ist.

Artenschutzrechtliches Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht ersichtlich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände – unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. von Nisthilfen - der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen¹⁷.

Natura 2000 Verträglichkeit / Naturschutzrechtliche Schutzgebiete / -objekte

Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) werden durch die Planung nicht berührt. In ca. 4,1 km südlicher Richtung befindet sich das FFH Gebiet „Teichfledermaus Habitat im Raum Wilhelmshaven“ (EU Kennzahl 2312-331). In ca. 9,1 km nordwestlicher Richtung befindet sich das EU Vogelschutzgebiet „Ostfriesische Seemarsch zwischen Norden und Esens“ (EU Kennzahl DE2309-431). Das nächste Naturschutzgebiet „Hoehahn“ (NSG WE 00124) befindet sich in 2,8 km südlicher Richtung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist „Benser Tief“ (LSG WTM 00018) in 970 m westlicher Richtung¹⁸.

Aufgrund der Entfernung werden auf diese Gebiete und geschützten Objekte keinen negativen Auswirkungen erwartet.

3.1.9 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet und seine Umgebungsbereiche werden landwirtschaftlich genutzt und prägen mit ihren Flächen sowie begleitenden Strukturen (Hecken und Gräben) die Kulturlandschaft. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren und zusammenhängende Bewirtschaftungseinheit werden gegebenenfalls verkleinert.

Es handelt sich um Flächen im unbeplanten Außenbereich, die jedoch unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzen. Die Abgabe der Flächen basiert auf Freiwilligkeit, wodurch wirtschaftliche Auswirkungen minimiert bzw. vermieden werden. Die Stadt Wittmund räumt der gemeindlichen Entwicklung eine höhere Bedeutung gegenüber den Belangen und Bedarfen der Landwirtschaft ein.

17 Büro für Biologie und Umweltplanung; Roßkamp, Tim (2020): Biologischer Fachbeitrag BP Nr. 6.4/B 25 „Burhufe-Süd“ (Stadt Wittmund (LK Wittmund). Huntlosen. S.27.

18 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff 10. Oktober 2020.

3.1.10 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne zu den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu beachten. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt. Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88% genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert. Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen. Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt¹⁹. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und knüpft an bestehende Siedlungsstrukturen an. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Siedlungszusammenhang sowie an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort, wird an die „Wiesenstraße“ sowie den „Kirschbaumweg“ angeknüpft und das Plangebiet mit den zentral gelegenen Funktionen der Daseinsvorsorge verbunden. Aufgrund der geringen Distanz sind diese auf kurzen Wegen und somit klimafreundlich erreichbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen den Grundsätzen des Klimaschutzes nicht. Ein positiver Beitrag zu einer ausgeglichenen CO₂-Bilanz wird durch die Steuerung der Versiegelung anhand der Grundflächenzahl erreicht. Bei der Errichtung der Gebäude können Belange des Klimaschutzes, z.B. hinsichtlich der verwendeten Baustoffe oder einer energiesparenden Bauweise berücksichtigt werden. Diese Ansätze sowie die Umsetzung weiterer klimafreundlicher Maßnahmen, z.B. die Begrünung von Dächern oder das Anbringen von Anlagen zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Rohstoffen, obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

19 Die Zielkorridore sind allerdings in Bezug auf die erste Änderung des Klimaschutzgesetzes überholt.

3.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Jedoch ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Öffentlichkeit zu unterrichten, wo sie sich über Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und wie sie sich zur Planung äußern kann (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Zu einem früheren Planstand wurde im Jahr 2020 eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im neuen Entwurf berücksichtigt, sofern diese planungsrelevant gewesen sind. Mit Weiterführung des Verfahrens hat sich jedoch die Erschließung und der Grundstückszuschnitt grundlegend verändert.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nunmehr über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

3.2.1 Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme zu den folgenden Themenbereichen abgegeben:

Kompensation der Verluste von Natur und Landschaft:

Es fehlen Aussagen hierzu.

Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl / Bauweise:

Die Grundflächenzahl ist auf das vereinfachte Verfahren „heruntergerechnet“.

Fehlende Regelungen zur Vollgeschossigkeit und Gebäudehöhe, zu große Gebäudelängen – Verlust des dörflichen Charakters.

Baugrenzen/ überbaubare Grundstücksflächen

Angleichung des Abstandes der Baugrenze bei allen Grundstücken der Wiesenstraße.

