



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

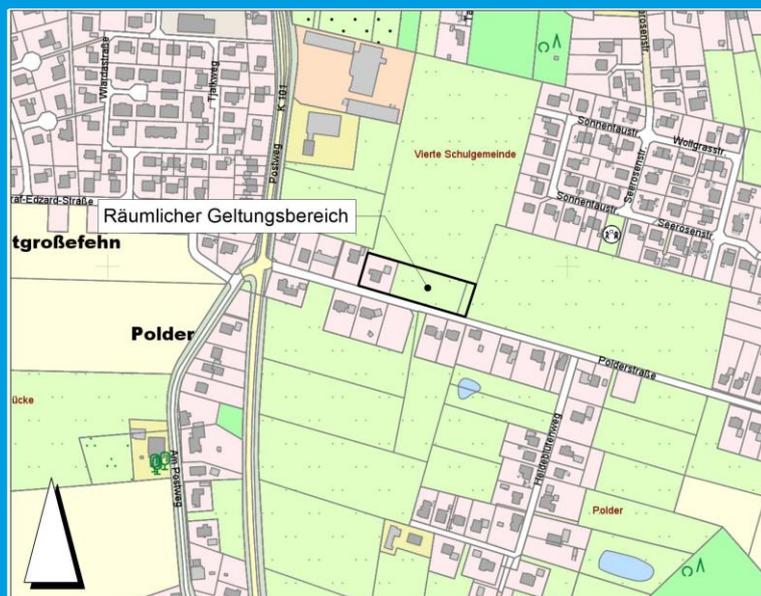
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8.29 „POLDERSTRASSE“ Begründung - Vorentwurf

Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 11639 | 19.04.2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	6
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3.	Landschaftsplanung .....	10
4.4.	Rechtswirksame B-Pläne .....	10
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>12</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	12
6.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO) .....	12
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB; § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 3 BauNVO) .....	12
6.4.	Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO) .....	13
6.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..	13
6.6.	Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) .....	13
6.7.	Verkehrsflächen .....	13
<b>7.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 2 u. 3 NBauO)</b> .....	<b>13</b>
7.1.	Dachform .....	13
7.2.	Dacheindeckung und regenerative Energien .....	14
7.3.	Außenwandflächen .....	14
7.4.	Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 48 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 6 NBauO) .....	14
7.5.	Ordnungswidrigkeiten .....	14

<b>8.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>15</b>
10.1.	Leitungen .....	15
10.2.	Abfallwirtschaft .....	15
10.3.	Brandschutz .....	15
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
11.1.	Baunutzungsverordnung .....	15
11.2.	Bodenfunde .....	15
11.3.	Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten.....	16
11.4.	Bodenschutz .....	16
11.5.	Verwendung überschüssigen Bodens .....	16
11.6.	Kampfmittel.....	16
11.7.	Abfallentsorgung .....	16
11.8.	Reinigung der Gewässer .....	16
11.9.	Überlagerung von vorhandenem Baurecht.....	16
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>13.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>17</b>
13.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung.....	17
13.2.	Fachgesetze .....	17
13.3.	Planerische Vorgaben.....	17
13.4.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	18
13.4.1.	Boden.....	18
13.4.2.	Grund- und Oberflächenwasser .....	19
13.4.3.	Pflanzen- und Tierwelt .....	19
13.4.4.	Klima und Luft.....	20
13.4.5.	Landschaftsbild .....	21
13.4.6.	Mensch .....	21
13.4.7.	Sach- und Kulturgüter.....	21
13.4.8.	Wechselwirkungen .....	22
13.5.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	23

13.6.	Anderweitige Planungsalternativen .....	24
13.7.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet .....	24
13.8.	Kompensationsmaßnahmen .....	24
13.9.	Kumulative Auswirkungen.....	24
13.10.	Maßnahmen zum Monitoring .....	25
13.11.	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht.....	25
13.12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25
<b>14.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>25</b>
14.1.	Eingriffsbilanzierung .....	26
14.2.	Kompensationsmaßnahmen .....	26
<b>15.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung .....</b>	<b>27</b>
15.1.	Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße .....	28
<b>16.</b>	<b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>	<b>29</b>
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>29</b>
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>29</b>

## 1. Anlass der Planung

Im Zuge der Gesamtentwicklung des südöstlichen Ortskernes des zentralen Ortsteiles Ostgroßefehn, die mit der parallel erstellten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vorbereitet wird, erfolgt als erster Teilabschnitt die Schaffung von Baurecht in erster Reihe nördlich entlang der Polderstraße.

