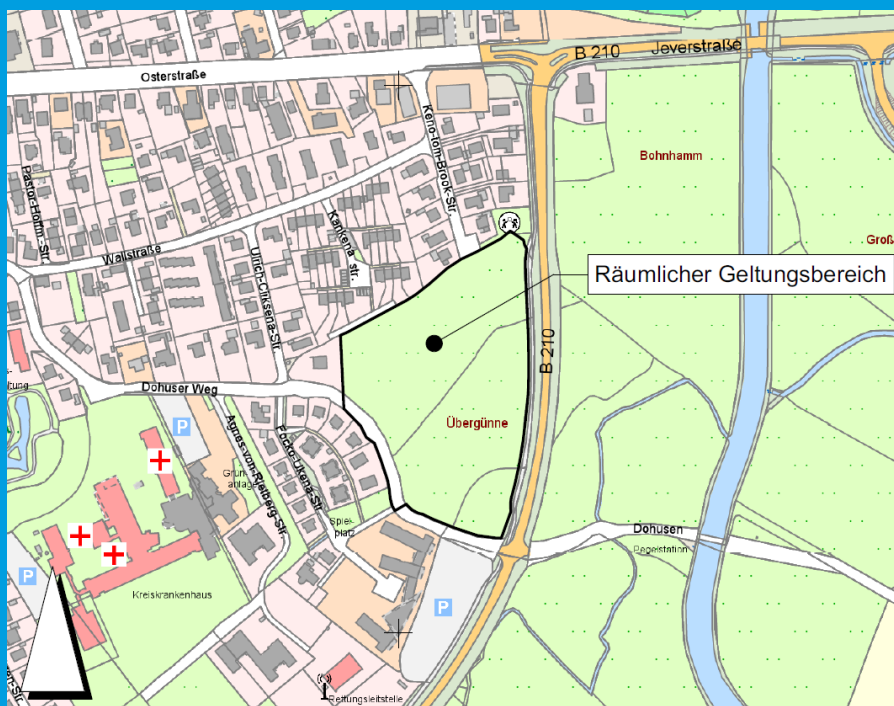


## BEBAUUNGSPLAN NR. 6.1 / B 69

Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und  
Keno-Tom-Brook-Straße

### Begründung

## STADT WITTMUND



PROJ.NR. 11493 | 03.05.2023

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenastraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einführung.....</b>	<b>8</b>
1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets .....	8
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	8
<b>2. Ausgangssituation .....</b>	<b>8</b>
2.1. Stadträumliche Einbindung .....	8
2.2. Bebauung und Nutzung .....	9
2.3. Erschließung .....	9
2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen .....	9
2.5. Immissionen .....	9
2.6. Ver- und Entsorgung.....	14
2.6.1. Elektrizität.....	14
2.6.2. Trinkwasser.....	14
2.6.3. Abwasser .....	15
2.6.4. Telekommunikation.....	15
2.6.5. Abfallbeseitigung .....	15
2.7. Natur, Landschaft, Umwelt .....	15
2.8. Eigentumsverhältnisse .....	15
<b>3. Planungsbindungen .....</b>	<b>15</b>
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	15
3.2. Landes- und Regionalplanung .....	16
3.3. Flächennutzungsplanung.....	19
3.4. Landschaftsplanung .....	20
3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne).....	20
3.6. Fachplanungen .....	20
<b>4. Planungskonzept .....</b>	<b>20</b>
4.1. Ziele und Zwecke der Planung.....	20

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	22
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung) .....</b>	<b>22</b>
5.1.	Mischgebiet .....	22
5.1.1.	Maß der Nutzung und Bauweise .....	23
5.1.2.	Überbaubare Grundstücksflächen .....	23
5.2.	Fläche für Gemeinbedarf.....	23
5.3.	Verkehrsflächen.....	24
5.4.	Grünflächen .....	24
5.4.1.	Private Grünflächen.....	24
5.4.2.	Öffentliche Grünflächen .....	24
5.5.	Fläche für die Landwirtschaft .....	24
5.6.	Immissionen .....	25
	<b>Passiver Schallschutz.....</b>	<b>25</b>
5.7.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	25
5.7.1.	Bepflanzung der Straßenverkehrsfläche .....	25
5.7.2.	Bepflanzung des Mischgebietes .....	26
5.7.3.	Bepflanzung der Fläche für Gemeinbedarf .....	26
5.7.4.	Einfriedungen .....	26
5.7.5.	Pflanzliste.....	26
5.8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	27
5.8.1.	Regenrückhaltebecken .....	27
5.8.2.	Gräben .....	28
5.8.3.	Räumuferstreifen .....	28
5.9.	Ausgleichsmaßnahmen .....	29
5.10.	Gestaltungsregelungen .....	29
5.11.	Kennzeichnungen .....	29
5.12.	Verkehrskonzept.....	29
5.13.	Nachrichtliche Übernahmen .....	30
5.13.1.	Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG bzw. gemäß § 9 Abs. 1 FStrG.....	30
5.13.2.	Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bzw. gemäß § 9 Abs. 2 FStrG.....	30
5.13.3.	Wasserflächen .....	31

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

5.14.	Hinweise .....	31
5.14.1.	Baunutzungsverordnung .....	31
5.14.2.	Bodenfunde/Denkmalerschutz.....	31
5.14.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	32
5.14.4.	Verwendung überschüssigen Bodens .....	32
5.14.5.	Kampfmittel.....	32
5.14.6.	Schädliche Bodenveränderungen.....	32
5.14.7.	Maßnahmen an Gewässern.....	33
5.14.8.	Sichtschutz bei störenden Einflüssen des Verkehrs auf der Bundesstraße 210 .....	33
5.14.9.	Flugplatz Wittmund .....	33
5.14.10.	Einsatz von Baukränen .....	33
5.14.11.	Einhaltung der GRZ – Unzulässigkeit von Schottergärten.....	33
5.14.12.	Immissionen des Straßenverkehrs .....	34
5.14.13.	Zu- und Abfahrten zur B 210 .....	34
5.14.14.	Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne .....	34
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>34</b>
6.1.	Einleitung.....	34
6.1.1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	35
6.1.2.	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	36
6.1.2.1.	Fachgesetze .....	36
6.1.2.2.	Planerische Vorgaben.....	37
6.1.2.3.	Berücksichtigung der Umweltschutzziele.....	38
6.2.	Beschreibung des Plangebietes.....	38
6.3.	Auswirkungen der Planung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	39
6.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter .....	40
6.4.1.	Luft / Klima / Lärm.....	40
6.4.2.	Boden.....	42
6.4.3.	Grundwasser.....	45
6.4.4.	Oberflächengewässer .....	46
6.4.5.	Biotopstrukturen / biologische Vielfalt .....	48
6.4.6.	Landschaftsbild .....	56

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

6.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	56
6.4.8.	Mensch .....	56
6.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	57
6.5.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen .....	59
6.6.	Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen .....	60
6.7.	Zusätzliche Aussagen zur Bebauungsplanung.....	60
6.7.1.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	60
6.7.2.	Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	60
6.7.3.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....	61
6.8.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	61
6.9.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet .....	61
6.9.1.	Sicherung der umlaufenden Gräben mit begleitenden Festsetzungen .....	62
6.9.2.	Sicherung des Regenrückhaltebeckens mit angrenzenden privaten Grünflächen .....	62
6.9.3.	Sicherung der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes.....	62
6.10.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....	63
6.11.	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	64
6.11.1.	Lage des Kompensationspools Falster Tief .....	64
6.11.2.	Bestand.....	68
6.11.3.	Zielsetzung des Kompensationspools und Managementmaßnahmen .....	69
6.11.4.	Umsetzung der Maßnahmen.....	74
6.11.5.	Monitoring.....	74
6.11.6.	Kompensationswert und Kompensationsüberschuss .....	74
6.12.	Zusätzliche Angaben .....	76
6.13.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	76
6.14.	Maßnahmen zum Monitoring .....	76
6.15.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	76
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>78</b>
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	78
7.2.	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	78
7.3.	Verkehr .....	78
7.4.	Ver- und Entsorgung.....	78

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenastraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

7.5.	Natur, Landschaft, Umwelt .....	78
7.6.	Bodenordnende Maßnahmen .....	79
7.7.	Kosten und Finanzierung .....	79
7.8.	Löschwasser.....	79
7.9.	Schmutzwasser .....	79
7.10.	Verfahren.....	79
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>80</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>81</b>
9.1.	Ziel der Planaufstellung .....	81
9.2.	Planungsalternativen.....	81
9.3.	Beurteilung der Umweltbelange .....	82
9.4.	Abwägungsvorgang .....	83
9.4.1.	Frühzeitige Beteiligung .....	83
9.4.2.	Öffentliche Auslegung .....	83

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **1. Einführung**

#### **1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Vorhaben soll im Gebiet der Kernstadt Wittmund realisiert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt etwa 500 m südöstlich der Innenstadt und westlich angrenzend an die Bundesstraße 210 (B 210 „Südumgehung“).

Der Geltungsbereich von ca. 3,3 ha umfasst in der Gemarkung Wittmund, Flur 7, die Flurstücke 71/10,48/7 und 60/13 (Dohuser Weg, teilweise).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 69/33 (Gehölz) sowie 69/36, 69/37, 70/27, 70/39 und 70/38 (Wohnbaugrundstücke),

im Osten durch die Flurstücke 73/24, 73/23, 71/6, 72/4 und 48/6 (B 210 mit Geh- und Radweg) sowie

im Süden und Westen durch die Flurstücke 60/13 teilweise (Gemeindestraße „Dohuser Weg“) und 71/8 52/4, 52/5, 52/17 und 51/9 (Wohnbaugrundstücke)

in derselben Gemarkung und Flur.

#### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies zum Anlass hat der Rat der Stadt Wittmund in seiner Sitzung am 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“ gefasst.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wittmund wird im Parallelverfahren geändert (vgl. Kap. 3.3). Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) konkretisiert die Darstellungen des FNP, was nachfolgend erläutert wird. Für eine ausführliche Erörterung der Standortwahl für die vorgesehenen Nutzungen wird auf die Unterlagen zur 88. Änderung des FNP verwiesen.

### **2. Ausgangssituation**

#### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der östlichen Peripherie des historischen Stadtkerns, dessen südliche „Hemisphäre“ der umschließende Ring in Form der Umgehungsstraße bzw. der Bundesstraße B 210 („Südumgehung“) bildet. Da das Areal innerhalb dieses Ringes verortet ist, kann man von einer integrierten Lage innerhalb des zentralen Siedlungskerns der Stadt sprechen. Das Areal und den historischen Stadtkern trennen nur etwa 500 m Luftlinie. Gleichzeitig ist hier die ver-

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenastraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

kehrsgünstige Lage direkt an der B 210 hervorzuheben. Durch die Nähe zum Ortszentrum und der Einfassung durch die B 210 östlich sowie den Dohuser Weg im Süden bildet die derzeit als Grünland bewirtschaftete Fläche ein markantes bauliches Vakuum im ansonsten von urbaner Bebauung geprägten Bereich innerhalb des Ringes der B 210.

### **2.2. Bebauung und Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine hochbaulichen Anlagen oder Straßen. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche in Form einer Wiese genutzt und ist durchzogen bzw. umgeben von kleineren Gewässern (Gräben und Grütten).

Die Flächen in östlicher Nachbarschaft zwischen B 210 („Südumgehung“) und Harle werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westliche grenzt zusammenhängende Bebauung an, die vorwiegend der Wohnnutzung dient und aus freistehenden Einzelhäusern sowie Reihenhäusern besteht, die überwiegend mit symmetrisch geneigten Dächern gestaltet sind. An der südlichen Grenze des Plangebiets befinden sich am „Dohuser Weg“ Bürogebäude, mit größeren Kubaturen und funktionaler Gestaltung.

### **2.3. Erschließung**

Das Plangebiet grenzt im Osten an die B 210 an, von der jedoch kein Anschluss direkt in den Geltungsbereich erfolgen wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße sicherzustellen und Kreuzungen mit dem parallel verlaufenden Radweg zu vermeiden. Am nördlichen Plangebietsrand endet die „Keno-Tom-Brook-Straße“ angrenzend in einer Wendeanlage und im Westen und Süden führt der „Dohuser Weg“ entlang. Diese Straßen eignen sich beide zur Erschließung des Plangebietes.

Die ebenfalls im Norden befindliche Straße „Kankenastraße“ kann nicht für die verkehrliche Erschließung oder eine fußläufige Verbindung genutzt werden, da sich die Flächen um die dortige Wendeanlage in privater Hand befinden und nicht auseichend Raum zur Verfügung steht, um einen Anschluss zwischen den vorhandenen Wohnhäusern verträglich hindurchzuführen.

### **2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Plangebiet liegt jedoch nahe dem Stadtzentrum von Wittmund und kann fußläufig erreicht werden. Im Stadtzentrum befinden sich alle notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen.

### **2.5. Immissionen**

Da das Plangebiet unmittelbar an die verkehrstechnisch stark lärmemittierende

## 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung

B 210 grenzt und mit der beabsichtigten Errichtung einer großen Einrichtung zur Kindstagespflege mit entsprechend hoher Zunahme des motorisierten Verkehrs zu rechnen ist, wurde zur Bauleitplanung eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellt<sup>1</sup>.

Dabei wurden die zwei zuvor genannte Aspekte berücksichtigt, indem

- die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ermittelt, Aussagen zur Immissionsbelastung getroffen wurden und daraus Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden und
- geprüft, ob die Zunahme der Verkehrslärmimmissionen an Wohnhäusern in den beiden anliegenden Straßen Lärmschutzansprüche auslöst.

### Ergebnisse

#### 1. Verkehrslärmimmissionen im Geltungsbereich

Für die Ermittlung der Lärmbelastung im Plangebiet wurden die der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich (Zählung 2015) vorliegenden Verkehrszahlen zugrunde gelegt, die mit einer Verkehrszunahme von 0,25% pro Jahr bis 2030 fortgeschrieben wurde (Verkehrsbelastung 8700 Kfz/24 Std.).

Um die zu erwartenden zunehmende Verkehrsbelastung der sonstigen Straßen, die der schalltechnischen Immissionsprognose zugrunde gelegt werden, zu ermitteln, wurde von der Stadt Wittmund eine Verkehrsuntersuchung „Mischgebiet Dohuser

Weg/Keno-Tom-Brook-Str. in Auftrag gegeben.<sup>2</sup> Hierbei werden die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Zusatzbelastungen berücksichtigt. Danach werden für den Dohuser Weg 2355 Kfz/24 Std. und der Keno-Tom-Brook-Str., Nordteile 1.456 Kfz/24 Std., im Sackgassenbereich 691 Kfz/24 Std. der schalltechnischen Immissionsberechnung zugrunde gelegt.<sup>3</sup> Hierbei berücksichtigt wurde die Planung der Stadt Wittmund, den Anschluss des Dohuser Wegs an die B 210 aufzugeben.

Maßgeblich für die Beurteilung der Lärmimmissionsbelastung im Zuge der Bauleitplanung ist die Din 18005, die für Mischgebiet die Orientierungswerte von  
64 dB(A) tags  
54 dB(A) nachts

<sup>1</sup> Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 6.1/ 69 „Bereich zwischen B 210, Dohuser Weg, ...“ der Stadt Wittmund, lux planung, Oldenburg, August 2022

<sup>2</sup> IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: Stadt Wittmund, Verkehrsuntersuchung Mischgebiet Dohuser Weg/Keno-Tom-Brook-Str., Projekt Nr. 2459, Schortens, Juli 2022

<sup>3</sup> Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 6.1/ 69 „Bereich zwischen B 210, Dohuser Weg, ...“ der Stadt Wittmund, lux planung, Oldenburg, August 2022

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

festlegt.

1. Innerhalb des Bebauungsplans überschreitet der Lärmpegel den Zielwert für Mischgebiet im östlichen und südöstlichen Bereich. In der Lärmimmissionsprognose werden daher für diese Flächen Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan festgelegt. Der Lärmpegelbereich V (70 – 75 dB(A)) liegt im Nachbereich der B 210 außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Der Lärmpegelbereich IV (65 bis 70 dB(A)) erfasst Teile der Gemeinbedarfsfläche (Lage der geplanten Parkplatzfläche) sowie die östlichen Mischgebietsflächen. Entsprechend werden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche sowie die textlichen Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmimmissionen für diese Bereiche festgelegt. (siehe Kapitel 5.6.)

*Abb.: Rasterlärmkarten mit freier Schallausbreitung (tags, nachts)*

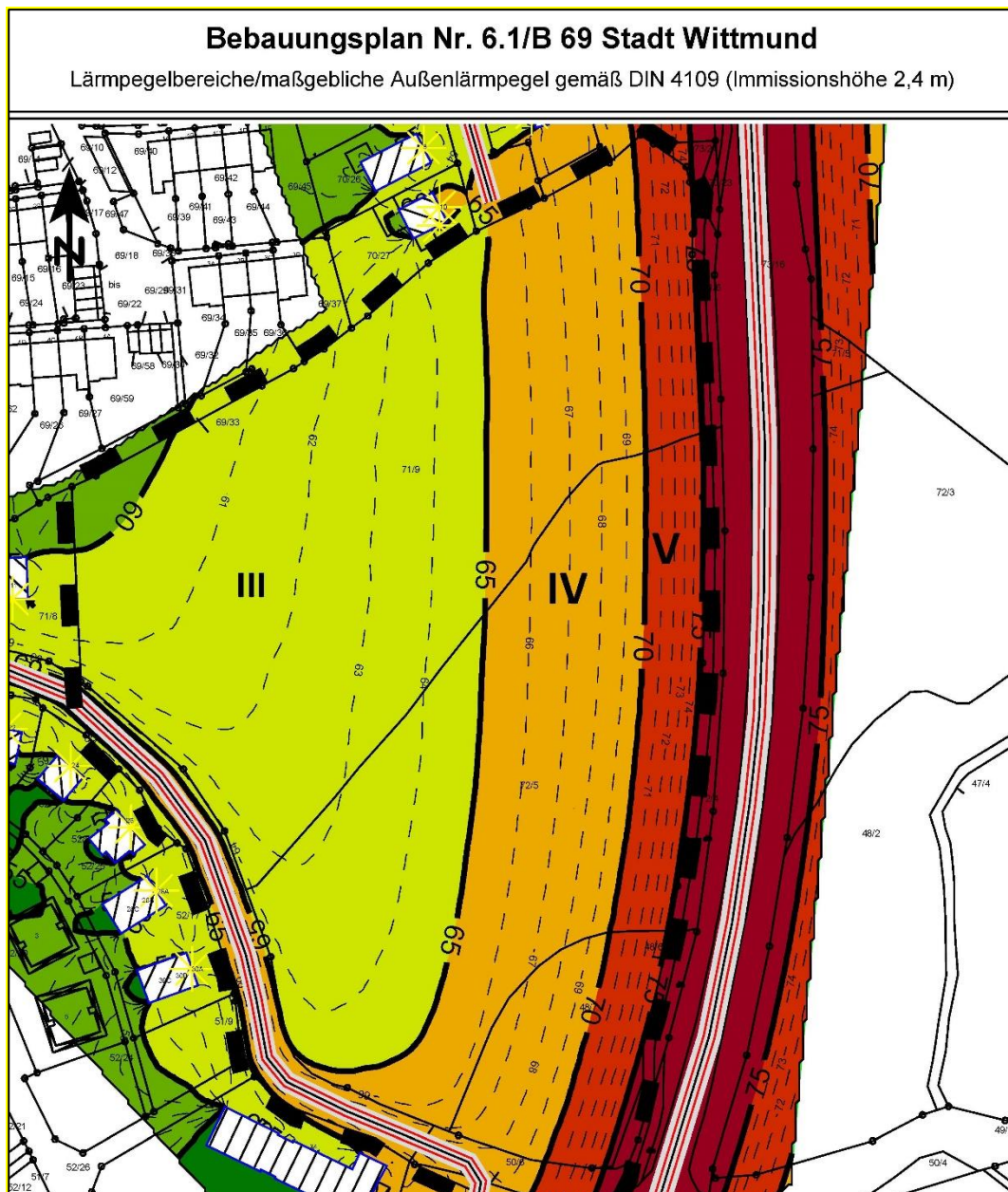


**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**



**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

Abb.: resultierende Lärmpegelbereiche



Die Möglichkeit, die Lärmimmission in den Geltungsbereich durch einen Lärmschutzwall zu mindern, wurde nicht weiter verfolgt, denn

2. Aufgrund des Radweges könnte der Wall nur in einer größeren Entfernung zur eigentlichen Lärmquelle errichtet werden, so dass die Effektivität dieser Lärm-schutzmaßnahme erheblich eingeschränkt wäre.
3. Durch die Anordnung des Regenrückhaltebeckens an der B 210 kann durch pla-nerische Maßnahmen der besonders stark belastete Bereich anderweitig genutzt

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

werden.