Verkehrliche Belange/ Erschließung:

Mängel in der Bestandsinfrastruktur (Wiesenstraße), Gehwege sind abgängig.

Die Breite der neuen Erschließungswege ist nicht ausreichend.

Die Aussagen der Verkehrsuntersuchung sind nicht ausreichend.

Befürchtung der Erhöhung der Unfallgefahr durch die Zunahme des Individualverkehrs.

Anbindung an die Dunumer Straße und von der Straße Kirschbaumweg.

Auflösung des Spielplatzes wird abgelehnt.

Angaben zum ÖPNV sind zu prüfen.

Belange der Wasserwirtschaft/ Ver- und Entsorgung

Hinweis auf die massiven Entwässerungsprobleme in der Planumgebung.

Schlechter Wasserabfluss an der Wiesenstraße nach Regenfällen.

Es wurden Änderungswünsche hinsichtlich der Erschließung und der Anbindung des Gebietes an das Kanalnetz formuliert.

Verlagerung des Regenrückhaltebeckens gewünscht.

Die Anregungen wurden geprüft und wie folgt berücksichtigt.

Die Aussagen zur Kompensation erfolgen gemäß den Maßgaben zum BauGB, d.h. für das Verfahren gemäß § 13 b BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen für die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten. Der Verlust der geschützten Wallhecken wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Die städtebaulichen Dichtewerte bleiben wie beschrieben erhalten und ermöglichen eine intensive Ausnutzung und platzsparende Bauweise. Es werden keine bestimmten Bauformen vorgeschrieben, um eine mögliche Vielfalt nicht einzuschränken.

Die Erschließung des Baugebietes von der Dunumer Straße wird seitens der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aufgrund der Lage außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Daher wurde mit einem Verkehrsgutachten die Erschließung über das Bestandssystem der Wiesenstraße geprüft und im Ergebnis für tragfähig eingestuft. Die Angaben zum ÖPNV wurden geprüft und korrigiert. Ein mögliches Beweissicherungsverfahren kann den Zustand der Bestandsstraßen dokumentieren.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gemäß den Maßgaben des Entwässerungskonzeptes über ein Regenrückhaltebecken und die vorhandenen Gräben. Das Plangebiet wird angehoben ohne die benachbarten Grundstücke zu belasten. Die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens ist aufgrund der erforderlichen Flächengrößen und Höhenlagen im Plangebiet nicht möglich.

3.2.2 Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB wurden die folgenden Anregungen, Hinweise zur Planung gegeben:

Der Landkreis Wittmund hat aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde, der Immissionsschutzbehörde, der Deichbehörde sowie der Raumordnung/Landesplanung gegen das Bauvorhaben keine Bedenken. Es sind Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz sowie der Löschwasserversorgung zu ergänzen.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen Bedenken, da insgesamt ca. 168 m Wallhecken vom Planvorhaben betroffen sind. Da Wallhecken in Wohngebieten ihre Funktion im Naturhaushalt gänzlich verlieren, muss bei der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Plangenehmigung ein Ausnahmeantrag zur Aufhebung des Schutzstatus eingereicht werden. Dieser Antrag wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt. In diesem Antrag ist in jedem Fall

auch die Kompensation zu nennen. Diese sind in einem festgelegten Verhältnis in Höhe von 768 m zu erfüllen.

Weiterhin wird auf eine insektenfreundliche Beleuchtung des Baugebietes hingewiesen. Dieser Hinweis wird in die Planung aufgenommen und berücksichtigt.

Auf den möglichen Erhalt der südlich angrenzenden Strauch-Baum-Wallhecke wird hingewiesen, um den Lebensraum der dort ansässige Fransenfledermaus weitgehend zu erhalten. Vor einer Rodung der Gehölze ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung der Gehölze und ggfl. die Bestimmung von cef-Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Das betrifft die Bereiche, wo keine Rückhaltung (hier Gräben) vorgesehen sind.

Seitens der unteren Wasserbehörde werden die planerischen Aussagen zur Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz, dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie der Oberflächenentwässerung unterstützt. Hinsichtlich der bestehenden Entwässerungsprobleme in der Planumgebung ist das Entwässerungskonzept in engere Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erstellen und umzusetzen.

Mögliche Baugenehmigungen werden erst nach erfolgter Klärung und Vorlage aller Genehmigungen / Erlaubnisse erteilt.

Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Seitens der unteren Abfallbehörde wird auf die Größe einer Wendeanlage in Höhe von 23,60 m hingewiesen. Ist diese Wendeanlage nicht vorgesehen, sind ausreichend große Aufstellflächen für die Abfallbehältnisse an den Abfuhrtagen bereitzustellen. Das Baugebiet weist entlang der nördlichen Einfahrtsstraße eine Aufstellfläche auf, so dass diesbezüglich die Erschließung gesichert ist.

Im NIBIS-Kartenserver sind keine Altlastenflächen benannt. Sulfatsaure Böden treten nicht auf.

Die Forderungen des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Ergänzend sind bei der Verwertung des anfallenden Bodenaushubs und anderer mineralischer Abfälle die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20, Teile I, II und III, zu beachten. Des Weiteren sind die DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Veränderungen im Gefüge, bei den Planungen zu beachten.

Aufgrund der Größe des Planungsgebietes ist die Maßnahme durch eine Bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden im Zuge der Ausbauplanung beachtet.

Die Sielacht Wittmund weist auf den Gewässerräumstreifen von 10 m entlang von Gewässern II. Ordnung und auf einen Hochwasserschutz ab einer Geländehöhe von + 1,0 m NN hin. Die Geländehöhen liegen im Plangebiet bei ca. + 2,50 m bis 4,00 m, so dass diesbezüglich kein Hochwasserrisiko besteht. Gräben II. Ordnung bestehen im Plangebiet nicht. Die vorliegende

Entwässerungsplanung des Büros IST aus Schortens berücksichtigt alle relevanten Vorbelastungen und Grundlagen zum Nachweis der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung. Dieses Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Weiterhin wird auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung und den Verzicht auf Kiesbeete hingewiesen. Diesen Grundsätzen wird durch eine Grundflächenzahl von 0,25 und die Vorgabe zum Verzicht auf Schottergärten (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2) entsprochen.

Das Bundesamt für Flugsicherung gibt den Hinweis, dass kein Anlagenschutzbereich betroffen ist.

Der Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) hat keine Bedenken vorgebracht, bittet aber um ergänzende Aussagen zur Löschwasserversorgung des Plangebietes. Diese Angaben wurden in der Planbegründung ergänzt.

Die Ostfriesischen Landschaft hat keine Bedenken und gibt einen allgemeinen Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege, der bereits in den Planunterlagen enthalten ist.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) weist auf die Freihaltung der Bauverbotszone (20 m vom Fahrbahnrand) der K 54 von jeglicher Bebauung wie Carports, Garagen etc. und Regenrückhaltebecken hin. Weiterhin wird auf die Immissionsbelastung durch die K 54 sowie auf die Abstimmung der Wallheckenkompensation im Nahbereich von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen hingewiesen. Diese Hinweise werden beachtet und in die Planung eingestellt.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) gibt allgemeine Hinweise zur Beteiligungsform und zum Bodenschutz sowie zum Bergrecht. Diese Hinweise fließen in die Planunterlagen sowie die Bauumsetzung ein.

Der OOWV hat keine Versorgungsleitungen im Plangebiet und gibt allgemeine Hinweise zur Versorgungssicherheit, zum Versorgungsdruck und zur Löschwasserversorgung.

Der Versorgungsdruck in unserem Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes wird auch in Spitzenlastsituationen als komfortabel beurteilt. Daher wurde auf eine detailliertere Betrachtung der Auswirkungen durch das neue Plangebiet für diese Stellungnahme verzichtet. Der Versorgungsdruck erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Die Leitungsträger Avacon, Deutsche Telekom Technik GmbH, Vodafone GmbH und EWE Netz GmbH weisen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und frühzeitige Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen oder der Umsetzung eines wärmetechnischen Versorgungskonzeptes hin. Die Hinweise werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Die Planunterlagen enthalten Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen.

Der NABU weist auf die noch ausstehende Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der betroffenen Wallhecken und Gehölzstrukturen hin. Der Flächennachweis wird bis zum Ratsbeschluss dargelegt. Nach derzeitigem Stand wird eine Wallheckenkompensation von 768 m erforderlich.

Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes haben nicht zu einer Veränderung der Ziele der städtebaulichen Planung geführt.

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der formulierten städtebaulichen Ziele werden für das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.

Zudem wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge).