Damit werden erste bereits erschlossene Grundstücksflächen einer Wohnbebauung zugeführt, die der Entwicklung von weiteren zentrumsnahen Wohnstandorten dienen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 8.29 „Polderstraße“ - mit Teilaufhebung der Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB „Polderstraße/Glashüttenweg“ beschlossen.

### 2.2. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
  - 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) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
  - f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
  - g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
  - h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
  - i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
  - j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
  - k) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - l) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Da in diesem ersten Schritt innerhalb der o. g. Wohnbauentwicklung nur die bereits erschlossenen Gebietsteile einbezogen werden, beschränkt sich der Geltungsbereich auf einen ca. 37 m tiefen Streifen nördlich der Polderstraße, östlich der vorhandenen Bebauung und auf eine Länge von ca. xxx m. Dabei werden im Osten auf insgesamt 10 m Breite die Flächen für die zukünftige Erschließungsstraße der nördlichen Wohnbauflächen festgesetzt und der vorhandene Graben nachrichtlich übernommen. Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 4592 m<sup>2</sup>.

### 3. Bestandssituation

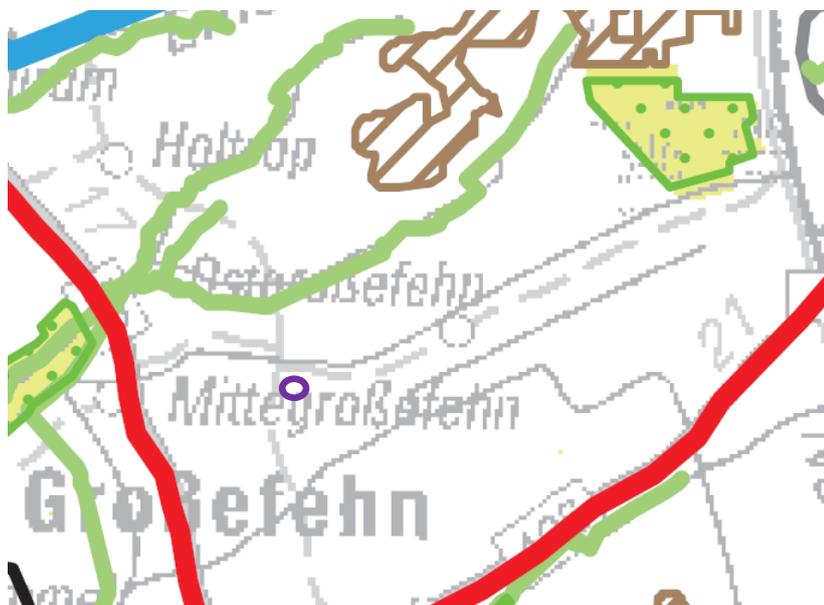
Die Flächen werden mit Ausnahme des bereits bebauten westlichen Teils des Flurstückes 82/5 (Polderstraße Haus Nr. 5) und der Gräben parallel zur Polderstraße und am östlichen Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt. Derzeit handelt es sich um Grünland.

Nördlich und östlich grenzen weitere Grünlandflächen an, während südlich auf der anderen Straßenseite und westlich die Grundstücke der straßenbegleitenden Bebauung überwiegend als Einzelhäuser angrenzen. Im Westen befindet sich im Abstand von einem Grundstück ein Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb, der sich mit Betriebsleiterwohnhaus über drei Regelgrundstücke erstreckt. Somit ist das Gebiet geprägt von einer einzeiligen Bebauung deren Charakter vom Westen her von einem Mischgebiet übergeht in eine ländliche Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken und den dazwischenliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 4. Planerische Vorgaben

#### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Abb. 1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 mit Lage des Plangebiets (umkreist)