4. Bei passiven Lärmschutzmaßnahmen ist eine Wohnnutzung im Lärmpegelbereich IV unbedenklich.

### **5. Lärmimmissionsbelastung durch veränderte Verkehrsströme außerhalb des Geltungsbereichs**

Durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Bebauung des Mischgebiets sind langfristig veränderte Verkehrsströme im Bereich der Zuwegungen in das Gebiet zu erwarten. Diese zusätzlichen Verkehrsströme wurden in der Verkehrsuntersuchung Mischgebiet Dohuser Weg / Keno-Tom-Brook-Straße ermittelt. Hierbei werden die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Zusatzbelastungen berücksichtigt, Danach werden für den Dohuser Weg 5115 KFZ/24 Std. und der Keno-Tom-Brook-Str. (Sackgasse) 691 Kfz/24 Std. der Berechnung zugrunde gelegt. Diese Werte werden in der schalltechnischen Immissionsprognose für die Wohnbebauung an diesen Straßen zugrunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen wesentlich sind die Grenzwerte der 16.BImSchV. Diese liegen für Wohngebiete bei

59 dB(A) tags

49 dB(A) nachts.

Bei einer Änderung der Verkehrsbelastung auf vorhandenen Straßen durch eine andere Baumaßnahme werden Lärmschutzmaßnahmen dann notwendig, wenn sich der Verkehrslärm um 3 dB(A) erhöht.

Das Ergebnis der Schallimmissionsprognose ergibt, dass dem Wohngebäude Keno-Tom-Brook- Str. 1 Anspruch auf eine passive Lärmsanierung zukommt. Bei allen anderen untersuchten Wohngebäuden an der Keno-Tom-Brook-Str., der Wallstraße und am Dohuser Weg werden die oben angegebenen Grenzwerte für Wohngebiete nicht überschritten.

## **2.6. Ver- und Entsorgung**

### **2.6.1. Elektrizität**

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch eine Planung oder eine bauliche Nutzung erfasst. Folglich ist bisher auch keine Versorgung mit Elektrizität notwendig gewesen. Die umliegenden bebauten Flächen sind voll erschlossen.

### **2.6.2. Trinkwasser**

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch eine Planung oder eine bauliche Nutzung erfasst. Folglich ist bisher auch keine Versorgung mit Trinkwasser notwendig gewesen. Die umliegenden bebauten Flächen sind voll erschlossen.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **2.6.3. Abwasser**

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch eine Planung oder eine bauliche Nutzung erfasst. Folglich ist bisher auch keine Ableitung des Abwassers notwendig gewesen. Die umliegenden bebauten Flächen sind voll erschlossen.

### **2.6.4. Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch eine Planung oder eine bauliche Nutzung erfasst. Folglich ist bisher auch kein Telekommunikationsanschluss notwendig gewesen. Die umliegenden bebauten Flächen sind voll erschlossen.

### **2.6.5. Abfallbeseitigung**

Der Geltungsbereich ist bisher nicht durch eine Planung oder eine bauliche Nutzung erfasst. Folglich ist bisher auch keine Abfallbeseitigung notwendig gewesen. Die umliegenden bebauten Flächen sind an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Zuständig hierfür ist der Landkreis Wittmund.

Von der Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises wird angemerkt:

Gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis überwiegend mit Seitenladertechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal zwingend einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen.

### **2.7. Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Flächen werden heute als Grünland genutzt. Innerhalb und am Rande des Gebietes verlaufen Gräben, teilweise mit dichtem Schilfbestand. Amphibien oder brütende Vögel konnten nicht beobachtet werden.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Plangebiet liegen nicht vor.

Eine genaue Darstellung von Natur und Landschaft sowie weiterer Schutzgüter und deren möglichen Beeinträchtigungen kann dem Umweltbericht entnommen werden.

### **2.8. Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 71/10 befindet sich im Eigentum der Stadt Wittmund. Das Flurstück 48/7 ist in privater Hand.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit zum Großteil nicht durch eine

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

verbindliche Bauleitplanung überplant (s. u.). Angrenzend befinden sich die Geltungsbereiche der folgenden Bebauungspläne mit folgenden baulichen Nutzungen:

Nördlich angrenzend:

- B-Plan Nr. 6.1/B 28 „Keno-Tom-Brook-Straße“ (rechtswirksam 1983): Allgemeine Wohngebiete im Süden, Mischgebiet an der „Jeverstraße“ im Norden

Südwestlich/südlich angrenzend:

- B-Plan Nr. 6.1/B 22 (neu) „Dohuser Weg“ (rechtswirksam 1988): Allgemeine Wohngebiete an „Dohuser Weg“ und „Focko-Ukena-Straße“ im Osten, Sondergebiet Klinik an der heutigen „Agnes-von-Rietberg-Straße“ im Westen. Dieser Bebauungsplan wird vom vorliegenden Bebauungsplan in seinem nordwestlichen Randbereich teilweise überplant (Parzelle des Dohuser Wegs und östlich angrenzende Fläche).
- B-Plan Nr. 6.1/B 75 „Focko-Ukena-Straße“ (rechtswirksam 1999): Allgemeines Wohngebiet im Norden, Sondergebiet Büro im Westen sowie private Zufahrten und Stellplätze im Osten entlang der B 210.

Die nordwestlich angrenzende zusammenhängende Bebauung an der „Kankenstraße“ und der „Ulrich-Cirksena-Straße“ ist gemäß § 34 BauGB bauplanungsrechtlich nach der prägenden Nutzung, in diesem Fall Wohnen, zu beurteilen.

### **3.2. Landes- und Regionalplanung**

Die Inhalte des **Landesraumordnungsprogramms des Landes Niedersachsen (LROP)** von 2017 und des **Regionale Raumordnungsprogramms (RROP)** für den Landkreis Wittmund von 2005 sind im Zuge der Anpassungspflicht zu beachten (Ziele der Raumordnung) bzw. als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Zuge der Berücksichtigungspflicht (Grundsätze der Raumordnung) in die Abwägung einzustellen.

6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen für Wittmund



Im **LROP** kommt der Stadt Wittmund die raumordnerische Aufgabe eines Mittelzentrums zu (schwarzer Kreisring), das an überregionale Verkehrsverbindungen mit den zugehörigen Vorranggebieten sowohl für Hauptverkehrsstraßen (rote Linien) als auch für sonstige Eisenbahnstrecken (violette Linie) angebunden ist. Zudem sind die Harle und der Dykschloot als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund und Natura 2000-Gebiete dargestellt (hellgrüne Linien mit dunkelgrüner Überlagerung).

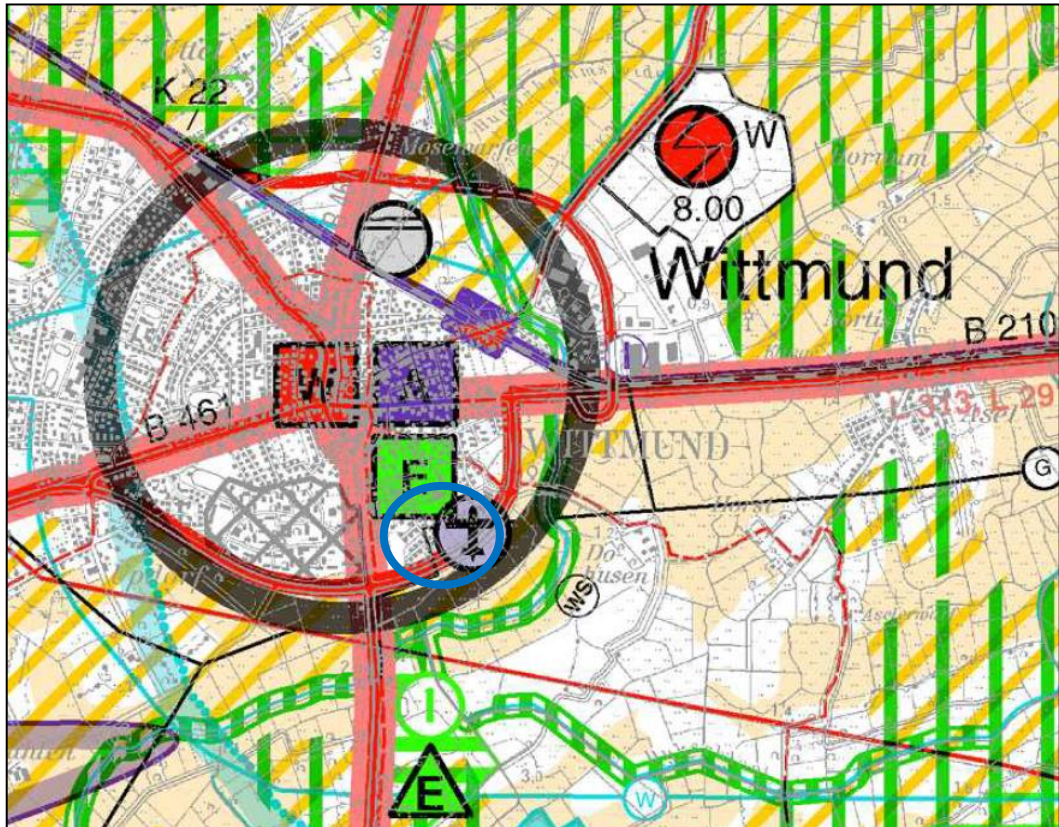
Das **RROP** für den Landkreis Wittmund wurde am 28.04.2006 rechtsverbindlich. Es übernimmt die Funktionszuweisung des LROP der Stadt Wittmund als Mittelzentrum. Zudem werden der Kreisstadt weitere Funktionen für Siedlungsentwicklung, Verkehr und Erholung zugewiesen. Südwestlich außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes werden den hier gelegenen Flächen verschiedene Funktionen in Bezug auf Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft zugewiesen (siehe Legende zur Abbildung).

Für das Plangebiet selbst werden keine Darstellungen getroffen. Über den angrenzenden „Dohuser Weg“ verläuft ein regional bedeutsamer Radwanderweg.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Belange der Raumordnung sind nicht festzustellen.

6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund mit Plangebietsverweis (dunkelblauer Kreis)



Mittelzentrum



Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten



Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten




Vorranggebiet für Natur und Landschaft



Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

## 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung

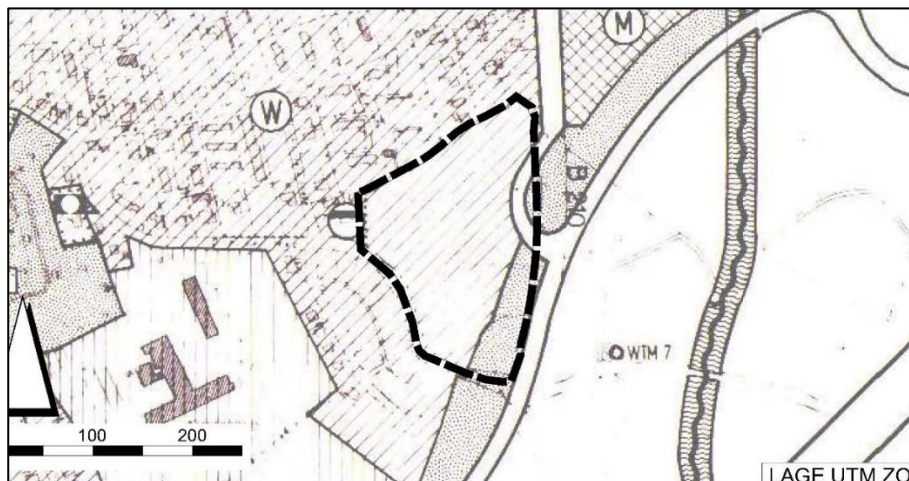
	Regional bedeutsamer Radwanderweg
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotenzials
	Vorsorgegebiet Landwirtschaft -aufgrund besonderer Funktionen
	Landeplatz
	Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung

### 3.3. Flächennutzungsplanung

Der gültige FNP der Stadt Wittmund (am 17.01.1994 bekanntgemacht) stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Entlang der B 210 sind ergänzend noch Grünflächen dargestellt sowie eine Wegeverbindung/Abzweiger, der in die Stadt hineinführt.

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro und zugehörigen Stellplätzen. Unmittelbar westlich des Plangebiets ist der Standort einer Anlage für die Abwasserentsorgung (Pumpwerk) dargestellt. Die östlich angrenzende B 210 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

*Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund mit Änderungsbereich*



## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **3.4. Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund (2006) enthält für die Flächen des Bebauungsplans keine Aussagen.

Landschaftsplan der Stadt Wittmund wurde 1992 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Der Geltungsbereich wurde als Wohnbaufläche mit einer randlichen Einpflanzung zur B 210 dargestellt. Erhalten werden sollten die vorhandenen Bäume am Graben an der nordwestlichen Grenze zur bestehenden Siedlung, die auf dem Flurstück Nr. 69/33 stocken.

### **3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)**

Für den Geltungsbereich sind keine sonstigen städtebaulichen Planungen bekannt.

### **3.6. Fachplanungen**

Für den Geltungsbereich sind keine sonstigen Fachplanungen bekannt.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Bebauungsplanung ist die Festsetzungen von Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, auf der eine Kindertagesstätte errichtet werden soll. Hierdurch soll die Verpflichtung der Stadt Wittmund zur Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen erfüllt werden.

Weiterhin werden Mischbauflächen ausgewiesen, in denen Flächen für dringend benötigter Wohnraum und für gewerbliche Zwecke bereitgestellt werden kann.

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

*Abb.: Städtebauliches Konzept, Stand: 30.08.2022, Quelle: Thalen Consult GmbH*



## 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung

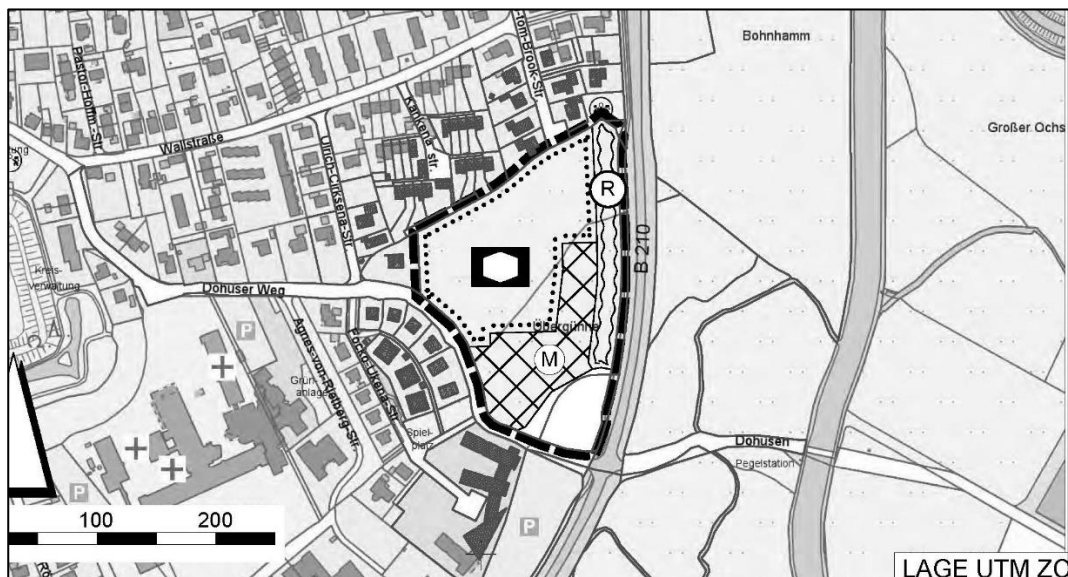
Die notwendigen Flächen für die Rückhaltung der Oberflächenabflüsse können entlang der B 210 angeordnet werden, so dass zum einen die wasserwirtschaftlichen Forderungen auf Rückhaltung erfüllt werden können, zum andern der stark verlärmte Bereich entlang der Bundesstraße sinnvoll genutzt werden kann.

Weiterhin wurde das Ziel verfolgt, die Flächen für die notwendigen Entwässerungsgräben um das Gebiet planerisch festzulegen sowie die notwendigen Unterhaltungstreifen zu sichern.

### 4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da sich die vorliegende Planung nicht aus den wirksamen Darstellungen des FNP entwickeln lässt, wird die 88. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Es werden für das Plangebiet künftig Flächen für gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Landwirtschaft dargestellt.

*Abb.: Ausschnitt aus der parallelen 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittmund*



## 5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

Innerhalb des Geltungsbereiches soll vornehmlich verbindliches Planungsrecht für die Errichtung eines Kindertagesstättenstandortes geschaffen werden. Darüber hinaus soll der südliche und südöstliche Bereich als Mischgebiet für Wohnbebauung oder gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

### 5.1. Mischgebiet

Es wird ein zweigeteiltes Mischgebiet an der B 210 sowie ein Mischgebiet südlich der

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Gemeinbedarfsfläche am Dohuser Weg festgelegt. Hier ist eine verdichtete Bebauung mit zum Wohnen und zur gewerblichen Nutzung dienenden Gebäude. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen worden, da diese Kategorien nicht dem Planungsziel entsprechen bzw. die Lage des Gebietes und die Flächen sich nicht für die Nutzungen städtebaulich eignen.