Aufgrund ihres Flächenbedarfs sowie der mit der Nutzung einhergehenden, umfangreichen Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen und des möglichen Betriebes auch in den Abend- und Nachtstunden wären die vorgenannten Nutzungen mit der geplanten Wohnnutzung nicht verträglich. Ladestationen für Elektrofahrzeuge können als Unterform der Tankstellen mit nicht-störender Infrastruktur zur Unterstützung klimafreundlicher Mobilität ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer kleingliedrigen Bebauungsstruktur wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,24 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig.

Als Bezugspunkt für die oberirdischen baulichen Anlagen gilt für alle nachgenannten Höhenangaben die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Stadt Wittmund zum Endausbau) jeweils im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der Deckenhöhenplan ist auszufertigen und zur Einsicht bereitzuhalten. Für Eckgrundstücke gilt im Falle einer Mehrfacherschließung, dass der Bauherr bei mehreren Zufahrten die maßgeblichen Bezugspunkte selbst bestimmt. Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschossfertigfußboden) muss mindestens 0,30 m und maximal 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte des Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Alle weiteren Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 0,30 m und maximal 0,50 m oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4.3 Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 22 m festgesetzt. Dies steuert die maximale Ausdehnung der Baukörper. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Der Abstand der Baugrenzen wird mit 3 m festgesetzt, das Abstandsmaß des seitlichen Grenzabstandes darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 0,5 H auf 0,4 H verringert werden. Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Nicht überdachte Stellplatzflächen bleiben hiervon unberührt.

Die Stadt Wittmund missbilligt aus ökologischen Gründen die Entstehung von stark versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Steingärten. Gerade in Allgemeinen Wohngebieten kommt den unversiegelten Gartenflächen eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu. Auf die umfassenden Informationsmaterialien der einschlägigen Naturschutzverbände zum Thema wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schottergärten aufgrund des hohen Befestigungsgrades im Rahmen der Regenentwässerungsgebühren als versiegelte Fläche gewertet werden. Generell wird auch auf Grundlage des Klimawandels und auch des bekannten Artensterbens von Insekten empfohlen, eine möglichst nachhaltige und naturnahe Gartengestaltung vorzunehmen.

In einem Bereich von 3 m parallel zu den festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung von baulichen Anlagen wie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Die Erreichbarkeit der Entwässerungsgräben ist dauerhaft zu gewährleisten.

4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten begrenzt, um zu kleinteilige Wohnungsstrukturen zu vermeiden und mögliche Verkehrsbelastungen durch Anliegerverkehre zu reduzieren:

- WA1 maximal zwei (2) Wohneinheiten je Wohngebäude
- WA2 maximal vier (4) Wohneinheiten je Wohngebäude.

4.6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz zur K 16 und zur K 54. Mit Bezug auf die Verkehrsuntersuchung ist ein Um- / Ausbau der vorhandenen Knotenpunkte K 16 / Schulstraße sowie K 54/ Wiesenstraße nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ werden öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Haupteinschließungsstraße des Gebietes verbindet ringförmig die „Wiesenstraße“ mittels zweier Zuwegungen mit den innergebietlichen Straßenzügen. Die Straßenverkehrsflächen werden mit Breiten von 6,5 m festgesetzt.

Zur Erschließung der randlich gelegenen Grundstücke im Norden des Plangebietes wird eine kleinräumig dimensionierte Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14 m festgesetzt, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen. Die Größe der Wendeanlage ist bewusst so gewählt worden, um die versiegelten Flächen für die Gebietserschließung so gering wie möglich zu halten. Demzufolge kann dort kein größeres (dreiecksförmiges) Müllfahrzeug hineinfahren und wenden und die Mülltonnen müssen zu einem nahe gelegenen Sammelplatz gebracht werden.

Das Rückwärtsfahren bzw. Rangieren ist den Fahrern untersagt, sofern diese die Abholung alleine durchführen. Da dies im Landkreis Wittmund derzeit der Regelfall ist, wird im Bereich der Ringschließung ein ausreichend großer Bereich als Aufstellfläche für die Abfallbehälter vorgehalten und im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche ist mit 21 m x 1 m so ausreichend groß bemessen, dass für die betroffenen Grundstücke eine ausreichend große Aufstellfläche für ca. 30 Tonnen an den Abholtagen bereitsteht. Die Anzahl der Tonnen ergibt sich aus den 10 nordwestlichen Grundstücken und den Leerungsterminen für Restmüll (2 Tonnen) + Papier (1 Tonne), die alle 4 Wochen auf einen Tag fallen.