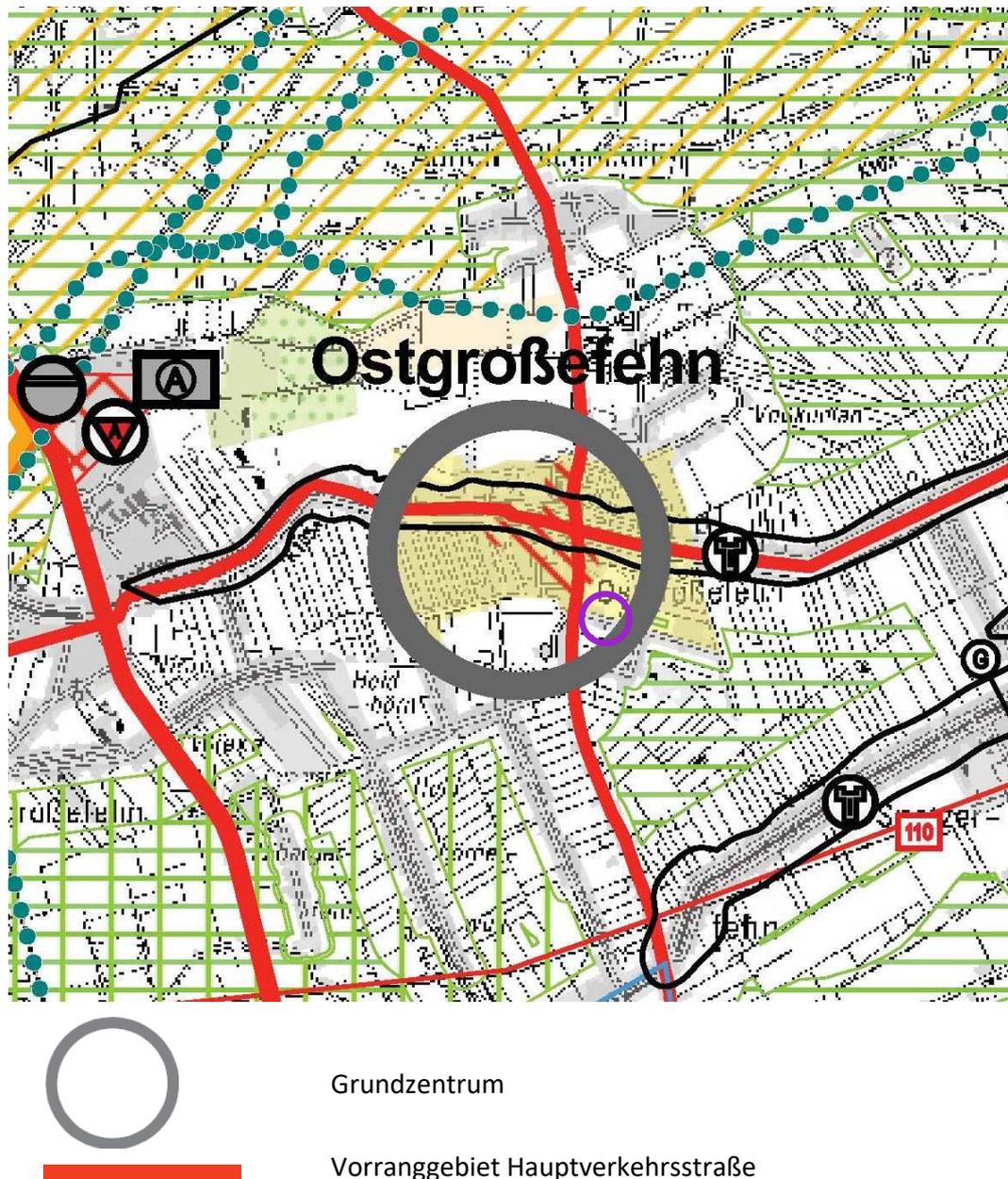


Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält für die vorliegende Planung keine Vorgaben.