### **5.1.1. Maß der Nutzung und Bauweise**

Für die östlichen Mischgebiete werden die städtebaulichen Kennziffern vom Mischgebiet an der „Jeverstraße“ als Orientierung genommen und ergänzt durch eine höhere Ausnutzung des Gebietes, indem zwei Vollgeschosse (II) und die Umsetzung der offenen Bauweise möglich sind. So bestehen für die Bauherren größere planerische Spielräume, die sie in dem teils schalltechnisch belasteten und an der Bundesstraße gelegenen Bereich ausnutzen können.

Für das westliche Mischgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt; hier sind Gebäude nur mit einer Länge von bis zu 60 Metern zulässig, damit nicht zu lange Gebäudekubaturen entstehen, die städtebaulich an der Stelle im Übergang zum Bestandsgebiet nicht verträglich wären. Ansonsten gelten die Regeln der offenen Bauweise.

Die Sielacht fordert eine Höhenlage von 1,0 m NHN mit dem Fertigfußboden. Dieser Forderung wird nachgekommen indem Bezugspunkte von 1,40 festgesetzt werden.

### **5.1.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß dem städtebaulichen Konzept wäre es wünschenswert, verdichtete bauliche Flächen möglichst nah an der B 210 zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen liegen daher möglichst nahe an der Bundesstraße und halten zu den Verkehrsflächen mindestens 3 m Abstand ein.

Berücksichtigt werden bei den Baugrenzen die notwendigen Räumuferstreifen der Gewässer mit einer Breite von 6 m , weshalb die überbaubaren Grundstücksflächen einen mindestens 2 m breiten Abstand zur angrenzenden 4 m breiten privaten Grünfläche einhalten.

Zur nördlichen Gemeinbedarfsfläche wird der Mindestabstand festgesetzt.

### **5.2. Fläche für Gemeinbedarf**

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozial dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt, da die Stadt Wittmund zeitnah neue Kitaplätze zur Verfügung stellen muss, die sich auf den Bestandsflächen oder auf Baulücken nicht entwickeln lassen. Es wurde folglich ein neuer Standort innerhalb des Geltungsbereiches gewählt, der ausreichend für den kurzen und mittelfristigen Bedarf ist.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf soll eine Kindertagesstätte entstehen. Nach

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

dem jetzigen städtebaulichen Konzept sind hierzu zwei Gebäude, rechtwinklig zueinander angeordnet, im nordwestlichen Bereich vorgesehen. Im südlichen und östlichen Bereich sollen die notwendigen Parkplätze für die Bediensteten und den Bring- und Holverkehr der Kinder angelegt werden.

Berücksichtigt werden bei den Baugrenzen die Räumuferstreifen der Gewässer, welche von der baulichen Nutzung freigehalten werden, sowie eine Anpflanzfläche nach Osten zum Regenrückhaltebecken und zur Bundesstraße.

### **5.3. Verkehrsflächen**

Der Geltungsbereich wird von Norden durch die Keno-Tom-Brook-Straße erschlossen, die bis zur Fläche für Gemeinbedarf um 6 m verlängert wird. Hierdurch kann die Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) erschlossen werden. Von Süden wird das Gebiet durch eine neue Erschließungsstraße erschlossen, die auf Höhe der Gemeinbedarfsfläche mit einem Wendehammer versehen ist. Diese Straße wird auf 40 m in einem Fuß/Radweg fortgeführt. Denkbar ist die Fortführung des Fuß-Radweges über die Fläche für den Gemeinbedarf bis zur Keno-Tom-Brook-Straße.

Der Dohuser Weg wird im Zuge einer angrenzenden Bauleitplanung derzeit neu geplant.

### **5.4. Grünflächen**

#### **5.4.1. Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen (Räumuferstreifen) sind aufgrund der geltenden Räumspflicht für die angrenzenden Gewässer dauerhaft als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten. Die Ablagerung von organischem oder anorganischen Materialien, der Bau von Nebenanlagen, Fundamenten und Versiegelungen ist nicht zulässig, damit jederzeit eine Befahrbarkeit möglich ist. Die Einfriedungen sind als mobile Abgrenzungen, die bei Bedarf abgebaut oder geöffnet werden können, anzulegen.

#### **5.4.2. Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen, Gehölzpflanzungen sind zulässig. Die Anlage eines 3 m breiten Fuß/Radweges sowie Maßnahmen zur Unterhaltung angrenzender Gräben und des Regenrückhaltebeckens sind zulässig.

### **5.5. Fläche für die Landwirtschaft**

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Fläche, die nicht im Besitz der Stadt Wittmund ist. Diese wird gemäß ihrer jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche unverändert festgesetzt, um die vorhandenen Nutzungen zu sichern.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **5.6. Immissionen**

#### **Passiver Schallschutz**

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Die Fenster von Schlafräumen sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), insbesondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

Hausnahe Freibereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnungen dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel von 60 dB(A) eingehalten wird.

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen in den Mischgebieten ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

### **5.7. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zur Anpflanzung werden getroffen, um das Plangebiet gemäß den Grundsätzen der Stadt Wittmund zu durchgrünen. Die Anpflanzung an der östlichen Grenze des Mischbaugebietes und der Fläche für Gemeinbedarf dient der optischen Abgrenzung zwischen Bebauung und Bundesstraße.

#### **5.7.1. Bepflanzung der Straßenverkehrsfläche**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 400 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche mindes-

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

tens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 18 cm betragen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**5.7.2. Bepflanzung des Mischgebietes**

Innerhalb des Mischgebietes ist außerhalb der Pflanzfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vom Eigentümer der Fläche zu pflanzen. Die Gehölze sind langfristig zu schützen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Zusätzlich ist in der an der Ostgrenze des Mischgebietes gekennzeichneten Pflanzfläche eine einreihige Gehölzreihe aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen (Pflanzabstand 1,50 m, Pflanzgröße Sträucher: 100 cm bis 150 cm, Bäume 3 X verpflanzt, StU 12 – 14) und als freiwachsende Hecke langfristig zu erhalten.

**5.7.3. Bepflanzung der Fläche für Gemeinbedarf**

An der Ostgrenze der Fläche für Gemeinbedarf ist in der gekennzeichneten Pflanzfläche eine einreihige Gehölzreihe aus standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen (Pflanzabstand 1,50 m, Pflanzgröße Sträucher: 100 cm bis 150 cm, Bäume 3 X verpflanzt, StU 12 – 14) und als freiwachsende Hecke langfristig zu erhalten.

**5.7.4. Einfriedungen**

Zur Sicherung eines durchgrünten Ortsbildes und zur Verhinderung von Ortsbildbeeinträchtigungen durch Mauern oder toten Zäunen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll die Art der Einfriedung festgelegt werden. Hierdurch wird auch eine gewisse Durchgrünung der Siedlungsbereiche und Schaffung von Lebensräumen, z. B. für Brutvögel geschaffen.

Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Mischgebiet sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen.

Um einen offenen Straßenraum zu erhalten, wird eine max. Höhe der Einfriedungen von 1,20 m über der Fahrbahn empfohlen. Zur Sicherstellung freier Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) an Grundstücksein- und -ausfahrten anschließende Einfriedungen ist eine max. Höhe von 0,80 m sinnvoll.

**5.7.5. Pflanzliste**

Bei der Anpflanzung sind Strauch- und Baumarten der unten aufgeführten Liste oder anderer standortheimische Arten zu verwenden:

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

Bäume (Pflanzgröße 3 x v, StU 12 - 14 cm)	Sträucher (100 cm – 150 cm)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Rosa canina (Hundsrose)
Fraxinus excelsior (Esche)	Salix purpurea (Purpurweide)
Malus silvestris (Wildapfel)	Salix viminalis (Hanfweide)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Quercus robur (Stieleiche)	Viburnum opulus (Schneeball)
Salix alba (Silberweide)	
Salix caprea (Salweide)	
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia platyphyllos (Winterlinde)	

**5.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

**5.8.1. Regenrückhaltebecken**

An der Ostgrenze liegt eine weitere Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, die für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens dient.

Im Zuge der Bauleitplanung war es notwendig sich mit der Entwässerung des Geltungsbereiches zu beschäftigen, da eine Neuversiegelung vorgenommen wird. Die Ausarbeitungen mit Hilfe von Bestandsvermessungen und einem Bodengutachten ergaben, dass eine Regenrückhaltung entlang des östlichen Geltungsbereiches festgesetzt wird, die über ein Grabensystem im Norden des Geltungsbereiches entlang des „Dohuser Weg“ in die Vorflut an der B 210 einleitet, welche dann im Anschluss auch gedükert wird.

Die Vorgaben der wasserrechtlichen Fachplanung wurden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasser-

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

haushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

Im Vorfeld der Planung fanden hierzu Abstimmungen mit der Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr (NLStBV) Aurich statt.

Von grundsätzlicher Bedeutung ist die von der NLStBV Aurich im Rahmen der frühzeitigen Auslegung geforderte Festsetzung einer Bauverbotszone entlang der B 210. Hier ist das bisher dort vorgesehene Regenrückhaltebecken betroffen. Am 15.10.2020 fand ein Abstimmungsgespräch zwischen der NLStBV Aurich, der Stadt Wittmund und dem Planungsbüro statt. Hierbei wurden mehrere Alternativen diskutiert, da die Behörde auf Grund der hohen Bedeutung der B 210 für den überörtlichen Verkehr (Klasse 1) eine Ausnahmegenehmigung nicht zustimmen kann. Geprüft wurden unter anderem

- Anderweitige Formen der Regenrückhaltung
- Wegfall des Betriebsweges zwischen Regenrückhaltebecken und Bundesstraße in Verbindung mit flacheren Böschungsneigungen und der Prüfung von geeigneten Räumfahrzeugen

Abgestimmtes Ergebnis der Alternativenprüfung ist die Ausweisung einer (extensiven) Grünfläche in der Bauverbotszone mit der Verschiebung der Regenrückhaltung soweit es geht nach Westen.

### **5.8.2. Gräben**

Im Bebauungsplan wird der im Norden verlaufende Schaugraben Wasserflächen/Gräben dargestellt.

Ebenfalls dargestellt werden jeweils 5 m breite Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses im Westen, am Dohuser Weg sowie im Anschluss ans Regenrückhaltebecken. Diese Flächen dienen zur Anlage bzw. Neugestaltung von Gräben, die für die Entwässerung des Plangebietes und der benachbarten Flächen entsprechend des Entwässerungskonzeptes notwendig sind.

Die im Geltungsbereich verlaufenden Gräben werden im Zuge der wasserrechtlichen Ausarbeitung zu einem Teil des Gewässernetzes entsprechend des Entwässerungskonzeptes.

### **5.8.3. Räumuferstreifen**

Die Räumuferstreifen können im Rahmen der Unterhaltung der angrenzenden Gewässer durch die Unterhaltungspflichtigen genutzt werden. Diese sind folglich frei zu halten. Die Räumuferstreifen werden in einer Breite von 6 m beachtet; hiervon werden 4 m als private Grünstreifen ausgewiesen, 2 m liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der angrenzenden Bauflächen.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **5.9. Ausgleichsmaßnahmen**

Externe Kompensationsmaßnahmen werden im Kompensationspool Falstertief der Stadt Wittmund durchgeführt. Der Pool wurde in Zusammenarbeit mit der UNB konzipiert und derzeit entsprechend der Abstimmungen umgesetzt.

### **5.10. Gestaltungsregelungen**

Die Stadt Wittmund regelt aufgrund der Lage des Ortsrandes unmittelbar an der Umgehungsstraße die Gestaltung von Werbeanlagen auf den Mischgebietsflächen, um weder ein störendes Ortsbild noch eine übermäßige Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer zuzulassen. Dabei werden i. V. m. der Niedersächsischen Bauordnung der sachliche Geltungsbereich, der Standort, die Anzahl, die Dimensionierung und die Gestaltung hinsichtlich der Reflektionen geregelt.

Darüber hinaus wird von weiteren Gestaltungsvorschriften / Örtlichen Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereiches abgesehen, da das übrige Plangebiet als städtebaulich nicht regelbedürftig angesehen wird bzw. die wesentlichen gestalterischen Grundsätze sich durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben. Für die Kindertagesstätte wird die Stadt Bauherr und regelt dabei die gestalterischen Belange direkt.

### **5.11. Kennzeichnungen**

Es werden keine gesonderten Kennzeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen.

### **5.12. Verkehrskonzept**

Das zugrundeliegende Verkehrskonzept sieht vor, dass die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche von Norden über die Keno-Toom-Brook-Str. und von Süden über den Dohuser Weg erfolgt. Die Mischgebietsflächen werden nur über den Dohuser Weg für den KFZ-Verkehr erschlossen.

In der Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> wurde die Belastbarkeit insbesondere des Kreuzungspunkte der Jeverstr. /Keno-Toom-Brook-Str. überprüft. Ebenso wurde die hier zu erwartende Mehrbelastung der Keno-Toom-Brook-Str. und des Dohuser Weges ermittelt. Als Ergebnis stellt das Gutachten fest: „Die Straßen- und Knotenpunkte sind im Hinblick auf die neu induzierten Mehrverkehre grundsätzlich geeignet, die zu erwar-

---

<sup>4</sup> IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau: Stadt Wittmund, Verkehrsuntersuchung Mischgebiet Dohuser Weg/Keno-Tom-Brook-Str., Projekt Nr. 2459, Schortens, Juli 2022

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

tenden Veränderungen leistungsfähig abzuwickeln.“

Bezüglich der entstehenden Mehrverkehre, welche vor allem auf der Keno-Tom-Brook-Straße entstehen, dessen südliche Erweiterung durch die Sackgassenlage am südlichen Ende absehbar war, entsteht vor allem in den Spitzenstunden ein Mehrfaches der ursprünglichen Verkehre.

Die Stadt hat im Vorwege der Erstellung des Entwurfes abgewogen und stellt das Interesse der Stadt mit den notwendiger Weise zu errichtenden Gemeinbedarfseinrichtungen in Verbindung mit einem schlüssigen und durchgehenden Verkehrs- und Erschließungskonzeptes höher ein als die Veränderungen/ Zunahme der Verkehre für einige Anwohner. Diese Argumentation gründet neben den einzuhaltenden gesetzlichen Vorgaben zur Bereitstellung von Betreuungsplätzen auch darin, dass schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der Keno-Tom-Brook-Straße absehbar war, dass diese irgendwann in südlicher Richtung weiter geführt wird was auch der Straßenquerschnitt unterstreicht.

### **5.13. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.13.1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG bzw. gemäß § 9 Abs. 1 FStrG**

Gemäß § 24 Abs.1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) und § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStrG) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStrG) (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und
- Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

#### **5.13.2. Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bzw. gemäß § 9 Abs. 2 FStrG**

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG und § 9 Abs.2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- bauliche Anlagen längs der Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (NStrG) bzw. jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (FStrG), errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen sowie Bundesstraßen unmittelbar oder mit-

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

telbar angeschlossen sind,  
erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Bei der Bundesstraße stehen Werbeanlagen den Hochbauten des Abs. 1 sowie den baulichen Anlagen des Abs. 2 gem. § 9 Abs. 6 FStrG gleich.

### **5.13.3. Wasserflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bestandsgräben, die nicht Teil der Entwässerungsplanung sind. Mit Ausnahme eines Grabens im zentralen Bereich der Plangebietes, werden die Gräben unverändert nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.14. Hinweise**

#### **5.14.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.

#### **5.14.2. Bodenfunde/Denkmalerschutz**

Da archäologische Bedenken nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist zur Erlangung von Planungssicherheit eine frühzeitige Prospektion notwendig.

Für die Prospektion ist eine maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Auf der Planzeichnung wird daher wie folgt hingewiesen:

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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund als unterer Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, Tel. 04941 / 17 99 32, Email: olaf@ostfriesischelandschaft.de unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

**5.14.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

**5.14.4. Verwendung überschüssigen Bodens**

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**5.14.5. Kampfmittel**

Mit Datum vom 13.05.2020 wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, welche ergab, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und entsprechend kein Handlungsbedarf besteht.

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

**5.14.6. Schädliche Bodenveränderungen**

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenauflage ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Es ist zu prüfen, ob ein Wieder-einbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

### **5.14.7. Maßnahmen an Gewässern**

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich. Das Gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

### **5.14.8. Sichtschutz bei störenden Einflüssen des Verkehrs auf der Bundesstraße 210**

### **5.14.9. Aus den genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße in Absprache mit dem Straßenbaulasträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG bzw. § 9 Abs. 3 FStrG).Flugplatz Wittmund**

Aus dem Flugbetrieb des Militärflughäfers Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Sie sind hinzunehmen.

### **5.14.10. Einsatz von Baukränen**

Sollte für die Errichtung der Gebäude und Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich.

### **5.14.11. Einhaltung der GRZ – Unzulässigkeit von Schottergärten**

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

Die Stadt Wittmund missbilligt aus ökologischen Gründen die Entstehung von stark versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Steingärten in allgemeinen Wohngebieten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Schottergärten einen bauordnungsrechtlichen Verstoß gem. § 9 Abs. 2 NBauO darstellt, der bei der unteren Bauordnungsbehörde nach § 58 Abs.1 NBauO angezeigt und durch die zuständige Behörde kostenpflichtig geahndet werden kann.

Auch in Mischgebieten kommt den unversiegelten Gartenflächen eine hohe Funktion

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

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.

### **5.14.12. Immissionen des Straßenverkehrs**

Von der Bundesstraße 210 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### **5.14.13. Zu- und Abfahrten zur B 210**

Nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans darf die bestehende Zu- und Abfahrt zur B 210 nicht mehr genutzt werden. Neue Zu- und Abfahrten dürfen nicht angelegt werden, auch nicht für Unterhaltungszwecke.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs soll Zu- und Abfahrtsverkehr zum bzw. aus dem Plangebiet unterbleiben. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, erteilt daher als zuständige Behörde keinerlei Erlaubnisse für entsprechende Nutzungen und wird eine Weiternutzung der bestehenden Zu- und Abfahrt nicht tolerieren. Dies ist für die vorliegende Planung unkritisch, da Zu- und Abfahrten zur B 210 nie vorgesehen waren.

### **5.14.14. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6.1/B 22 (neu) „Dohuser Weg“. Dieser Bebauungsplan tritt im überlagerten Bereich nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

## **6. Umweltbericht**

### **6.1. Einleitung**

Die Stadt Wittmund plant, im Bereich westlich der B 210 und nördlich des Dohuser Wegs ein Baugebiet zu entwickeln, in dem zum einen Flächen für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - für den Bau einer Kindertagesstätte, zum andern Mischgebietsflächen planungsrechtlich festgelegt werden.

Hierzu wird der Bebauungsplan B. 6.1/ B 69 aufgestellt, im Parallelverfahren wird der

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Flächennutzungsplan geändert.