Die Lage dieser Aufstellfläche ist hinsichtlich der zurückzulegenden Wegefläche im äußersten Grundstück ca. 100 m entfernt. Das ist das Maß, welches in der allgemeinen Rechtsauffassung als noch zumutbar anerkannt ist.

Fußgänger und Radfahrer

Der festgesetzte Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 m am westlichen Rand des Geltungsbereiches vernetzt das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen und trägt so zu einer Steigerung der Wohnqualität bei. Hier werden zudem am Eingang des Gebietes Stellplatz- bzw. Garagenflächen geschaffen.

4.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Osten des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ (RRB) festgesetzt, innerhalb derer die Aufweitung des bestehenden Regenrückhaltebeckens nach Maßgabe eines Entwässerungskonzeptes zulässig ist. Das mit der Umsetzung der Planung verbundene zusätzlich anfallende Oberflächenwasser kann dort zurückgehalten werden.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB festgesetzten Grabenstrukturen am Rand des Geltungsbereiches dienen der ordnungsgemäßen Ableitung von Niederschlägen und der Entwässerung der Flächen im Plangebiet. Die bestehenden Oberflächenentwässerungsgräben sind dauerhaft in einer offenen Form zu halten und dürfen nicht in ihrer Entwässerungsfunktion eingeschränkt werden bzw. zugeschüttet werden. Um die Zugänglichkeit der Entwässerungs-

gräben zu sichern wurden wasserwirtschaftliche Festsetzungen getroffen. Der nordöstlich verlaufende Graben wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wittmund (GFL), sowie die Zuwegung zu den Gräben mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Wittmund (L) gesichert.

4.8 Festsetzung zum Klimaschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB ist aus Gründen des Klimaschutzes die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) zur Hauptversorgung mit Energie unzulässig. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin-, Kachel- oder Pelletöfen).

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO können die Kommunen besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, siedlungsstrukturelle, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Die Stadt Wittmund möchte in diesem Siedlungsgebiet entsprechend gestalterisch lenkend eingreifen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.

Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steine, Kies o.ä. sind gleichermaßen unzulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die unzulässige Anlage von Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedung der privaten Grundstücke entlang der öffentlich genutzten Flächen (Straßenraum, Geh- und Radwege) sind mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z.B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Zäunen und Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Gittermattenzäune mit Einflechtungen (Sichtschutzstreifen) sind an allen Grundstücksseiten unzulässig.

4.10 Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.

Treten bei den Aushub- und Tiefbauarbeiten Abfälle i.S.d. § 3 Abs. 1 S. 1 KrWG zu Tage, sind die Bauarbeiten einstweilen einzustellen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber unverzüglich zu informieren.

2. In den Randbereichen des Plangebietes bestehen in einigen Bereichen unterirdische Leitungsrechte (Oberflächenentwässerung) der angrenzenden Grundstücke. Diese sind bei der Neuplanung zu beachten und in ihrem Bestand zu sichern.

Die Sicherheitsbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Eventuelle Sicherungs- und Umlegungsarbeiten können zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

3. Die Maßgaben des Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Unvermeidbare Gehölzfällungen sind nur in der gesetzlich bestimmten Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Soll hiervon abgewichen werden, hat unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle der betreffenden Gehölze hinsichtlich vorhandener Lebensstätten besonders und streng geschützter Tierarten durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Eine Entfernung der Gehölze ist nur zulässig, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung von Gefährdungen/Tötungen von Insekten sind für die Straßenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen zu verwenden.

4. Bei Neubaumaßnahmen ist eine geotechnische Erkundung des Baugrundes erforderlich. Dabei sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

5. Ergänzende Angaben

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche	51.120 m²
Allgemeine Wohngebiete (WA)	41.377 m ²
davon: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	2.803 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.375 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	311 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Müllaufstellfläche“	21 m ²
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	426 m ²
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)	3.610 m ²

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss durch den VA	
Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung durch den VA	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	
Parallele Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	



Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 6.4/B 25 „Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg“ als Anlage beigefügt.