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018 (RROP 2018) ist vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL) mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

Die folgenden relevanten Darstellungen des Plangebiets und in seinem Nahbereich sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2018 mit Lage des Plangebiets (Magenta umkreist)



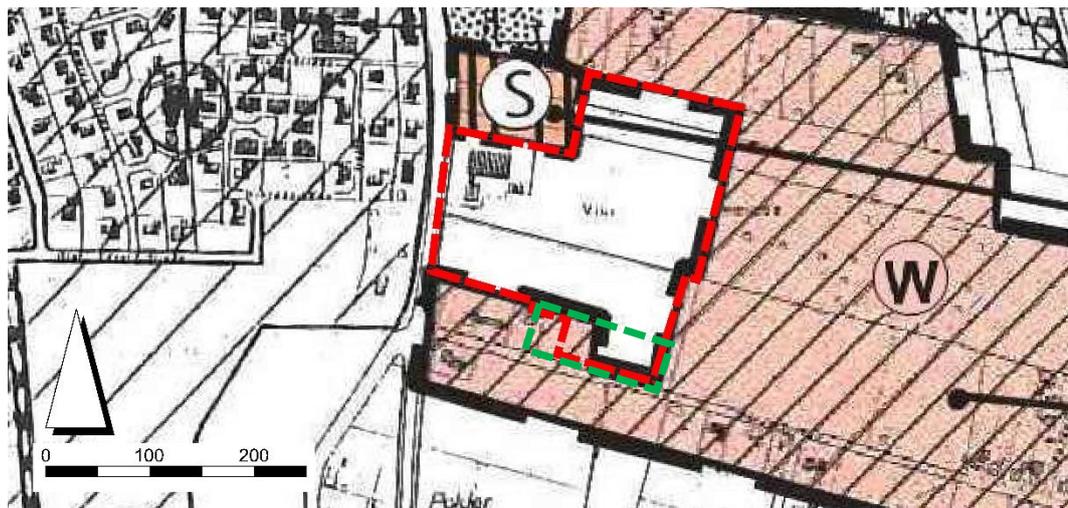
	Versorgungskern
	Zentrales Siedlungsgebiet
	Kulturelles Sachgut
	Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogenen Erholung

Der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung entgegenstehende Belange liegen damit aus den Zielen von Raumordnung und Landesplanung nicht vor.

#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Angrenzend sind mit Ausnahme im Norden, wo ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, Wohnbauflächen entsprechend der 13. Änderung des FNPs dargestellt.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebiets (Grün umrandet)



Mit der gem. § 8 BauGB parallel erfolgenden 47. Änderung des FNPs werden die Flächen des Geltungsbereiches und der nördlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Änderung erfolgt mit der nordwestlich bis zum Postweg vorgesehenen Darstellungen von Sondergebieten für Einzelhandel und Ärztehaus.

Abb. 4: Ausschnitt aus der 47. Änderung des FNP mit Lage des Plangebiets (Grün umrandet)



#### 4.3. Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Aurich (Entwurf 1996) macht für die Randbereiche der zusammenhängenden Siedlungsflächen die Vorgaben zu landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingliederung von Ortsteilen bzw. Angrenzung zur freien Landschaft (Karte „Entwicklungsziele und Maßnahmen“). Weitere Vorgaben aus dem LRP-Entwurf gehen nicht hervor.

#### 4.4. Rechtswirksame B-Pläne

Für den Geltungsbereich selbst existieren keine Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung. Jedoch existiert ebenso wie für die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen entlang der Polderstraße seit 2010 eine Satzung über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für den westlichen Teil des Geltungsbereiches.

### 5. Städtebauliches Konzept

Das Ziel der vorliegenden Planung liegt in der städtebaulichen Ergänzung der einzeiligen Bebauung an der Polderstraße und Sicherung der Anbindung der nördlich angrenzenden zukünftigen Wohngebietsflächen gemäß folgenden Konzept.

Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf, Thalen Consult GmbH, 15.03.201, mit Lage des Plangebiets (Grün umrandet), Auszug o. M.



## 6. Inhalt des Bebauungsplans

Zur Erreichung des vorgenannten Zieles und Einbindung der Neubebauung in den städtebaulichen Bestand werden die folgenden Festsetzungen begründet getroffen.