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 2 Abs. 4, dass im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Das Ergebnis dieser Prüfung wird in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung ist eine sog. Strategische Umweltprüfung, d. h. sie soll eine den Planungsprozess begleitende Umweltprüfung sein. Ergänzungen und Änderungen des Umweltberichtes im Zuge des Planungsprozesses sind daher zu erwarten.

Der Umweltbericht umfasst neben der Umweltprüfung auch

- die Abarbeitung der Eingriffsregelung,
- die Prüfung gem. § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung),
- die artenschutzrechtliche Prüfung,
- die Prüfung der Genehmigung gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG (Ausnahmegenehmigung für gesetzlich geschützte Biotope),

**6.1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Im Plangebiet werden folgende Bauflächen ausgewiesen:

- Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“; geplant ist hier der Bau einer Kindertagesstätte; innerhalb des Gebietes sind Baugrenzen festgesetzt, jedoch keine weiteren Vorgaben zur Bebauung des Gebietes
- Mischgebiete

Folgende Nutzungsvorgaben enthält der Bebauungsplan

Baufläche	Grundflächenzahl /max. Überbaubarkeit mit Nebenanlagen	Geschossflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Fläche für Gemeinbedarf	0,8 / 80 %	---	II
Mischgebiete	0,5 / 75 %	1,0	II

Folgende Verkehrsflächen legt der Bebauungsplan fest:

- einen Abschnitt des Dohuser Weges im Westen
- Erschließungsstraße der Mischgebiete mit Anschluss an den Dohuser Weg und Wendehammer

## 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung

- Verlängerung der Keno-Tom-Brook-Str. um 6 m
- Fuß/Radweg in Verlängerung der Erschließungsstraße

Parallel zur B 210 wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgelegt.

Der Bebauungsplan stellt daneben auch vorhandene Gewässer und geplante Grabenverläufe fest. Zur Sicherung der Unterhaltung der Gräben wird ein 6 m breiter Unterhaltungsstreifen entlang der Gräben dargestellt. Dieser liegt auf 4 m Breite auf einer privaten Grünfläche. Öffentliche Grünflächen liegen zwischen dem Rückhaltebecken und der B 210 sowie nordöstlich der Gemeinbedarfsfläche.

Im Zwickel zwischen der B 210 und dem Dohuser Weg verbleibt ein kleiner Grünlandbereich, die als Fläche für die Landwirtschaft festgelegt wird.

In den textlichen Festsetzungen wird die Anpflanzung der Verkehrsflächen, des Mischgebiets und der Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Nutzung der Grünflächen geregelt.

### Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	13.481 m <sup>2</sup>
Mischgebiete	6.115 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft und Wasserflächen	4.614 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.182 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.109 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	1.455 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	2.395 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	33.351 m <sup>2</sup>

### 6.1.2. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

#### 6.1.2.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

02.2010) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen und vor Lärmimmissionen gemäß den Bestimmungen des Immissionsschutzrechts. Im vorliegenden Fall ist daher die TA Luft, die Geruchsimmisionsrichtlinie sowie die TA Lärm zu beachten.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der Natura 2000 Gebiete gemäß § 34 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers und der im bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Oberflächengewässer II. und III. Ordnung ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Das Wasserhaushaltsgesetz gibt in § 27 vor, dass oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes bzw. Potenzials und ihres chemischen Zustandes vermieden wird und ein guter ökologischer Zustand bzw. gutes ökologisches Potenzial und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Im Plangebiet verlaufen Gewässer III Ordnung.

Trinkwasserschutzgebiete oder -gewinnungsgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.

Kulturdenkmale innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

### **6.1.2.2. Planerische Vorgaben**

Das **Landesraumordnungsprogramm** kennzeichnet Wittmund als Mittelzentrum. Dargestellt sind weiterhin die Eisenbahnstrecken nach Esens als sonstige Eisenbahnstrecke, die B 210 und die B 246 als Hauptverkehrsstraße sowie die Harle als linienförmiger Biotopverbund.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** vom LK Wittmund datiert aus dem Jahre 2006. Es kennzeichnet Wittmund als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten. Im Bereich der Planung wird die B 210 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung eingebracht, der Dohuser Weg als regional bedeutsamer Wanderweg.

Das Regionale Raumordnungsprogramm wird derzeit neu aufgestellt, die Planungsziele wurden 2016 bekanntgegeben.

Der **Flächennutzungsplan** stellt bisher die B 210 mit einer schlanken Anbindung zum weiteren Straßenverlauf nach Osten Richtung Jever dar. Der heutige Verlauf ist ebenfalls als Straßenverbindung mit abgerundetem Anschluss an die B 210 dargestellt. Der Planbereich selber wird als Wohnbaufläche dargestellt, abgegrenzt von der B 210

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

durch einen breiten Grünstreifen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht durch Bebauungspläne geregelt. Im Norden liegt der BP 28 (WA und Spielplatz im Osten, hieran grenzt ein bepflanzter Lärmschutzwall an); südwestlich des Dohuser Wegs liegt direkt an der B 210 der BP 75 (Sondergebiet Büro mit Parkplätzen) und der BP 22 (WA).

Das **Landschaftsprogramm Nds.** macht für den Planbereich keine speziellen Aussagen. Es kennzeichnet die natürliche Region als naturräumliche Region Watten und Marschen. Als schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosystem werden z. B. Bäche und Gräben, Grünland mittlerer Standorte sowie Feuchtgrünland genannt.

Der Landschaftsrahmenplan des LK Wittmund (2006) enthält für die Flächen des Bebauungsplans keine Aussagen.

Landschaftsplan der Stadt Wittmund wurde 1992 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Der Geltungsbereich wurde als Wohnbaufläche mit einer randlichen Einpflanzung zur B 210 dargestellt.

Erhalten werden sollen die vorhandenen Bäume am Nordrand am Graben zur Siedlung hin.

### **6.1.2.3. Berücksichtigung der Umweltschutzziele**

Die Fachplanungen enthalten für den Planbereich keine Umweltschutzziele, die einer besonderen Beachtung bedürfen. Auch die gesetzlichen Vorgaben, z. B. zu besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft, treffen auf das Plangebiet nicht zu.

Die Vorgaben des Landschaftsplans werden durch die Anpflanzpflicht im Bereich der Mischgebiete und der Gemeinbedarfsfläche sowie durch die Sicherung des Grabens mit den hier stehenden Gehölzen in öffentlichen und privaten Grünfläche eingehalten.

## **6.2. Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraums der Harlemarsch, jedoch innerhalb des durch die B 210 gebildeten Halbkreises um den Siedlungsbereich von Wittmund. Die Flächen werden heute noch landwirtschaftlich als Wiese genutzt, werden jedoch von zwei Seiten von vorhandenen Siedlungsstrukturen und im Osten von der B 210 begrenzt.

Das Gebiet liegt zwischen 0,7 m im Süden und 2 m im Norden. Als potentiell natürliche Vegetation würde sich auf den feuchten Marschböden vermutlich ein Eichen-Eschenwald ausbilden.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.3. Auswirkungen der Planung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Natura 2000 Gebiete werden nicht betroffen. Das nächste Natura 2000 Gebiet ist die Harle südlicher der B 210 als FFH-Gebiet „Teichfledermausgewässer im Raum Wilhelmshaven“ (Kennziffer 180). Es umfasst die Harle bis nördlich von Neufunnixiel. Durch dieses Natura 2000-Gebiet werden die Fließgewässer und größeren Stillgewässer geschützt, die innerhalb eines Radius von 15 km (Größe des Jagdreviers der Teichfledermaus) von zwei bekannten Fledermausquartieren in Wilhelmshaven und Rahrdom (Jever) liegen.

Gemäß § 34 BNatSchG muss überprüft werden, ob Projekte auch außerhalb der Natura 2000-Gebiete verträglich mit den Erhaltungszielen des Gebietes sind. Nach dem Runderlass des Nds. Umweltministeriums zum Europäischen Ökologischen Netz „Natura 2000“<sup>5</sup> soll hierzu vorerst eine Vorprüfung stattfinden, in der festgestellt wird, ob eine Nichtverträglichkeit vorliegen kann.

Durch die Bebauungsplanung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zu rechnen.

Die Planung liegt etwa 200 m westlich der Harle, getrennt durch die vielbefahrene B 210.

- Es findet kein direkter Flächenverlust im FFH-Gebiet statt.
- Eine relevante Immissionsbelastung des FFH-Gebietes oder andere indirekte Beeinträchtigung durch Luft- und Lärmimmission sind nicht zu befürchten.
- Durch die Planung wird nicht direkt in das Wasserregime der Harle im Bereich der Schutzbereiche eingegriffen. Eine Belastung der Harle durch zusätzlichen Wasserabfluss wird durch die offene Regenwasserrückhaltung verhindert.
- Durch die Planung wird die Gestalt der Harle und der Gewässer begleitenden Flächen nicht verändert.
- Eine qualitative Beeinträchtigung des Wassers der Harle und damit des Schutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten; denn zum einen wird kein Schmutzwasser in die Harle geleitet, das Oberflächenwasser wird im Regenrückhaltebecken zurückgehalten und entsprechend des natürlichen Abflusses gedrosselt weitergeleitet; das Regenrückhaltebecken bietet darüber die Möglichkeit, bei Unfällen mit Gewässerverschmutzung das verunreinigte Wasser zurückzuhalten.

Eine relevante Immissionsbelastung des FFH-Gebietes ist nicht zu befürchten.

---

5 Nds. Umweltministerium zum Europäischen Netz „Natura 2000“ (RdErl. D. MU v. 28.07.2003-29-220005/12/7).

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Auch die Flugkorridore der Teichfledermaus werden, da die Planung nicht im Gewässernahbereich liegen, nicht zerschnitten oder auf andere Weise beeinträchtigt.

Es kann daher von einer Verträglichkeit des Projektes mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ausgegangen werden.

### **6.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **6.4.1. Luft / Klima / Lärm**

Der Planungsraum liegt im Klimabereich des küstennahen Hinterlandes, geprägt durch verstärkte Bodenreibung (Übergang zur Geest), wodurch die hohen Windgeschwindigkeiten abgebremst werden. Neben dem Fehlen von Extremen sind besonders die hohe relative Luftfeuchtigkeit und die hohe Niederschlagsrate charakteristisch. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen, bevorzugt aus Südwesten. Hinsichtlich der Vermeidung von lokalen Klimabelastungen oder Schadstoffbelastungen ist die Situation als günstig zu beurteilen. Die überwiegend starke Windgeschwindigkeit und geringe Anzahl windstillere Tage sorgen für eine gute Durchlüftung und verhindern lokale Aufheizungen und Schadstoffanreicherungen. Die Ausbildung von Inversionswetterlagen wird durch die Windhäufigkeit verhindert. Am Ortsrand gelegen weist der Bereich heute noch ein leicht abgeschwächtes Freilandklima auf.

Im Planungsraum ist von einer relativen Luftreinheit auszugehen, auch wenn durch den Straßenverkehr der B 210 eine gewisse Belastung anzunehmen ist. Luftverunreinigungen werden jedoch durch die üblichen starken Luftbewegungen schnell verteilt und verwirbelt.

Lärmimmissionen wirken ebenfalls von der B 210 auf das Gebiet ein. Nach der schalltechnischen Immissionsprognose<sup>6</sup> werden die Orientierungswerte für den Tag nach DIN 18005 im Mischgebiet eingehalten. Die Nachtwerte werden jedoch in Teilen des Mischgebiets überschritten. Der Bebauungsplan weist daher Lärmpegelbereiche aus, die die östlichen Mischgebiete sowie die östliche Gemeinbedarfsfläche (nach Konzept geplante Parkplätze) erfassen. Bei den Gebäuden im Bereich der betroffenen Mischgebiete sind passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig umzusetzen, wie diese im Bebauungsplan festgesetzt und beschrieben sind.

#### **Auswirkungen auf das Klima**

Durch die Bebauung findet eine zunehmende Versiegelung im Bereich der Gebäude

---

<sup>6</sup> Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan „Nördlich Dohuser Weg“ der Stadt Wittmund, August 2022, bearbeitet von Lux Planung Oldenburg

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

und der Verkehrsflächen statt. Dieses führt zu einer Erhöhung der Temperaturschwankungen sowie zu einer geringeren Verdunstung. Die Grünlandflächen als Kaltluftproduzent werden beseitigt.

Diese Auswirkungen haben aber nur kleinklimatische Bedeutung, da durch das vorherrschende Klima, insbesondere durch die hohe Windgeschwindigkeit, schnell eine Vermischung der Luftmassen stattfindet. Auch die Sicherung der Gräben und die Anlage des Regenrückhaltebeckens führen zu einem ausgeglichenerem Temperaturverlauf und wirken den Auswirkungen der Versiegelung damit entgegen.

### **Immissionen**

Durch die Straßenbau- und Gebäudebaumaßnahmen können kurzfristig erhöhte Immissionsbelastungen, insbesondere durch Dieselfahrzeuge und sonstige Maschinen entstehen. Langfristig sind aufgrund des Anliegerverkehrs und der Gebäudenutzung keine erheblichen, relevanten Immissionen auch in den angrenzenden Straßenzügen zu befürchten, zumal durch die klimatischen Verhältnisse eine schnelle Verwirbelung und Verdriftung und damit Verdünnung der Emissionen gegeben ist.

### **Lärm**

Die zunehmende Lärmimmission aufgrund der Bauarbeiten ist kurzfristig und führt daher nicht zu erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Durch die Bebauung und Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche und der Mischgebiete sind zunehmende Verkehrsströme zu erwarten, die in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt wurden.<sup>7</sup>

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden einer Schallimmissionsprognose zugrunde gelegt.<sup>8</sup>

Für die Auswertung der Lärmimmissionen wesentlich sind die Grenzwerte der 16. BimSchV. Diese liegen für Wohngebiet bei

59 dB(A) tags

49 dB(A) nachts.

Ab einer Erhöhung von 3 dB(A) wird von einer wesentlichen Lärmerhöhung gesprochen.

Innerhalb der Keno-Tom-Brook-Str. ist durch den zunehmenden Verkehr an allen Ge-

---

<sup>7</sup> Stadt Wittmund Verkehrsuntersuchung Mischgebiet Dohuser Weg/Keno-Tom-Brook-Str., Bearbeitung durch IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Schortens, Proj-Nr. 2459, Juli 2022

<sup>8</sup> Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 6.1/69 „Bereich zwischen B 210, Dohuser Weg, „ der Stadt Wittmund, Bearbeitung durch lux planung Oldenburg, Auftragsnummer 22086, 15.08.2022

## 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung

bäuden einen wesentliche Lärmerhöhung (höher als 3 dB(A)) ermittelt worden. Lediglich bei einem Gebäude wird hierbei aber auch der Grenzwert der 16.BImSchV überschritten (Prognose 60 dB(A)). Für dieses Gebäude besteht nach dieser Untersuchung daher der Anspruch für einen passiven Lärmschutz.

Grundsätzlich ist jedoch zu sagen, dass auch die Lärmimmissionserhöhung unterhalb der Grenzwerte der 16.BimSchV, die keinen Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen nach sich ziehen, eine gewisser Beeinträchtigung der heute sehr ruhigen Wohnlage am Rande von Wittmund darstellen.

### 6.4.2. Boden

#### Bestand

Im gesamten Plangebiet liegen mittlere Kleimarschen. Hierbei handelt es sich um alte Marschböden, d. h. Marschböden, bei denen bereits eine Kalkverlagerung sowie eine Tonverlagerung stattgefunden hat. Die Böden besitzen eine hohe Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl von 62, lediglich im südlichen Zipfel bei 56). Die Kleiböden sind aufgrund ihrer Bodenstruktur verdichtungsgefährdet. Sie sind schwach feucht, ihr mittlerer Grundwasserhochstand liegt bei unter 2 dm unter Flur, der mittlere Grundwassertiefstand zwischen 4 und 8 dm unter Flur.

Aufgrund des tonhaltigen Bodens ist die Sickerwasserrate mit 200 bis 250 mmm/Jahr relativ gering.

Die Böden liegen nicht im Suchraum für schutzwürdige Böden. Es besteht allerdings eine hohe Gefahr bezüglich der Sulfatsäure. So weist der Nibis – Kartenserver für das gesamte Gebiet folgende Einschätzung für den Tiefenbereich bis 2 m auf:

*aktuell und potenziell sulfatsaures Material aus mineralischen Anteilen und Torfen Material mit hohen Schwefelgehalten (lagunäre oder stark humose, tonreiche Sedimente im Wechsel mit Torfen, häufig lagunäre Sedimente und mächtigere Torfe im Untergrund, Material mit anthropogener Durchmischung wie z. B. Spittkulturen).*

**Maßnahme:** flächige Erkundung mit engem Raster und tiefenorientiert

Für die Bereiche unter 2 m Bodentiefe gilt dieselbe Einschätzung auch für die nordwestliche Hälfte, während die südöstlich Hälfte für die Bereiche unter 2 m wie folgt eingeschätzt wird:

*südöstliche Hälfte schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Materialjunges schwefelarmes, verbreitet kalkreicheres Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete (Grodan ab dem 17. Jh.), schluffig-feinsandige kalkhaltige Wattablagerungen, schwefelarme fluviale Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus.*

**Maßnahme:** Erkundung nur in Ausnahmefällen sinnvoll

Im Vorfeld der Planung wurde eine geotechnische Untersuchung des Baugrundes im

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Plangebiet durchgeführt.<sup>9</sup>

Hiernach liegt in einem Streifen von ca. 30 m im Nordosten unter einer ca. 0,25 m dicken Schicht humosen Oberbodens eine geringmächtige Kleischicht von ca. 0,2 m. Darunter liegen mittelsandige Feinsande.

Hiervon unterscheiden sich die weiter südlich und östlich liegenden Böden. Auch hier liegt zuoberst ein 0,25 bis 0,30 m dicker humoser Oberboden, darunter eine Kleischicht von 0,25 bis 0,45 m Mächtigkeit. Unterhalb des Kleis liegt jedoch eine Torfschicht mit einer Mächtigkeit von 1,2 bis 2,1 m. Nahe des Dohuser Weges konnten unter den Torfschichten noch 40 bis 1,60 m dicke Schluffschichten festgestellt werden. Erst unter den Torf- bzw. Schluffschichten beginnt Feinsand mit variierendem Schluffanteil.

Die Böden mit Ausnahme des nord-westlichen Streifens sind alle im Bereich der Torf- und der Schluffschichten als potentiell sulfatsauer einzustufen.

**Auswirkungen der Bauleitplanung**

Die Gefahr der Bodenverschmutzung während des Baus der geplanten Gebäude und Verkehrsflächen ist durch sachgerechte Bauabläufe sowie ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden.

Durch den Bau der Verkehrsflächen und des Baugebiets findet eine Neuversiegelung bisher offener Böden statt. Betroffen hiervon sind.