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 6.4/B 25

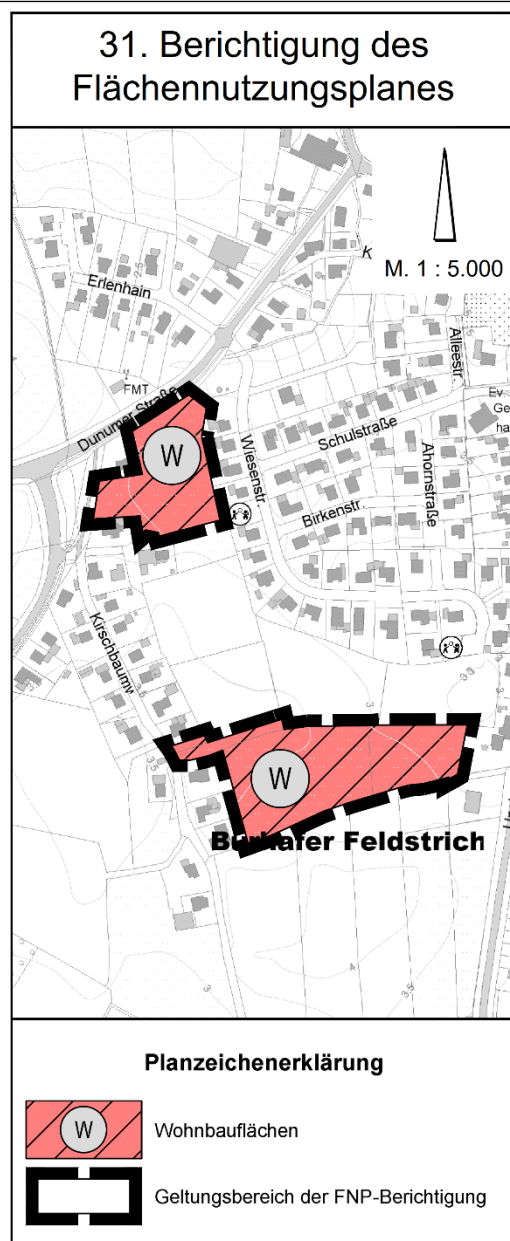
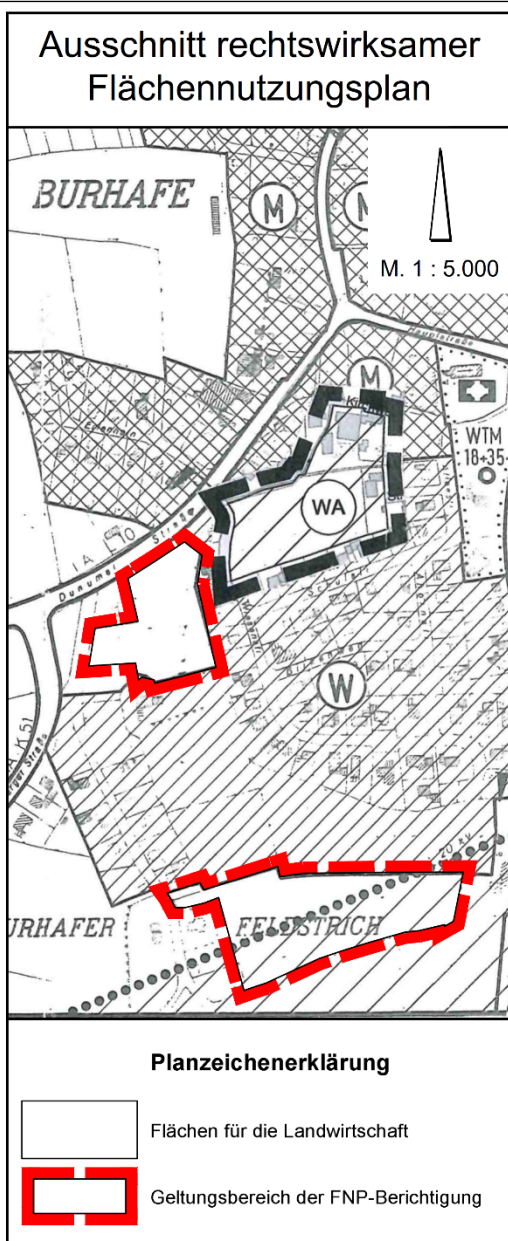


NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Stadt Wittmund, den

Bürgermeister

Anhang: 31. Berichtigung des Flächennutzungsplanes



**Berichtigung des Flächennutzungsplanes
 der Stadt Wittmund (§ 13b BauGB)**

Die Stadt Wittmund hat im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Bebauungsplan 6.4/B 25 "Zwischen Dunumer Straße, Wiesenstraße, Upsteder Straße und Kirschbaumweg" für die Innenentwicklung aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Wittmund am gefasst.

Gemäß § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund im Wege der 31. Berichtigung angepasst.

Wittmund, den

 Der Bürgermeister