### 6.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude allgemein zulässig. Dabei sind einige der allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke) lediglich ausnahmsweise zulässig. Alle weiteren allgemein zulässigen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB; §§ 16 u. 18 BauNVO)

Es wird in Entsprechung der Regelungen der angrenzenden Satzung nach § 34 BauGB eine eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschoßflächenzahl von 0,4, einer Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt, um eine Einbindung in den prägenden Bestand der Bebauung entlang der Polderstraße zu gewährleisten.

Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der v. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,5 Meter über dieser liegen. Damit wird einerseits eine ausreichende Höhenlage der Gebäude gegenüber der Regenentwässerungssysteme gewährt und andererseits eine gestalterische unerwünschte und ggf. nachbarrechtlich problematische Aufhöhung einzelner Grundstücke vermieden.

### 6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 3 BauGB; § 22 Abs. 4 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude als Einzel- oder Doppelhaus zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,00 m bei Einzelhäusern und 10,00 m bei Doppelhäusern bzw. bei zwei aneinandergebauten Einzelhäusern, die sich auf die Länge in jeder Richtung der Gebäude bezieht. Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind auf die Gebäudelänge der abweichenden Bauweise nicht anzurechnen.

Dabei dürfen mit der Ausnahme des östlichen Viertels der Wohngebietsflächen, entlang der neuen Straßenfläche Richtung Norden (WA 1), nur Einzelhäuser errichtet werden. Ansonsten (WA 2) sind auch Doppelhäuser zulässig.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 800,00 m<sup>2</sup> zu betragen; bei Doppelhäusern bzw. zwei aneinandergebauten Einzelhäusern je Gebäude 450,00 m<sup>2</sup>.

All diese Festsetzungen erfolgen, zusammen mit den bebaubaren Bereichen mittels

Baugrenzen, damit sich die zukünftigen Baukörper von der Lage und Dimensionierung in den kleinteiligen Bestand entlang der Polderstraße einfügen.

**6.4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig, um im Übergang zum öffentlichen Straßenraum ein ansprechendes und der Nachbarschaft entsprechendes offenes Erscheinungsbild mit unverbauten Vorgärten zu sichern.

**6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf den Grundstücken sind je Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig. Sofern ein Doppelhaus oder als Einzelhäuser zwei Gebäude aneinandergelagert werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

Damit sichert die Gemeinde den gewünschten Charakter der zulässigen Wohnungen in Entsprechung des bereits so geregelten Bestandes entlang der Polderstraße.

**6.6. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen und Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die nördlich entlang der Polderstraße nachrichtlich übernommene Wasserfläche (Straßenbegleitgraben) darf je Baugrundstück auf einer maximalen Länge von 6,00 m für eine Zufahrt bzw. Zuwegung überbaut bzw. verrohrt werden.

Damit wird die Verrohrung des offenen Grabens auf das notwendige Maß zur Erschließung der Grundstücke reduziert, um den Charakter des Gewässers möglichst wenig zu beeinträchtigen.

**6.7. Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des nördlich geplanten Baugebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Aufweitungen im Einmündungsbereich Polderstraße und in ausreichender Breite von 7,5 Metern. (vgl. Abb. in Kap. 5)

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 2 u. 3 NBauO)**

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.29 und werden gem. § 84 Abs. 6 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) begründet. Sie dienen der angemessenen Gestaltung baulicher Anlagen in Entsprechung der bestehenden Bebauung an der Polderstraße und regeln insbesondere die vom öffentlichen Raum sichtbaren Bereiche.

**7.1. Dachform**

Es sind Walm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 20° und 55° zu betragen. Für Garagen und Carports sowie für Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und

kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Dachformen und Neigungen zulässig.

#### **7.2. Dacheindeckung und regenerative Energien**

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig. Es gelten als Grundlage für zulässige Farbtöne die RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011, blau 5001-5011, grün 6002 und 6005-6015, grau bis anthrazit 7011-7031 und braun 8002-8028. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig. Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 75% dieser Fläche nicht überschreiten. Für Garagen und Carports sowie für Nebengebäude können zur Dacheindeckung auch andere Materialien verwendet werden. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.

#### **7.3. Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk auszuführen. Für Garagen und Carports sowie für Nebengebäude können für die Außenwandflächen auch andere Materialien verwendet werden. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.