	Größe m <sup>2</sup>	Max. Überbaubarkeit	Versiegelbare Fläche m <sup>2</sup>
<b>Gemeinbedarfsfläche</b>	13.481	80 %	10.784
<b>Mischgebiet</b>	6.115	75%	4.586
<b>Verkehrsfläche</b>	3.182 davon neu 1.915	99%	3.150 davon neu 1.896
<b>Gesamt</b>			18.520 davon neu 17.266

<sup>9</sup> Geotechnischer Untersuchungsbericht Erschließung des Baugebiets Dohuser Weg, Wittmund, Juli 2019, bearbeitet von Geonovo GmbH, Leer

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Der Bebauungsplan lässt insgesamt eine Neuversiegelung von ca. 17.266 m<sup>2</sup> zu.

Durch die Versiegelung wird nicht nur der Boden beseitigt, sondern auch die vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere durch die Versiegelung zerstört. Darüber hinaus kann eine Versiegelung Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer nach sich ziehen.

Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Pflanzen- und Tierwelt. Auswirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht auszuschließen.

Eine Vermeidung der Eingriffe in den Boden ist bei Umsetzung der Planung nicht möglich; es sind daher Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Weitere Eingriffe in den Boden sind durch die Abgrabungen im Bereich des Regenrückhaltebeckens und der Gräben notwendig, durch die der gewachsene Boden verändert wird.

Wesentliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Zuge der Bauarbeiten vor dem Hintergrund der potentiell sulfatsauren Böden zu befürchten. Die offene Lagerung der Böden bewirkt eine Oxidation und Versauerung der Böden. Um dies zu verhindern, sind Lagerungen immer ohne Luftkontakt notwendig, um so die Versauerung der Böden zu vermeiden. Ggf. kann durch eine Kalkung die Reaktion verzögert werden. Werden Böden im Zuge der Baumaßnahmen abtransportiert, sind diese entsprechend der rechtlichen Vorgaben zu entsorgen. Es wird daher ein spezielles Bodenmanagement für die Baumaßnahmen im Plangebiet notwendig.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird die Stadt Wittmund Bodenuntersuchungen zur Ermittlung der pot. Sulfatsauren Böden durchführen lassen. Bei Vorhandensein von pot. sulfatsauren Böden wird die Stadt Wittmund einen Bodenmanagementplan erarbeiten, der als Grundlage für die Planung der Erschließungs- und Baumaßnahmen dient. Soweit notwendig, sind sulfatsaure Böden ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Rahmen der Bauarbeiten besteht weiterhin die Gefahr der Verdichtung der nicht versiegelten Böden und der Bodenverunreinigung. Diese Gefahren sind durch ein sinnvolles Baummanagement und ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen zu vermeiden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Die Mutterbodenaufgabe ist ordnungsgemäß abzuschleppen und falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bo-

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

denarbeiten zu beachten sind.

**6.4.3. Grundwasser**

**Bestand**

Der Grundwasserkörper beginnt bei 0 bis 1 m NN, was bei der vorhandenen Höhenlage von 0,7 bis 2 m zu hohen Grundwasserständen führt. Im Zuge der Geotechnischen Untersuchung<sup>10</sup> wurde im nordwestlichen Bereich freie Grundwasserstände zwischen 0,9 und 1,6 m unter GOK gemessen, im sonstigen Bereich unter den grundwasserhemmenden Schichten des Torfs tiefere Grundwasserstände bis 2,1m unter GOK.

GEONOVO empfiehlt unter Beachtung der zurzeit der Messung vorherrschenden Witterungsverhältnisse eine Grundwasserbemessungshöhe von 0 m u GOK anzunehmen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur eingeschränkt oder verzögert möglich. Die Neubildung von Grundwasser ist aufgrund des schwer durchlässigen Bodens daher gering, das Schutzpotentials der Grundwasserüberdeckung mittel.

Es findet keine Nutzung des Grundwassers statt.

GEONOVO weist im Zusammenhang mit den Torfvorkommen auf die Möglichkeit des Vorliegens von betonaggressivem Grundwasser hin, was bei Baumaßnahmen beachtet werden sollte.

**Auswirkung der Bauleitplanung**

Mit zunehmender Versiegelung der Verkehrsflächen und des Baugebietes ist die Gefahr einer Verminderung der Grundwasserneubildung verbunden. Durch die Anlage eines Regenrückhaltegewässers können die Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Neubildung von Grundwasser minimiert werden.

Darüber hinaus besteht die Gefahr der qualitativen Grundwasserbeeinträchtigung. Um eine Gefährdung des Grundwassers zu verhindern, muss sichergestellt werden, dass beim Bau nur ordnungsgemäß gewartete Maschinen zum Einsatz kommen.

Wesentliche betriebsbedingte qualitative Grundwasserbelastungen sind bei der Anlage eines Mischgebietes und einer Gemeinfläche für einen Kindergarten nicht zu befürchten.

---

<sup>10</sup>Geotechnischer Untersuchungsbericht Erschließung des Baugebiets Dohuser Weg, Wittmund, Juli 2019, bearbeitet von Geonovo GmbH, Leer

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.4.4. Oberflächengewässer**

#### **Bestand**

Die hydrologische Karte in den Umweltkarten<sup>11</sup> kennzeichnet lediglich den mittleren, das Gebiet durchlaufenden Graben, dieser wird unter der B 210 hindurchgeführt und mündet in der Harle östlich der B 210. Neben diesem Graben verläuft ein weiterer Graben südlich parallel im Plangebiet. Randlich verläuft ein Graben am Dohuser Weg, ein Graben entlang der Siedlungsgrenze im Norden; auch die B 210 wird von einem Straßenseitengraben außerhalb des Plangebietes begleitet.

Alle Gräben sind auf die Harle als Vorfluter ausgerichtet. Von hier fließt das Wasser nach Harlesiel und mündet dort durch das Siel in die Nordsee.

Im März 2020 führten alle diese Gräben Wasser.

#### **Auswirkung der Bauleitplanung**

#### **Eingriffe in das Gewässersystem**

Durch die Bebauungsplanung wird in das heutige Grabennetz eingegriffen.

Der mittlere Graben im Plangebiet wird vollständig beseitigt. Der nördliche Graben muss im Zuge der Verlängerung der Keno-Tom-Brook-Str. auf 11 m verrohrt werden.

Der südliche Graben innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche kann als Grabenablauf (Vorfluter) vom geplanten Regenrückhaltebecken genutzt werden, wird aber für diese Zwecke ausgebaut werden müssen. Ebenso ausgebaut wird der Graben entlang des Dohuser Weges, der aufgrund des von der Stadt geplanten Ausbaus des Dohuser Wegs leicht verschoben werden muss.

Der nördliche Graben entlang der vorhandenen Siedlungsfläche bleibt bestehen, wird jedoch mit einem neuen Graben an den Straßenseitengraben am Dohuser Weg angeschlossen.

Zusätzlich wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ein weiteres Gewässer am Rande des Plangebietes angelegt.

Es entsteht somit ein Grabensystem, das das Plangebiet randlich einfasst und untereinander verbunden ist. Die Beseitigung des zentralen Grabens stellt zwar eine Beeinträchtigung dar, dieser Eingriff kann aber bei Umsetzung der Planung nicht vermieden werden.

Der Ausbau und der Neubau der Gräben sollen weitgehend naturnah erfolgen, so dass hierdurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Die neuen

---

<sup>11</sup> <https://www.umwelt.niedersachsen.de>

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Gräben sind mit Bodenmaterial der alten Gräben und Schilfrhizomen aus dem zu beseitigendem Graben zu bedecken, sodass sich schnell wieder eine standortgerechte Gewässer- und Röhrichtvegetation entwickeln kann.

**Beschleunigtes Abführen von überschüssigem Oberflächenwasser; Beeinträchtigung der Vorfluter durch die erhöhte Periodizität**

Wie bereits zum Schutzgut Grundwasser dargestellt, wird diese Beeinträchtigung durch das Auffangen des Oberflächenabflusses und Rückhaltung in einem ausgedehnten Rückhaltebecken im Osten minimiert. Von hier wird das Wasser gedrosselt entsprechend des natürlichen Abflusses in den Vorfluter abgegeben.

**Gefährdung der Gewässer durch angrenzende Privatgärten**

Durch die Lage der Gewässer direkt angrenzend an private Bauflächen wird zum einen die Unterhaltung der Gewässer behindert bzw. erheblich erschwert. Zum anderen sind aus privaten Grünbereichen oft erhebliche Belastungen durch Einschwemmungen oder Ab- und Verdriftungen von Dünger, Pestiziden etc. zu befürchten. Auch wird durch die intensive Nutzung angrenzender Flächen der ökosystemare Zusammenhang zwischen Gräben und angrenzenden Uferbereiche zerstört.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Gefährdungen minimiert werden. Zum einen sollen die Gewässer in öffentlicher Hand verbleiben, sodass die naturnahe Gestaltung gesichert ist. Oftmals nicht genehmigte Verbauungen der Uferbereiche durch die Eigentümer sollen hierdurch vermieden werden.

Ein Unterhaltungstreifen von 6 m, der durch die Unterhaltungspflichtigen, d. h. die Stadt, im Rahmen der Gewässerunterhaltung zugänglich sein muss, wird daher im Plangebiet festgeschrieben. Hiervon wird ein 4 m breiter Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich ist als Rasenfläche anzulegen, die Ablagerung von organischen oder anorganischen Materialien, der Bau von Nebenanlagen, Fundamenten und Versiegelungen sind nicht zulässig. Ebenso ist die Anpflanzung von Gehölzen nicht möglich, da diese eine Befahrung im Rahmen der Unterhaltung verhindern.

Die Einfriedungen sind nur als mobile Abgrenzungen möglich, die bei Bedarf beseitigt werden können.

Durch diese Festsetzungen ist zum einen die Unterhaltungsmöglichkeit der Gräben gesichert, zum anderen können wesentliche Verunreinigungen der angrenzenden Gräben vermieden werden, gleichzeitig können die Flächen aber als private Grünflächen genutzt werden.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.4.5. Biotopstrukturen / biologische Vielfalt**

#### **Bestand**

Der Bestandsbeschreibung liegen eigene Kartierungen aus März 2020 sowie die Biotoptypenkartierung durch das Büro für Biologie und Umweltplanung<sup>12</sup> zugrunde.

Die Gesamtfläche wird als Grünland genutzt; während bis vor einigen Jahren hier eine regelmäßige Weidenutzung bestand, wurde in den letzten Jahren der Bestand regelmäßig gemäht. Es handelt sich um ein feuchtes Intensivgrünland, wobei die nördliche Parzelle eine höhere Vegetationsdichte aufweist als die zwei südlichen an der Bundesstraße. Die nördliche Fläche ist durch einige flache Gruppen gegliedert, die im März 2020 jedoch keine erhöhte Feuchtigkeit aufwiesen.

---

<sup>12</sup> Biotopkartierung „nördlich Dohuser Weg“ Stadt Wittmund 2020, bearb. Durch Büro für Biologie und Umweltplanung

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**



Die südöstliche Parzelle, abgegrenzt durch einen Graben von der restlichen Parzelle, wird extensiv gewirtschaftet, die Fläche ist äußerst artenarm und stark gräserdominiert.

Das Gebiet wird an drei Seiten von Gräben begrenzt, entlang des Dohuser Weges verläuft ein Straßenseitengraben mit Röhrichtvegetation, ebenso an der B 210.

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**



*Graben am Dohuser Weg (oben) und in landwirtschaftlicher Fläche (unten)*

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**



Zwischen der Siedlung im Norden und dem Geltungsbereich verläuft ein sog. Schaugraben, der von den Anliegern unterhalten wird. Hierbei wurde der Graben mit unterschiedlichsten Materialien verändert und befestigt und in unterschiedlicher Intensität gepflegt.

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**



*Graben am Siedlungsrand im Norden*

Die innerhalb des Gebietes verlaufenden zwei kleinere Gräben, die im März 2020 teilweise gemäht waren, weisen Schilfstängel sowie alte Rohrkolbenstängel auf.

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenastraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

In diesen Gewässern konnte folgende Arten festgestellt werden:

		Rote Liste Nds.	Gesetzl. Schutz
Callitriche palustris	Sumpf - Wasserstern	3	
Elodea canadensis	Wasserpest	---	
Epilobium hirsutum	zottiges Weidenröschen	---	
Glyceria maxima	Wasserschwaden	---	
Hydrocharis morsus-ranae	Froschbiss	V	
Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie	---	X (BArtSchV)
Juncus effusus	Flutterbinse	---	
Lemna minor	Kleine Wasserlinse	---	
Nasturtium officinale	Echte Brunnenkresse	---	
Phalaris arundinacea	Rohrglanzgras	---	
Phragmites australis	Schilf	---	
Typha latifolia	Breitbl. Rohrkolben	---	

Lediglich der nördliche Bereich des längeren Grabens wies im östlichen Abschnitt jenseits des Knicks einen dichten Röhrichtbestand auf; aufgrund der geringen Breite des Bestandes fällt er nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG.

Es konnten in diesem Bestand keine Röhrichtbrutvögel gefunden werden. Auch Amphibien wurden in den Gräben nicht gesichtet.

Eine fischereiliche Bestanderhebung fand nicht statt, zumal in diesen stark verlandeten und teilweise ausgetrockneten Gräben keine Fischfauna zu erwarten sein wird. Eine Ausnahme könnte lediglich der Schlammpeitzger darstellen, dessen Bestandschwerpunkte zwar nicht im Marschbereich liegen, der aber ggf. an bisher noch nicht bekannten Bereichen auch vorkommen könnte. Schlammpeitzger können ungünstige Zeiten durch Eingraben in den Schlamm überstehen und so auch ggf. in den Marschengräben leben.

Gehölzbestände bestehen im Plangebiet nur vereinzelt an den Gräben; hierbei handelt es sich um kleinere Sträucher oder kleine aufkommende Bäume (Stangenhholz / Eichen, Weißdorn und Eberesche).

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**



*Röhrichtbestand am Ende des Grabens innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche*

Lediglich am Graben zur angrenzenden Siedlung im Norden stehen beidseits Bäume, vor allem Baumweiden sowie weitere Weidensträucher, Holunder, Weißdorn. Gehölbewohnende Brutvögel konnten nicht beobachtet werden.

Im Bereich des Wendeplatzes an der Keno-Tom-Brook-Str. wurde der Graben nicht intensiv gepflegt, sodass sich hier neben Röhrichtbeständen im Uferbereich Brombeersträucher ansiedeln konnten.

Gehölbewohnende Brutvögel wurden im Plangebiet im Rahmen der Kartierung im Juni 2020 nicht beobachtet.

Das Gesamtgebiet ist heute bereits durch die angrenzenden Nutzungen Siedlung und Verkehr stark geprägt und entwertet. Die Grünlandflächen werden überwiegend intensiv genutzt.

Wertvolle Strukturen bieten lediglich die Gräben mit zum Teil dichterem Röhrichtbestand als potentiell Bruthabitat für Röhrichtbrüter sowie die Gehölze am Siedlungsrand als potentielle Brutbereiche für Siedlungsvögel. Durch die Verlärmung der

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Flächen von der B 210 aus werden die Flächen aber auch als Brutbiotope erheblich entwertet (Effektdistanzen Rohrammer und Schilfrohrsänger 100 m, Effektdistanzen Blaukehlchen, Sumpfrohrsänger und Teichrohrsänger 200 m).<sup>13</sup>

### **Auswirkungen der Bauleitplanung**

Durch die Bebauungsplanung geht auf der gesamten Fläche mit Ausnahme der Fläche für die Landwirtschaft die vorhandene Grünlandfläche verloren und wird durch zumeist intensiver gepflegte Biotop oder versiegelte Flächen ersetzt.

Ebenso gehen innerhalb des Plangebietes der Graben mit Röhrichtvegetation und den hier vereinzelt wachsenden Gehölzen verloren.

Durch die Planung werden jedoch die randlichen Gräben gesichert und ergänzt. Durch die Festsetzung der privaten und öffentlichen Grünflächen mit eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit und die Ergänzung der Wasserläufe zu einem weitgehend zusammenhängenden System soll die Qualität der Gräben langfristig gesichert werden. Da die Unterhaltungspflicht der Gräben bei der Stadt als Eigentümer verbleibt, ist einer negativen Umgestaltung der Böschungen durch die Eigentümer ein Riegel vorgeschoben.

Insgesamt kann somit die Wertigkeit der Gewässer erhalten werden. Durch die Einbringung von Gewässerschlamm aus den zu beseitigenden Gräben in die neuen Grabenverläufe und das neue Regenrückhaltebecken kann eine schnelle Besiedlung der neuen Gewässerabschnitte mit Pflanzen und Tieren gefördert werden.

Gehölze werden nur in einem sehr geringen Maße aufgrund der Grabenbeseitigung beseitigt. Demgegenüber wird eine durchgehende Gehölzbepflanzung zwischen Rückhaltebecken und Mischgebietsbebauung / Gemeinbedarfsfläche festgelegt, die diese Defizite ausgleichen kann.

Da das Gebiet heute keine Bedeutung für Brutvögel oder Amphibien besitzt, sind keine erheblichen Folgewirkungen aufgrund der Änderung der Biotopstrukturen zu erkennen. Durch die Sicherung und Erweiterung der Grabenverläufe mit angrenzenden Grünflächen kann auch weiterhin ein zusammenhängendes Grünelement als Lebensraum für Tiere, wie Vögel, Wirbellose, ggf. auch Fledermäuse dienen.

---

<sup>13</sup> Garniel, A. und Mierwald (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Schlussbericht zum Forschungsbericht FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna.“

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.4.6. Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich stellt heute durch die Lage zwischen dem Siedlungsrand und der B 210 mehr eine Ortsrandfreifläche als Teil der landwirtschaftlich geprägten Landschaft dar. Sie weist daher keine Besonderheit bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes auf. Positiv wirken die Gehölze entlang der nördlichen Grenze zur bestehenden Siedlung sowie der straßenbegleitende Graben entlang des Dohuser Wegs.

#### **Auswirkungen der Bauleitplanung**

Durch die Planung verschwindet eine am Ortsrand liegende Freifläche, die jedoch aufgrund der angrenzenden B 210 keine erhebliche Bedeutung als wohnungsnaher Freifläche besaß. Gemäß der bisherigen Siedlungsentwicklung entlang der B 210 stellt die Besiedlung dieser Fläche eine folgerichtige Entwicklung auch aus der Sicht des Landschaftsbildes dar.

Durch die Sicherung der umlaufenden Gräben mit angrenzendem Grünstreifen, dem naturnahen Regenrückhaltebecken und der hieran angrenzenden Gehölzbepflanzung am Rande der Mischgebiete / Gemeinbedarfsfläche wird eine Eingrünung des Baugebietes sichergestellt.

Die Anpflanzung der Verkehrsfläche und der Mischgebiete sowie die Vorgaben zu den Einfriedungen und Hinweisen zur gärtnerischen Nutzung der Freiflächen sichern eine Durchgrünung des Gebietes.

### **6.4.7. Sach- und Kulturgüter**

#### **Sachgüter**

Sachgüter sind nicht betroffen.

#### **Kulturgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen

### **6.4.8. Mensch**

Im Norden, Osten und Westen grenzen bereits heute Wohnbereiche an den Geltungsbereich, am Dohuser Weg auch Bürogebäude. Eine direkte Nutzung der Flächen durch die Anwohner oder Erholungssuchende findet nicht statt. Auch der Dohuser Weg eignet sich aufgrund der geringen Breite und der fehlenden Fußwege bei gleichzeitiger regelmäßiger KFZ-Nutzung nicht besonders gut als Spazierweg.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch findet durch die Entwicklung des Plangebietes nicht statt. Lediglich die Verbauung der Aussicht über die Grünfläche könnte als Nachteil von den Anliegern wahrgenommen werden.

Zu beachten sind jedoch die möglichen Auswirkungen des zunehmenden Verkehrs zur Kindertagesstätte im Bereich der Keno-Tom-Brook-Str. Hier findet eine Zunahme

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

der Verkehre sowie auch eine damit verbundene Verkehrslärmerhöhung am Tage statt. Die Erhöhungen gelten zwar als wesentlich, die zu erwartenden Werte liegen jedoch mit Ausnahme der Werte für ein Gebäude unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV; lediglich an diesem Gebäude besteht ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen.<sup>14</sup> Hierauf wurde bereits unter 6.4.1. genauer eingegangen.

Durch die Schaffung einer neuen Verbindung zwischen Tom-Brook-Straße und Dohuser Weg kann insbesondere für Radfahrer das Wegenetz innerhalb der Stadt verbessert werden. Weiterhin ist eine Nutzung der Umgebung des Regenrückhaltebeckens als Fuß- und Radweg über die öffentlichen Grünflächen denkbar.

**6.4.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzfaktoren wurden bereits dargestellt. Die folgende Tabelle fasst diese Zusammenhänge nochmals zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beeinträchtigung des Schutzgutes</b>	<b>Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern</b>	<b>Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen</b>
<b>Klima / Luft / Lärm</b>	Eingriff ins Offenlandklima, aufgrund Großklima keine erhebliche Beeinträchtigung	Mensch	Keine erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete
	Luft: keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der günstigen Klimabedingungen	Mensch	Keine erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender Gebiete
	Lärm: keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Betrieb; Baulärm nur kurzfristig	Mensch	Keine Öffnung der nördlichen Anbindung für den Bauverkehr kann Beeinträchtigungen im Bereich der Keno-Tom-Brook-Straße vermeiden

<sup>14</sup> Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan „Nördlich Dohuser Weg“ der Stadt Wittmund, August 2022, bearbeitet von Lux Planung Oldenburg

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
	Zunehmender Verkehrslärm außerhalb des Änderungsbereichs im Zuge der Verkehrserschließung der Kindertagesstätten	Mensch	Zunehmender Verkehrslärm in der Keno-Tom-Brook-Str. ; Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für ein Gebäude
<b>Boden</b>	Zunehmende Versiegelung	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung; Möglichkeit der Versickerung durch Regenrückhaltegewässer
		Oberflächen-gewässer	Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit verstärkte Periodizität des Wasserabflusses mit Auswirkung auf das Gewässerökosystem; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Wuchsräume der Pflanzen und des Lebensraumes von Tieren; hierdurch Auswirkung auf das Landschaftsbild
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Versiegelung und damit Verlust der Vegetation; aber Vorgaben zur Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
<b>Grundwasser</b>	Verlust der Grundwasserneubildung	Oberflächen-gewässer	Erhöhung der Periodizität der Gewässer und damit Auswirkungen auf Gewässerökosysteme; Vermeidung durch Regenrückhaltegewässer

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
<b>Oberflächen-gewässer</b>	Beseitigung kleiner Gräben Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Biotope	Beeinträchtigung des Gewässerökosystems, Teilausgleich durch Neuanlage von Grabenabschnitten
	Heranrücken der Bebauung an Gräben	Landschaftsbild	Beeinträchtigung eines typischen Landschaftsbildelementes
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Beseitigung der Vegetation	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung, Verlust von Kaltluftproduktion; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung
		Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Beseitigung von landschaftsraumtypischen Vegetationsbeständen
<b>Landschaftsbild</b>	Veränderung durch Entwicklung eines Siedlungsbereichs	Mensch	Verlust des Landschaftsgenusses im ortsnahen Bereich, Ausgleich durch Gewässererhalt- und Schaffung sowie durch Pflanzgebote
<b>Mensch</b>	Lärmimmissionen im benachbarten Wohngebiet	---	---
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	---	---	---

**6.5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die Versiegelung und damit Beseitigung von Grünland und Gräben liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Aufgrund der Lage des Gebietes zwischen Siedlungsteilen und der B 210 ist dieser Eingriff jedoch nicht so gravierend wie Eingriffe in die zusammenhängende freie Landschaft. Dies wird auch durch die geringe Bedeutung des Bereiches z. B. für Vögel unterstrichen.

Auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist zwar für die direkten Anwohner bedauernd, insgesamt wird somit aber der Siedlungsbereich von Wittmund abgerundet und durch die Vorgaben im Bebauungsplan eingegrünt.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.6. Kumulative Auswirkungen mit anderen Maßnahmen**

Derzeit beplant die Stadt Wittmund auch die weiter westlich liegende Freifläche vor dem Krankenhausgelände. Zusammenhänge zwischen den Planungen sind vor allem bezüglich der geplanten zusammenhängenden Anbindung der Flächen an die B 210 gegeben. Erheblich kumulierende Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu befürchten.

### **6.7. Zusätzliche Aussagen zur Bebauungsplanung**

#### **6.7.1. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge der Planung wurden verschiedenen Erschließungsmöglichkeiten entwickelt; die jetzige Lösung wurde als die flächensparenste und effektivste Lösung ausgewählt.

Die Nutzungsfestlegung Mischgebiet entspricht der derzeitigen Flächennachfrage; es wurde daher im Laufe der Planung auf die Ausweisung von Teilen als Wohngebiet verzichtet.

Auf die Möglichkeit der Errichtung eines Lärmschutzwalls an der B 210 wurde verzichtet, da

- aufgrund des Radweges ein großer Abstand zur Lärmquelle nicht vermieden werden kann
- die straßennahen Flächen (Lärmpegelbereich V) nicht als Wohnbauflächen, sondern als Fläche für das Regenrückhaltebecken genutzt wird
- im Lärmpegelbereich IV durch passive Lärmschutzmaßnahmen eine Wohnnutzung umgesetzt werden kann.

#### **6.7.2. Gefährdung der Planung durch Katastrophen und Unfällen, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Das Plangebiet weist keine besondere Gefährdung gegenüber Katastrophen oder Unfällen auf.

Das Gebiet liegt am Rande der Marschläufe entlang der Harle. Hierdurch weist es eine geringe Höhe von bis zu 1 m NN auf. Auswirkungen von Starkniederschlägen oder dem steigenden Meeresspiegel können sich in diesen niedrigen Marschbereich gravierender auswirken als in höher liegenden Gebieten. Diese Problematik besteht in weiten Teilen der Stadt Wittmund, unter anderem im gesamten Gewerbegebiet, sowie darüber hinaus im Landkreis Wittmund und der gesamten ostfriesischen Halbinsel. Durch ein sinnvolles Wassermanagement durch die Sielacht Wittmund im Einzugsbereich der Harle, wie z.B. Anlage von Retentionsräumen und bedarfsgerechte Bewirtschaftung des Siels, wird diese Gefahr minimiert.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.7.3. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren**

Die Flächen werden heute nicht mehr als Weide genutzt, aber noch regelmäßig gemäht. Da diese isolierte Fläche jedoch geringe landwirtschaftliche Bedeutung besitzt, kann nicht abgesehen werden, ob und wie lange diese Flächen noch regelmäßig landwirtschaftlich genutzt werden.

Anderweitige Planungsabsichten für dieses Gebiet sind nicht bekannt.

### **6.8. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Plangebiet sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten bekannt, die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet werden müssen. Auch Lebensräume, wie z. B. alte Baumhöhlen, werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es liegen daher keine Hinweise für eine Zuwiderhandlung gegenüber den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vor.

Sollte eine Baufeldräumung jedoch in der Brutzeit der Vögel (März bis September) durchgeführt werden, ist vorher zu prüfen, ob Brutvögel, insbesondere Gehölz- und Röhrichtvögel, betroffen sein können. Hierzu ist eine Begehung der Flächen erforderlich. Ggf. ist eine Abstimmung mit der UNB notwendig.

Die Marsch stellt keinen Besiedlungsschwerpunkt des Schlammpeitzgers in Niedersachsen dar. Allerdings lässt er sich mit den gängigen fischereilichen Methoden nur vergleichsweise schlecht nachweisen. So sind Bestände auch in der Marsch denkbar, die bisher nicht bekannt sind. (vgl. Vollzugshinweise Schlammpeitzger der Nds. Strategie zum Arten- und Biotopschutz.)

Um möglicherweise vorkommende Bestände in den zu beseitigenden Gräben nicht zu beseitigen, müssen folgende Aspekte bei der Umsetzung der Planung beachtet werden:

- Die Gewässer sind von hinten nach vorne zuzuschütten, um so bei vorhandenem Wasserstand ein Entweichen der Tiere in die Vorflutgewässer zu ermöglichen.
- Vor Zuschüttung der Gräben soll Bodenmaterial der vorhandenen Gräben in die neuen Gräben und das Regenrückhaltebecken verbracht werden, um so eine schnelle Neubesiedlung der neuen Gewässer zu ermöglichen.

### **6.9. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet**

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet können in drei Komplexen zusammengefasst werden:

- Sicherung der umlaufenden Gräben mit begleitenden Festsetzungen
- Sicherung des Regenrückhaltebeckens mit angrenzenden Grünflächen
- Sicherung der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

### **6.9.1. Sicherung der umlaufenden Gräben mit begleitenden Festsetzungen**

Die Sicherung des Gewässernetzes wird durch die Festsetzung von Flächen für Gräben in ausreichender Breite sowie die Festsetzung der vorhandenen Gräben gewährleistet. Die Voraussetzungen für die Unterhaltung sind durch die Festsetzung eines 6 m breiten Unterhaltstreifens, der im Rahmen der Unterhaltung durch den Unterhaltungspflichtigen (Eigentümer, Stadt Wittmund) genutzt werden kann, gelegt. Die umlaufenden Gewässer sind essentiell für die Sicherung einer ausreichenden Oberflächenentwässerung der angrenzenden Flächen; hierzu notwendig ist aber auch die dauerhafte Offenhaltung des Abflusses durch eine Unterhaltung.

Durch die Festsetzung eines 4 m breiten Grünstreifens mit Raseneinsaat wird zum einen die Zugänglichkeit der Fläche für den Unterhaltungspflichtigen gesichert, andererseits können die Flächen als privates Grün durch die Anlieger genutzt werden. Um Beeinträchtigungen der Gewässer, insbesondere der Wasserqualität zu vermeiden, wird die Lagerung z. B. organischen Materials (Komposthaufen) in diesem Bereich ausgeschlossen.

Um eine schnelle Neubesiedlung der Gräben mit Pflanzen und Tieren der Gewässerökosysteme zu fördern, soll in die neuen Gräben Schlamm aus den alten Gewässern eingebracht werden.

### **6.9.2. Sicherung des Regenrückhaltebeckens mit angrenzenden privaten Grünflächen**

Durch die Sicherung der Flächen für die Regenrückhaltung und Sicherung der Zugänglichkeit für die Unterhaltung werden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grund- und Oberflächengewässer vermieden. Das Regenrückhaltebecken soll möglichst naturnah angelegt werden. Die Gestaltung wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Genehmigungsunterlagen genauer festgelegt.

Auch ins Regenrückhaltebecken soll Schlamm aus den vorhandenen Gräben als Impfung mit gewässertypischen Pflanzen und Tieren eingebracht werden.

### **6.9.3. Sicherung der Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Maßnahmen fest, durch die die Eingrünung und Durchgrünung des Geltungsbereichs sichergestellt werden soll.

Hierbei handelt es sich zum einen um eine durchgehende Bepflanzung am Rande der Bauflächen nach Osten, d. h. zur B 210 und zur freien Landschaft, sodass hier eine Eingrünung zur offenen Harlemarsch sichergestellt ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind zum einen Baumpflanzungen auf den Verkehrsflächen vorgegeben. Insgesamt soll pro 400 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Laubbaum gepflanzt werden, d. h. ca. alle 10 m ein Baum. Diese müssen nicht gleichmäßig verteilt werden, sondern können auch gruppenweise zusammengefasst werden.

Auch in der Mischgebietsfläche soll zusätzlich zur randlichen Eingrünung noch je an-

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

gefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gepflanzt werden.

Um eine grüne Gestaltung der Mischgebiete zu sichern, wird darüber hinaus noch die Gestaltung der Einfriedungen bevorzugt mit Hecken geregelt. Hiernach sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über der Fahrbahn. An Grundstücksein- und -ausfahrten anschließende Einfriedungen sind zur Sicherstellung freier Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) auf eine Höhe von 0,80 m zu begrenzen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die max. Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m, von lebenden Einfriedungen (Hecken) 1,80 m über Geländeoberkante.

Eine offene Grundstücksgestaltung ohne oder nur mit teilweiser Einfriedung ist ebenfalls zulässig.

Die Stadt Wittmund weist in den Hinweisen zudem darauf hin, dass die nicht versiegelbaren Flächen innerhalb der Bauflächen, d. h. mind. 40 % der Baugrundstücke, gärtnerisch gestaltet werden müssen und nicht versiegelt oder mit Schotter oder Kiesel bedeckt werden dürfen.

**6.10. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Der Stadt Wittmund liegen zum Entwurf hin vermehrt Nachfragen nach Mischgebietsgrundstücken vor, folglich werden die Aussagen zum naturschutzfachlichen Ausgleich geändert.

Die Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell und bezogen auf m<sup>2</sup>.

<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
feuchtes Intensivgrünland	27.789	2	55.578
Extensivgrünland	2.395	3	7.185
nährstoffreiche Gräben	1.750	3	5.250
Schilfbestand	150	4	600
Dohuser Weg	1.267	0	0
Gesamt	33.351		68.613
<b>Planung</b>	<b>Flächen m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
<b>Biototyp</b>			

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

<b>Biootyp</b>	<b>Flächengröße m<sup>2</sup></b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Fläche für Gemeinbedarf 13.481 m <sup>2</sup> davon			
versiegelt	10.784		0
Pflanzgebot	207	2	414
sonstige nicht ver- siegelt Fläche	2.490	1	2.490
Mischgebiete 6.115 m <sup>2</sup> davon			
versiegelt	4.586	0	0
Pflanzgebot	279	3	837
sonstige nicht ver- siegelte Fläche	1.250	1	1.250
Verkehrsfläche 3.182 m <sup>2</sup>			
Dohuser Weg	1.267		
Verkehrsfläche neu 1.915 m <sup>2</sup>			
versiegelt	1.896	0	0
nicht versiegelt	19	1	19
Regenrückhaltebecken	2.835	2	5.670
Neue Gräben	1.451	2	2.902
vorhandener Graben	328	3	984
private Grünfläche	1.455	2	2.910
öffentliche Grünfläche	2.109	2	4.218
Landwirtschaftliche Fläche	2.395	3	7.185
Gesamtfläche	33.351		28.879
<b>Eingriffsbilanz</b>			
Bestand	33.351		68.613
Planung	33.351		28.879
Kompensationsbedarf			39.734

Es ist somit eine externe Kompensationsmaßnahme mit einer Wertigkeit von 39.734 Werteinheiten bezogen auf m<sup>2</sup>, notwendig, dies entspricht einer Wertigkeit von 3,9734 Werteinheiten bezogen auf ha.

**6.11. Externe Kompensationsmaßnahmen**

**6.11.1. Lage des Kompensationspools Falster Tief**

Die Kompensation wird durch den Kompensationspool Falstertief der Stadt Wittmund abgedeckt (K 42 der Kompensationsdatei der Stadt Wittmund).

Im Niederungsbereich des Falstertiefs liegen heute bereits Kompensationsflächen

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

der Stadt Wittmund (K 42, Grünlandextensivierung). Angrenzend hieran konnte die Stadt Wittmund nun weiterer Flächen erwerben, die ebenfalls als Kompensationsflächen (Erweiterung der Kompensationsfläche K 42) genutzt werden sollen. Ebenso liegen hieran angrenzend Flächen des Landkreises Wittmund, die diese zu Kompensationszwecken erworben hat. Die Flächen der Stadt und des Landkreises sollen gemeinsam entwickelt werden. Ergänzt wird der Bereich um angrenzende Flächen der Sielacht am Falstertief, die ebenfalls langfristig ökologisch aufgewertet werden sollen.

In Zusammenarbeit mit dem LK Wittmund hat die Stadt Wittmund ein Konzept für die weitere Entwicklung der Flächen der Stadt Wittmund unter Beachtung und Einbeziehung der Flächen des LK erstellt. Als Grundlage hierfür wurde eine Biotopkartierung durch das Büro für Biologie und Umweltplanung, Dr. Tim Roßkamp, Huntlosen 2020 erstellt.

Bei den Flächen der Stadt Wittmund handelt es sich um folgenden Flurstücke:

Stadt Wittmund, Gemarkung Burhaffe, Flur 19

Flurstück	ha	
10	2,4637	Gesamt 5,5878 ha Vorhandene Kompensationsfläche K 42
9	3,1241	
14	2,3434	Gesamtfläche 7,5937 ha geplante Kompensationsfläche
36	1,6331	
37	1,8932	
38	1,7240	

Angrenzend an diese Flurstücke liegen folgende Flurstücke des LK Wittmund, die mit den städtischen Flächen gemeinsam entwickelt und anschließend genutzt werden sollen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke:

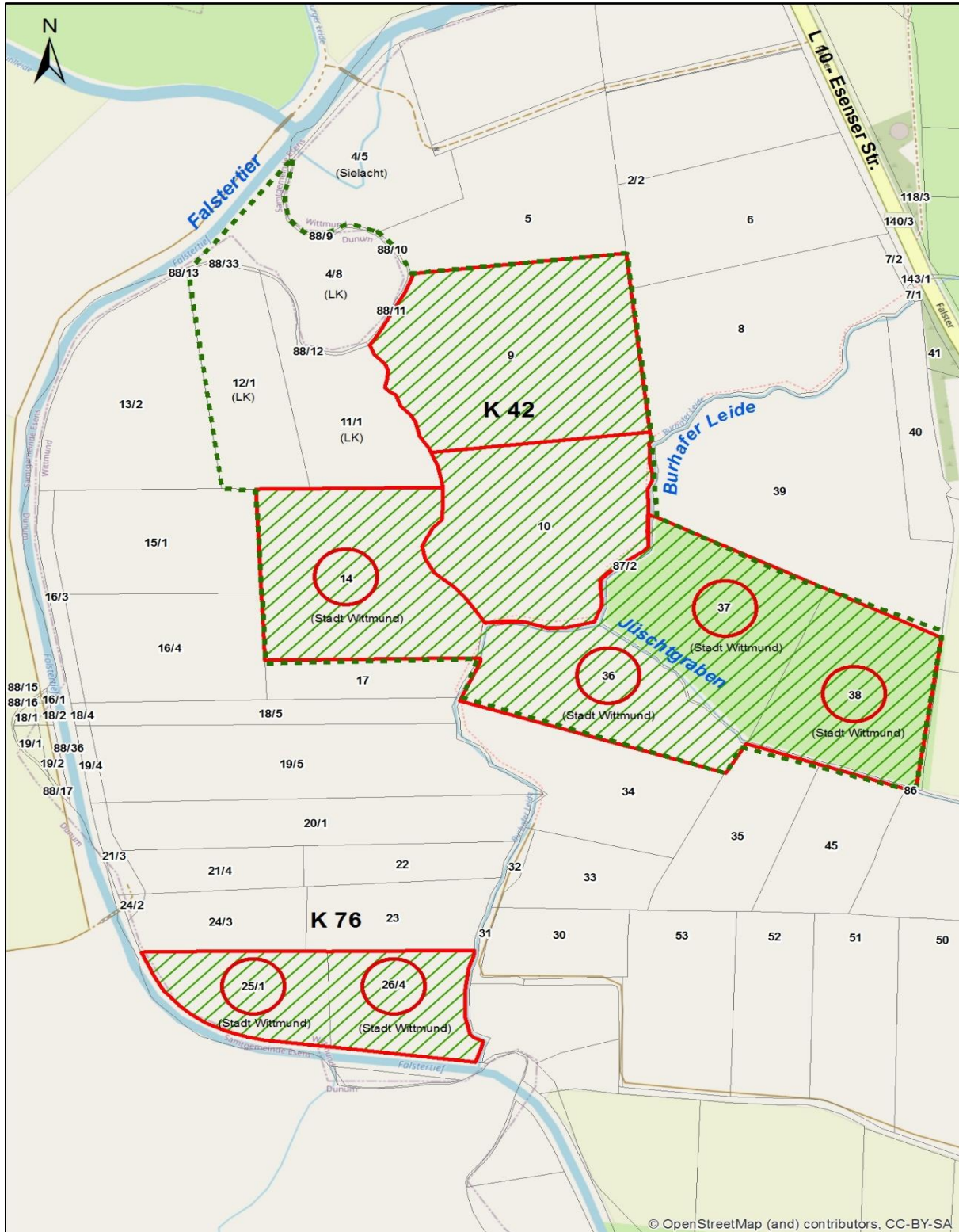
Flurstück	ha	
4/8	ca. 0,99	Gesamt 3,89 ha
11/1	ca. 1,23	
12/1	ca. 1,22	

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Flurstück	ha	
88/33, 88/12, 88/11, 88/9	ca. 0,45	

6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung

Abbildung: Lage des Kompensationsflächenpool Falstertief



## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Der Pool wird ergänzt durch zwei weitere Flurstücke (FS 25/1 und 26/4 der Gemarkung Burhafe, Flur 19, Gesamtgröße ca. 1,94 ha) entlang des Falster Tiefs, auf denen sich ein Röhrichtbestand durch Sukzession entwickeln soll; diese Flächen werden für den Bebauungsplan B 6.1/BP69 nicht verwendet.

### **6.11.2. Bestand**

Die Flächen liegen in der mittleren und tiefen Kleimarsch, Knickmarsch, die Flurstücke reichen auch in den Übergang zur Geest mit tiefen Podsol-Gleyen mit Kleimarschauflagen. Nach der Bodenschätzungskarte liegen in dem gesamten Bereich Tone, lediglich in der nordöstlichen Ecke des FL 38 geht der Boden in lehmigen Sand über.

Die Flächen mit Knickmarsch und die Podsol-Gleye mit Kleimarschauflage gelten als Suchraum für seltene Böden.

Im gesamten Bereich liegen im Tiefenbereich zwischen 0 und 2 m kalkfreie tonige Materialien, in denen potentiell sulfatsaure Böden nicht auszuschließen sind. Erkundungen sind bei begründeten Hinweisen notwendig.

Sowohl die vorhandenen Kompensationsflächen wie auch die neuen Kompensationsflächen werden als feuchtes Extensivgrünland eingestuft, wobei alle Flächen als Weide, zum Teil als Mähweide genutzt werden. Die vorhandenen Kompensationsfläche wie auch die Flurstücke 37 und 38 weisen eine Beetstruktur auf, auch die zwei weiteren Flächen besitzen gruppenartige Strukturen .

Zwischen den Flurstücken verlaufen die Gewässer 2. Ordnung Jüschgraben und die Burhafer Leide.

Die Gewässer weisen ein Regelprofil auf und werden vom Unterhaltungsverband regelmäßig gepflegt. Der Wasserstand war Anfang Oktober 2020 bei ca. 1,50 um unter Gelände.

Am Rande der bzw. zwischen den Flurstücke verlaufen weitere Gewässer 3. Ordnung die mit Röhricht bewachsen sind; zwischen dem Flurstück 37 und 38 weist der Graben eine Aufweitung mit einem Einzelstrauch auf.

Bewertung des Bestandes

Zielsetzung der Entwicklung der geplanten und der vorhandenen Kompensationsfläche ist die Entwicklung eines artenreichen mesophilen Grünlands auf feuchten Standorten, auch als Lebensraum für Wiesenvögel.

Die Kartierung erbrachte, dass die Standorte zwar noch feucht sind, aber sich ein artenarmes Extensivgrünland entwickelt hat.

Die Flurstücke 37 und 38 waren verbräunt; gerade das Flurstück 12/1 war sehr trocken und hinsichtlich seiner Vegetationsstruktur sehr artenarm.

Während die Flurstücke 11/1 und 4/8 als GIF eingestuft werden können, wies das

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Flurstück 14 erheblich stärkere feuchte Elemente auf (Gruppen, Blänken).

Die Flurstücke 9 und 10 (vorhandene Kompensationsflächen) waren stark ausgegert.

Die Vegetationszusammensetzung der Grünlandflächen, auch der vorhandenen Kompensationsflächen, ist ein sehr artenarmes Extensivgrünland. Die Zielsetzung, ein mesophiles feuchtes Grünland zu erreichen, wurde daher bisher nicht erreicht.

Es sind in dem gesamten untersuchten Komplex aber noch Reste der GM - Kennarten vorhanden, so dass eine Entwicklung zum GM möglich erscheint.

Erfreulich ist, dass die Flächen nicht mit Binsen durchsetzt sind, allerdings reichern sich Brennnessel, Distel etc. teilweise an.

### **6.11.3. Zielsetzung des Kompensationspools und Managementmaßnahmen**

#### **Zielsetzung der Entwicklung der Flächen ist:**

- Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche mit überwiegender Weidenutzung, vereinzelt auch Mähweidennutzung; wesentlich ist die Weidenutzung im Frühjahr bis Sommer, da mit der Weidenutzung die Anzahl der Insekten als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel erhöht wird. Besonders günstig ist in diesem Zusammenhang die Rinderweide, ggf. auch eine extensive Schafbeweidung
- Sicherung von naturnahen Grabenrandbereichen, in denen sich eine naturnahe Gewässer- und Ufervegetation entwickeln kann;
- Verzicht auf tiefgreifende Bodeneingriffe
- Verzicht auf Gehölzanpflanzungen, um die Offenheit der Flächen nicht zu beeinträchtigen. Dieser Aspekt spielt vor allem vor dem Hintergrund der Bedeutung der Flächen für Rastvögel eine Rolle.

Es wird bei der Gestaltung die Sicherung oder Wiederansiedlung von Wiesenvögeln beachtet. Durch ein Monitoring soll die Entwicklung der Vegetationsbestände und der Avifauna beobachtet werden.

#### **Änderung des Wasserhaushalts**

Grundsätzlich wird vorerst auf tiefgreifende wasserbauliche Maßnahmen verzichtet.

Ziel sollte jedoch sein, die Wasserverhältnisse auf den Nutzflächen zu einem höheren Feuchtegehalt zu entwickeln. Hierzu bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Überprüfung auf Dräneinrichtungen, diese sollen beseitigt werden bzw. abgedichtet; Dräneinrichtungen konnten bisher bei der Ortsbesichtigung nicht erkannt werden.
- Schließen jeder zweiten Gruppe, um das Wasser auf der Fläche zu halten und nicht schnell abzuleiten; ggfls. neue Ausprofilierung der Gruppen; hierbei sind keine Kastengruppen anzulegen, sondern ca. 4 m breite Gruppen mit flachen

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Ufern, in denen sich Flutrasenbestände oder niedrige Wiesenvegetation entwickeln kann.

Nach den Untersuchungen von Tim Roßkamp liegen Grüppen in der vorhandenen Kompensationsfläche sowie auf den Flurstücken 37 und 38 vor. Auf den Flurstücken 14 und 36 sind die Grüppenstrukturen noch leicht zu erkennen, nicht mehr aber gut ausgebildet. Hier könnten die Grüppenstrukturen verstärkt werden

Hierfür könnten in dem durch die alten Grüppen vorgegebenen Abständen flache Grüppen mit einer Grüppenfräse geschaffen werden; Tiefe ca. 30 cm, Böschungsneigung 1 : 6, Gesamtbreite 4 m. Die Grüppen erhalten keinen Anschluss an die angrenzenden Gräben, sondern enden 5 m vor der Böschungskante der Gräben. Gegebenenfalls ist ein Anschluss mit einem Rohr bei jeder 2. Grüppe möglich, wenn die Flächen zu feucht werden. Die Böschungsneigung ist so gewählt, dass die Grüppen noch mit in die Mähnutzung und Weidenutzung der Fläche einbezogen werden können. Der bei der Grüppengestaltung anfallende Boden wird in den Zwischenräumen aufgebracht, so dass eine gewisse Beetstruktur entsteht.

Zusätzlich zur Ausprofilierung bzw. Neuanlage der Grüppen, in denen sich dann feuchte Grünlandbestände entwickeln können, sind derzeit keine weiteren wasserwirtschaftlichen Maßnahmen geplant.

### **Änderung des Nährstoffhaushaltes**

Wesentlich zur Entwicklung der Extensivgrünlandflächen ist eine Aushagerung der Grünlandbereiche.

Um hier eine für die Entwicklung von mesophilen Grünlandflächen angemessene Nährstoffversorgung zu erreichen, ist eine grundlegende Untersuchung der Nährstoffverhältnisse auf den Flächen notwendig. Hierzu ist die Durchführung einer Grundnährstoffanalyse mit Auswertung und Hinweise für eine den Kompensationszwecken angemessene Nährstoffversorgung erforderlich. Diese Analysen sollten in den ersten Jahren regelmäßig durchgeführt werden, um so langfristig die notwendigen Erfahrungen für die Bewirtschaftung der Flächen zu gewinnen.

Der LK Wittmund erklärt sich bereit, für die landkreiseigenen Flächen und die Flächen der Stadt Wittmund diese Untersuchungen zu organisieren.

### **Sicherstellung eines Gewässerrandstreifens**

Entlang der Gräben 2. Ordnung sind jeweils 2 m als Gewässerrandstreifen aus der Grünlandnutzung herauszunehmen, damit sich hier ein naturnaher Uferrandstreifen entwickeln kann. Entsprechende Flächen verlaufen heute bereits entlang der Gewässer 2. Ordnung. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung können hier stattfinden; eine Verbuschung dieser Fläche ist zu verhindern. Es ist zu erwarten, dass sich hier ein Röhrichtsaum entlang der Gewässer entwickelt. Entlang der vorhandenen Röhrichtgräben ist ein Schutzabstand der Beweidung vor den Röhrichtgräben (ca. 1 m) sicherzustellen.

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Soweit sich innerhalb dieser Gewässerrandzone Gehölze ansiedeln, soll eine wechselseitige Mahd im Zeitraum Oktober bis Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit (März bis September), max. alle 2 Jahre durchgeführt werden.

**Ansaat der Flächen**

Die Grasnarbe sollte im zeitigen Frühjahr mittels Schlitzsaat mit Arten der mesophilen feuchten Grünländer nachgesät werden. Sollte die erste Einsaat nicht zu den gewünschten Ergebnissen führen, ist im Folgejahr eine Nachsaat durchzuführen.

Zur Rasenansaat sind regionale Saatgutmischungen mit mind. 30 % Anteil Blütenpflanzen für mesophiles Grünland und Feuchtgrünland zu verwenden. Diese werden bei verschiedenen Saatgut Anbietern für die verschiedenen Regionen angeboten.<sup>15</sup> Bei einer eigenen Zusammenstellung des Saatgutes ist darauf zu achten, dass der Anteil der Blütenpflanzen mindestens 30 % beträgt. Folgende Arten sind für die Aussaat geeignet:

Gräser max. 70 %	Blühpflanzen mind. 30 %
Agrostis capillaris Alopecurus pratense Anthoxanthum odoratum Bromus hordeaceus Cynosurus cristatus Dactylis glomerata Festuca pratensis Festuca rubra Lolium perenne Luzula campestris Phleum pratense Poa pratensis	Achillea millefolium Bellis perennis Cardamine pratensis Daucus carota Galium album Hypochaeris radicata Lathyrus pratensis Leontodon autumnalis Leucanthemum ircutianum Lotus pedunculatus Plantago lanceolata Prunella vulgaris Ranunculus acris Ranunculus repens Rumex acetosa Rumex acetosella Silene flos-cuculi Silene latifolia Stellaria graminea Taraxacum officinalis Trifolium pratense

<sup>15</sup>Zum Beispiel:

Rieger-Hoffmann GmbH, Blaufelden-Raboldshausen <http://www.rieger-hofmann.de/>

Saaten Zeller, Eichenbühl <https://www.saaten-zeller.de/>

BSV Saaten, Schwebheim <https://bsv-saaten.de/fachinformationen/regio-saatgut/>

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Gräser max. 70 %	Blühpflanzen mind. 30 %
	Trifolium repens Veronica chamaedrys Vicia cracca
Zusätzlich für feuchte Bereiche , insbesondere Grüppengebiete	
Poa trivialis	Achillea ptarmica Lysimachia vulgaris Lythrum salicaria Ranunculus flammula

Die bislang sehr intensiv genutzte Flächen mit einheitlicher Gräserstruktur sind nach vorheriger Bearbeitung (Fräsen, Walzen) vollständig neu anzusäen. Auch hier ist ein regionales standortgerechtes Saatgut mit hohem Anteil an blühenden Kräutern zu verwenden.

Die stark ausgehagerten Kompensationsflächen auf den Flurstücken 9 und 10 sind ebenfalls nachzusäen und mit einer organischen Düngung (Rindergülle, Festmist) und mit der Schlitzsaat (s.o.) anzureichern (max. 80 kg N/ha).

**Grünlandnutzung**

Die Flächen sind entsprechend folgender Vorgaben zu nutzen:

**Vorgaben für die Bewirtschaftung:**

- Keine Ackernutzung, keine Ackerzwecknutzung
- Grünlandnutzung auf der gesamten Fläche; Weide auch im Frühjahr ohne vorherige Mahd auf mindestens 70 % der Flächen. Die Beweidungsdichte soll im Frühjahr bis zum 15 Juni auf 2 Tieren / ha begrenzt werden, danach ist eine Beweidung ohne Begrenzung möglich. Im Herbst muss bei Bedarf ein Pflegeschnitt erfolgen..
- Keine Portionsbeweidung
- Beweidung mit Rindern und Schafen
- Keine Beweidung mit Pferden
- Erhalt des Bodenreliefs, keine Verfüllung von Grüppen, Gräben und Senken oder ganzen Flurstücken
- Keine neuen Entwässerungsmaßnahmen wie z.B. Dränung,
- Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen und sonstige flächige Bewirtschaftungsmaßnahmen in der Zeit vom 15. März bis 15. Juni;

---

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

- Erhaltungsdüngung Rindergülle aus eigenem Betrieb im Frühjahr nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und nach Vorgaben der Gülle VO; im Herbst ist die Ausbringung von Festmist zulässig. Es kann eine Bodenuntersuchung im Rahmen des Monitorings verlangt werden; parallel hierzu ist durch das Monitoring die Entwicklung der Grasnarbe zu dokumentieren.
- Ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle (außer Rindergülle aus dem eigenen Betrieb s.o.); selektive Bekämpfung mit Herbiziden zur Bekämpfung von Problemunkräutern nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Kein Grünlandumbruch, keine Neuansaat der Grasnarbe
- Nachsaat bei Bedarf zum dauerhaften Erhalt der Grasnarbe in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, ggf. nach Bodenuntersuchungen
- Keine Zufütterung von Grundfutter des Weideviehs auf der Fläche, lediglich Kraftfutter für Kälber bei Mutterkuhhaltung zur Sicherung einer gesunden Entwicklung der Kälber; dies ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen;
- Die erste Mahd im Zuge der Mähweidennutzung erfolgt in der Blütenphase des Wiesenfuchsschwanz; bei Mahden vor dem 1. Juni in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; eine zweite Mahd kann im Spätsommer/Frühherbst erfolgen.
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen; vor der Mahd ist die Wiese abzugehen und das Wild aus der Fläche zu drücken.
- Heuballen sind spätestens 14 Tage nach der Ernte von den Flächen zu entfernen; keine Anlage von Mieten und Lagerung landwirtschaftlicher Geräte und Erzeugnisse auf den Flächen.
- Bei Aufkommen von Binsen ist eine zusätzliche Mahd mit Mulchen im Winter bei Frost durchzuführen.

**Sonstige Vorgaben**

- Keine Vogelvergrämungsmaßnahmen
- Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten
- Keine Anpflanzung von Gehölzen
- Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung nach Vorgaben des Leitfadens Artenschutz und Gewässerunterhaltung in der jeweils gültigen Fassung.

**Änderungen der Vorgaben**

Die Entwicklung der Vegetation sowie der Tierwelt soll durch ein regelmäßiges Monitoring beobachtet werden. Aufgrund dieses Monitorings können Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen und der sonstigen Auflagen möglich bzw. notwendig wer-

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

den. Dies gilt z.B. für die Beweidungsdichte sowie die Dünung. Die Änderungen sind mit der UNB abzustimmen. Hierdurch soll zum einen die ökologisch ausgerichtete landwirtschaftliche Nutzung langfristig gesichert werden, andererseits aber auch ein optimaler Schutz der Tier- und Pflanzenwelt umgesetzt werden. Insbesondere ist eine Überprüfung der Bewirtschaftungsvorgaben notwendig, soweit sich Wiesenbrutvögel auf den Flächen ansiedeln.

### **6.11.4. Umsetzung der Maßnahmen**

Die Stadt Wittmund wird für das Jahr 2022 einen Pächter für die städtischen Flächen suchen. Um eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, sollte die Stadt Wittmund und der LK einen Pächter gemeinsam mit der Bewirtschaftung der städtischen und landkreiseigenen Flächen beauftragen.

In Zusammenarbeit mit der UNB wurde ein Zeitablauf für die Umsetzung der Maßnahmen entwickelt; der in Abstimmung mit der UNB geändert werden kann. Die Maßnahmen sollen demnach in den Jahre 2022 bis 2024 umgesetzt werden.

### **6.11.5. Monitoring**

Wesentlich zur günstigen Entwicklung einer Kompensationsfläche in dieser Größe ist eine regelmäßig Überprüfung der Entwicklung der Vegetation wie auch der faunistischen Entwicklung, insbesondere der Ansiedlung von Wiesenvögeln. Dieses Monitoring muss in den ersten fünf Jahren dreimal im Jahr (April, Juni, Oktober) durchgeführt werden, später ist ein weiteres Intervall möglich. Sinnvoll wäre dabei, die Gesamtentwicklung des Kompensationskomplexes am Falstertief, nicht nur die Entwicklung der Flächen der Stadt Wittmund zu berücksichtigen.

Aufgrund der Ergebnisse des Monitorings kann dann auch die durchgeführte Bewirtschaftung, Düngung, Weideintensität etc. nach Notwendigkeiten und Möglichkeiten angepasst werden.

### **6.11.6. Kompensationswert und Kompensationsüberschuss**

Folgende Kompensationsaufwertung wird zugrunde gelegt; hierbei wird davon ausgegangen, dass die oben dargelegten Maßnahmen, insbesondere die

- Zerstörung von Dränagen
- Extensive Bewirtschaftung mit einem Hauptanteil von Beweidung
- Flächige Neuansaat bez. Schlitznachsaaat mit regionalem Saatgut und einem hohen Kräuteranteil
- Regelmäßiges Monitoring mit einer Modifikation von Bewirtschaftungsintensität und Düngegaben je nach Notwendigkeit.

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächen- größe qm</b>	<b>Aus- gangs- wert</b>	<b>Ziel- wert</b>	<b>Aufwer- tungsfaktor</b>	<b>Flächen- wert</b>
vorhandenen Kompensations- flächen, verarm- tes Extensivgrün- land (FS 9 und 10)	5,5878	3,0	3,5	0,5	2,7939
sehr feuchtes GI / GEF (FS 14)	2,3434	2,0	4,0	2,0	4,6868
artenarmes tro- ckeneres GI / GEF (FS 12/1)	1,2200	2,0	3,5	1,5	1,83
feuchtes GI / GEF(FS 36, 37, 38) Stadt	4,1503	2,0	3,5	1,5	6,22545
feuchtes GI /GEF (FS 4/8, 12/1, 88/33, 88/10, 88/11, 88/12) LK	2,6700	2,0	3,5	1,5	4,005
<b>Gesamt</b>	<b>15,9715</b>				<b>19,541152</b>

Bei einer Aufteilung nach städtischen und kreiseigenen Flächen ergibt sich folgendes Bild:

<b>Stadt Wittmund</b>	<b>13,7062 WE</b>
<b>LK Wittmund</b>	<b>5,8350 WE</b>
	<b>19,5412 WE</b>

**Verwendung des Kompensationswertes**

Der Kompensationswert der Stadt Wittmund wird auf folgende Projekte verwendet:

BP 6.8/B18 Freizeitsee Isums	3,9569 WE
BP 6.1.4/B4 Eggelingen Feuerwehr	0,6400 WE
BP 6.6/B61 Nordöstlich der Straße Im Groden	1,6560 WE
<b>Verbleibender Kompensationsüberschuss</b>	<b>7,4533 WE</b>

Das Kompensationsdefizit für den Bebauungsplan Nr. 6.1/B69 von 3,8680 WE kann in

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

diesem Kompensationspool also noch bereitgestellt werden.

BP 6.8/B18 Freizeitsee Isums	3,9569 WE
BP 6.1.4/B4 Eggelingen Feuerwehr	0,6400 WE
BP 6.6/B61 Nordöstlich der Straße Im Groden	1,6560 WE
BP 6.1/B69	3,9735 WE
<b>Verbleibender Kompensationsüberschuss</b>	<b>3,4798 WE</b>

**6.12. Zusätzliche Angaben**

**6.13. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren wurden bei der Erstellung des Umweltberichtes nicht verwendet. Die einzelnen Gutachten zur Schallimmission, zum Boden und zu den Biotoptypen beschreiben die verwendeten Verfahren und Methoden.

**6.14. Maßnahmen zum Monitoring**

Monitoringmaßnahmen sind zur Bauzeit bezüglich der Bodenverwendung notwendig.

Weitergehende Monitoringmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

**6.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Bereich zwischen Dohuser Weg, B 210 und Keno-Tom-Brook-Straße wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie ein Mischgebiet ausgewiesen. Eine kleinere Fläche im Zwickel zwischen Dohuser Weg und B 210 verbleibt weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich die Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken und geplante Gräben) sowie von vorhandenen Gewässern, privaten Grünflächen und öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben und im Bereich des Regenrückhaltebeckens.

Durch die Bebauungsplanung sind folgende Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu befürchten:

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenastraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
<b>Klima</b>	Keine erheblichen Auswirkungen aufgrund der vorherrschenden Windverhältnisse	Sicherung der offenen Wasserflächen im Geltungsbereich
<b>Luft Lärm</b>	keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Luftqualität	----
	keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Luftqualität	---
	zunehmenden Lärmimmissionen in benachbarten Bereichen durch erhöhte Verkehrsströme in das Gebiet	passive Lärmschutzmaßnahmen an einem Gebäude notwendig
<b>Boden</b>	Zunehmende Versiegelung	Festsetzungen von Grünflächen, externe Kompensation
<b>Grundwasser</b>	Verlust der Grundwasserneubildung	Anlage eines Regenrückhaltebeckens, Sicherung eines Grabensystems
<b>Oberflächengewässer</b>	Beseitigung kleiner Gräben Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses Heranrücken der Bebauung an Gräben	Anlage eines Regenrückhaltebeckens, Sicherung und Neuschaffung von Gräben, Sicherung der Uferrandstreifen durch private Grünflächen
<b>Pflanzen- und Tierwelt</b>	Beseitigung der Vegetation	Sicherung und Neuschaffung von Gräben, Sicherung der Uferrandstreifen durch private Grünflächen, Pflanzgebote und Vorgaben für die Einfriedungen  Externe Kompensationsmaßnahme
<b>Landchaftsbild</b>	Veränderung durch Entwicklung eines Siedlungsbereichs	Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
<b>Mensch</b>	Lärmbelastung Außerhalb des Planbereichs durch zunehmende Verkehrsströme	passive Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs
<b>Sach- und</b>	---	

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Kulturgüter		

Zusätzlich zu den internen Maßnahmen ist eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig. Diese wird im Kompensationspool Falstertief der Stadt Wittmund bereitgestellt.

**7. Auswirkungen der Planung**

**7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die wesentliche Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) entfällt bis auf die südöstliche Ecke völlig.

**7.2. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Durch den Bebauungsplan wird Planungsrecht für die Errichtung neuer Kindertagesstätten geschaffen, die dringend von der Stadt aufgrund der rechtlichen Forderung geschaffen werden müssen.

Ansonsten werden keine wesentlichen Änderungen der Nutzung bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen durch die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches gesehen.

**7.3. Verkehr**

Durch den Bebauungsplan und dessen folgende Umsetzung ändern sich im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Plangebiet die Straßenführungen von und zur B 210 in einem schon in der Vergangenheit abgestimmten Maße.

Zusätzlich entstehen neue Verkehre an der „Keno-Tom-Brook-Straße“ und dem „Dohuser Weg“, die der Erschließung des Gebietes dienen.

Die Hinweise zum notwendigen Ausbau des Dohuser Weges unabhängig vom zukünftigen Verkehrskonzept sind nachvollziehbar und werden geprüft. Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Krankenhauserschließung ist auch ein „beitragspflichtiger“ Ausbau des Dohuser Weges anzudenken.

**7.4. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet muss grundsätzlich neu erschlossen werden. Hierfür bedarf es der Erweiterung oder Neuschaffung von Leitungs- und Rohrnetzen im Rahmen der Erschließungsplanung.

**7.5. Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht ausführlich

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

dargestellt. Durch planinterne Maßnahmen wird der Eingriff minimiert, zusätzlich werden externe Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet Wittmund bereitgestellt.

Auswirkungen auf das weiter östlich im Bereich der Harle liegende FFH-Gebiet Teichfledermausgewässer sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden eingehalten; Baufeldräumungen sind möglichst in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen, anderenfalls ist eine weitere Erfassung brütender Vögel vor Baubeginn notwendig.

### **7.6. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen durch die verbindliche Bauleitplanung absehbar.

### **7.7. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Erschließung sind noch nicht berechnet. Da sämtliche Erschließungsanlagen innerhalb des Baugebietes neu zu erstellen sind, wird eine Berechnung erst im Anschluss an die Bauleitplanung erfolgen. Die Stadt wird nach derzeitigem Stand alle Grundstücke bei Bedarf selber erschließen. Dabei wird zuallererst die Kindertagesstätte erschlossen werden, da hier zeitlicher Handlungsbedarf besteht.

### **7.8. Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird über den Anschluss an die angrenzend vorhandenen Versorgung sichergestellt. Der Löschwasserbedarf für bebaute Gebiete wird nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. bemessen. Einzelheiten hierzu werden von der Stadtverwaltung und Stadt- sowie Ortsbrandmeister mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt.

### **7.9. Schmutzwasser**

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist in dem Gebiet ein separates Pumpwerk zu planen. Von dort kann das Schmutzwasser in den Endschacht in der Keno-Tom-Brook-Straße gepumpt werden.

Die Hinweise zum notwendigen Ausbau des Dohuser Weges unabhängig vom zukünftigen Verkehrskonzept sind nachvollziehbar und werden geprüft. Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Krankenhauserschließung ist auch ein „beitragspflichtiger“ Ausbau des Dohuser Weges anzudenken.

### **7.10. Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat am 10.012.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1/B 69 "Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 05.08.2020 bis zum 02.09.2020. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Wittmund zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 31.07.2020 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 02.09.2020

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat am 04.11.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 24.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2022 bis zum 04.11.2022 öffentlich ausliegen. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Wittmund zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 23.09.2022 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 04.11.2022.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wittmund in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan 6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“ als Satzung beschlossen.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKom-VG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- f) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- g) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

- h) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
  - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) und
  - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
  - k) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## **9. Zusammenfassende Erklärung**

### **9.1. Ziel der Planaufstellung**

Die Stadt Wittmund ist aufgrund von gesetzlichen Vorgaben dazu angehalten, das Angebot an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten zu vergrößern. Im Rahmen einer umfangreichen Untersuchung wurden diverse Erweiterungsoptionen an bestehenden Einrichtungsstandorten geprüft, jedoch für nicht umsetzbar erachtet. Daher war es notwendig, nach un bebauten Grundstücken zu suchen, die sich hierfür eignen. Zudem wurden Anfragen nach Standorten für Funktionsgebäude an die Stadt herangetragen. Auch hier konnten keine geeigneten Standorte innerhalb der bebauten Ortslage gefunden werden, so dass dies bei der Flächensuche mit berücksichtigt wurde.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Wittmund parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die 88. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

Der Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich. Zudem werden im Zuge der Planaufstellung die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und gesichert.

### **9.2. Planungsalternativen**

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasste im Vorentwurf nicht die gesamte unbebaute Fläche zwischen B 210, Dohuser Weg und der angrenzenden Bestandsbebauung. Für die verbindliche Bauleitplanung ist es jedoch sinnvoll, die ganze Fläche auf Grundlage eines Gesamtkonzept zu beplanen. Daher wurde dies von Anfang an so verfolgt.

Der Vorentwurf sah eine durchgehende Erschließungsstraße zwischen dem Dohuser Weg und der Keno-Tom-Brook-Straße vor. Östlich davon waren Mischgebiete vorgesehen. Die Fläche für die Kindertagesstätte wurde als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und der verbleibende Teilbereich im Südwesten als allgemeines Wohngebiet. Die Fläche für die Regenrückhaltung für Regenrückhaltebecken und Unterhaltungsanlagen wurde unter Ausnutzung der Topografie an der östlichen Grenze des Plangebiets entlang der B 210 angeordnet. Ein Teilbereich am Südrand des Plangebiets ist baulich nicht sinnvoll nutzbar. Die Idee, hier das Regenrückhaltebecken unterzubrin-

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Keno-Tom-Brook-Straße“, Begründung**

gen wurde verworfen, da die Flächen im Nahbereich der B 210 bedingt durch die hohen Schallimmissionen für die vorgesehenen baulichen Nutzungen nicht gut geeignet sind und damit die hinzugewonnene Fläche nicht effektiv nutzbar wäre. Daher wurde die gegenwärtige landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer als einzig zulässig festgelegt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planungen für die Kindertagesstätte konkretisiert. Zudem wurden weitere Anfragen der o. g. Art an die Stadt herangetragen. Hieraus ergab sich für beide Fälle ein höherer Flächenbedarf. Außerdem teilte die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) als zuständige Behörde mit, dass das Regenrückhaltebecken nicht innerhalb der Bauverbotszone an der B 210 (20 m gemessen vom Fahrbahnrand) angeordnet werden darf. Daraufhin wurde das städtebauliche Konzept modifiziert. Das allgemeine Wohngebiet entfiel. Als Art der baulichen Nutzung werden in der endgültigen Fassung des Bebauungsplans nur eine Gemeinbedarfsfläche und Mischgebiete festgesetzt. Innerhalb der Bauverbotszone wurde eine Grünfläche festgesetzt um klarzustellen, dass bauliche Anlagen hier nicht errichtet werden dürfen. Um die verkehrliche Situation im Plangebiet möglichst ruhig zu gestalten und übermäßigen Durchgangsverkehr in der Keno-Tom-Brook-Straße zu vermeiden, wurde die durchgehenden Erschließungsstraße verworfen. Stattdessen wurde eine alternative Lösung aus der Vorentwurfsplanung aufgegriffen, die eine geteilte äußere Erschließung ohne (motorisierten) Durchgangsverkehr durch das Plangebiet vorsieht. Im endgültigen Konzept erfolgt die Anbindung an den Dohuser Weg über eine Stichstraße, die in einer Wendelage endet, die so bemessen ist, dass Abfallsammelfahrzeuge ohne Zurückstoßen wenden können. Eine weitere Anbindung erfolgt von Norden über die Keno-Tom-Brook-Straße. Zwischen diesen beiden Anbindungen ist die Überquerung zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich, nicht jedoch für Kraftfahrzeuge. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

### **9.3. Beurteilung der Umweltbelange**

Das Plangebiet wurde bisher vollständig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es sind mit Ausnahme einer befestigten Zufahrt von der B 210 am östlichen Rand keine baulichen Anlagen vorhanden. Zentral durch das Plangebiet sowie im südlichen Bereich verlaufen Entwässerungsgräben. Von der östlich angrenzenden B 210 wirken beachtliche Schallemissionen auf das Plangebiet ein.

Die benachbarten Flächen sind überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, nur in südlicher Nachbarschaft liegt ein Komplex von Verwaltungsgebäuden. Die Flächen östlich der B 210 werden landwirtschaftlich genutzt.

Den Schallimmissionen durch die B 210 kann durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen effektiv begegnet werden. Diese werden durch den Bebauungsplan verbindlich vorgegeben. Der zusätzliche Verkehr in der Keno-Tom-Brook-Straße löst für ein bebautes Grundstück Ansprüche auf Lärmsanierungsmaßnahmen aus, was aber nicht außer Verhältnis zu den positiven Auswirkungen der Planung steht.

## **6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen v. a. durch die zunehmende Oberflächenversiegelung und die damit einhergehende Beseitigung des Grünlandbiotops. Ein herausragender Wert des Plangebiets besteht allerdings nicht. Ein Ausgleich der Eingriffe vor Ort hat sich im Lauf der Planaufstellung als nicht sinnvoll umsetzbar erwiesen. Die Kompensation erfolgt daher extern auf Flächen im Kompensationspool Falstertief der Stadt Wittmund (K 42 in der Kompensationsdatei der Stadt Wittmund). Diese liegen im Niederungsbereich des Falstertiefs im Bereich des Zusammenflusses von Burhafer Leide und Jüschtgraben. Hier findet eine Grünlandextensivierung statt.

Insgesamt betrachtet entstehen unter Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

### **9.4. Abwägungsvorgang**

#### **9.4.1. Frühzeitige Beteiligung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind 27 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 17 Hinweise und Anregungen enthielten. Dies führte zu folgenden Überarbeitungen der Planung:

- Innerhalb der Bauverbotszone entlang der B 210 wurde statt einer Fläche für die Regenrückhaltung eine Grünfläche festgesetzt. Die Planzeichnung wurde um einen Hinweis zu den Schallimmissionen der B 210 ergänzt.
- Die Begründung wurde um die Ergebnisse des parallel erstellten Entwässerungsplanes und allgemein gültige Informationen zu Abfallentsorgung und Löschwasserversorgung ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde ergänzt. Insbesondere wurden zusätzliche Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen sowie die Kompensationsmaßnahmen benannt.

#### **9.4.2. Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 20 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, von denen 14 Hinweise enthielten.

Dies führte zu folgenden redaktionellen Überarbeitungen der Planung:

- In der Planzeichnung wurden der mögliche Wendekreis innerhalb der Wendeanlage mit einer Bemaßung ergänzt.
- Die Begründung wurde um Informationen zur Schmutzwasserentsorgung, Hinweise zum Denkmalschutz (Prospektionen) und Hinweise zu Zu- und Abfahrten zur B 210 sowie zur Überlagerung eines rechtswirksamen Bebauungsplans ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde um weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimie-

**6.1/B 69 „Bereich zwischen Bundesstraße 210, Dohuser Weg, Kankenstraße und Kenotom-Brook-Straße“, Begründung**

rung negativer Umweltauswirkungen ergänzt. Zudem wurden die Eingriffsbilanzierung und die Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen teilweise überarbeitet.

Zudem ist festzuhalten, dass einige Stellungnahmen aus beiden Verfahrensschritten Hinweise in Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen, die Erschließung sowie die Ausführung und Abstimmung von Baumaßnahmen enthielten. Diese Stellungnahmen betreffen jedoch nicht den Regelungsbereich der Bauleitplanung. Es wurde daher auf die nachfolgenden Planungen und Genehmigungsverfahren verwiesen.

**Unterzeichnet**

Wittmund,

---

Bürgermeister

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 03.05.2023

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

S:\Wittmund\11493\_BP 6.1\_B 69\05\_B-Plan\03\_Satzung\Begrueundung\2023\_05\_03\_11493\_BP 6.1\_B 69\_Begr\_S.docx