#### **7.4. Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 48 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sowie ein Weg von höchstens 1 m Breite entlang des Hauses sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese dürfen einen Flächenanteil von 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

#### **7.5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

### **8. Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gräben werden, sofern nicht für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigt, in ihrer Breite ab Böschungsoberkante übernommen.

### **9. Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der gesamten Überplanung des Geltungsbereiches der parallelen FNP-Änderung erfolgte zusammen mit dem o. g. städtebaulichem Konzept (s. Kap. 5)

ebenfalls die Erstellung eines Konzeptes zur Regenentwässerung. Die daraus resultierenden Ergebnisse finden ihren Niederschlag in der Darstellung von Flächen für die Regenrückhaltung in der Planzeichnung der FNP-Änderung. Für den vorliegenden B-Plan erfolgt die Umsetzung des Konzeptes indem die vorhandenen Gräben im Süden und Osten des Geltungsbereiches übernommen werden.

## **10. Erschließung**

### **10.1. Leitungen**

In der Polderstraße sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen der öffentlichen Erschließung und privater Dienstleister vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass an diese Anlagen entsprechend angeschlossen werden kann.

### **10.2. Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NABfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

### **10.3. Brandschutz**

(wird später ergänzt)

## **11. Hinweise**

### **11.1. Baunutzungsverordnung**

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

### **11.2. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht

die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**11.3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

**11.4. Bodenschutz**

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

**11.5. Verwendung überschüssigen Bodens**

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. 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.

**11.6. Kampfmittel**

Sollten 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 Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.

**11.7. Abfallentsorgung**

Gemäß § 22 Kreislaufwirtschaftsgesetz besteht die Verantwortung des Bauherrn für die ordnungsgemäße Entsorgung der angefallenen Abfälle so lange, bis die Entsorgung endgültig und ordnungsgemäß abgeschlossen ist. Mit der Entsorgung können Dritte beauftragt werden. Die beauftragten Dritten müssen über die erforderliche Zuverlässigkeit verfügen und eine ordnungsgemäße Entsorgung nachweisen können.

**11.8. Reinigung der Gewässer**

Die privaten Gräben sind von den Grundstückseigentümern aufzureinigen.

**11.9. Überlagerung von vorhandenem Baurecht**

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile der rechtskräftigen Abgrenzungssatzung „Polderstraße/Glashüttenweg“ nach § 34 BauGB.

## 12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.816 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 314 m <sup>2</sup>
Gewässer	<u>ca. 462 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 4.592 m<sup>2</sup></b>

## 13. Umweltbericht

### 13.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Im Zuge der Gesamtentwicklung des südöstlichen Ortskernes des zentralen Ortsteiles Ostgroßefehn, die mit der parallel erstellten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vorbereitet wird, erfolgt als erster Teilabschnitt (ca. 0,5 ha) die Schaffung von Baurecht in erster Reihe nördlich entlang der Polderstraße.

Damit werden erste bereits erschlossene Grundstücksflächen einer Wohnbebauung zugeführt, die der Entwicklung von weiteren zentrumsnahen Wohnstandorten dienen.

### 13.2. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 BGBl. I S. 3634) i. V. m. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz in jeweils aktueller Fassung zu beachten.

Neben der Eingriffsregelung sind vor allem die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Verträglichkeitsprüfung mit Natura 2000-Gebieten gem. § 34 BNatSchG zu beachten.

### 13.3. Planerische Vorgaben

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält für die vorliegende Planung keine Vorgaben.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des LK Aurich (2019) stellt das Plangebiet als Zentrales Siedlungsgebiet dar.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Großefehn stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Angrenzend befinden sich Wohnbauflächen und im Norden zum Teil eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“.

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreises Aurich (Entwurf 1996) enthält keine besondere Darstellungen und Vorgaben für das Plangebiet.

**13.4. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

**13.4.1. Boden**

Bestand

Die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes erfolgt nach den Angaben und Auswertungen der Bodenkarten durch das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).<sup>1</sup>

Das Plangebiet entwickelte sich über den schwer wasserdurchlässigen Geschiebelehm ein Mittlerer Pseudogley-Podsol. Der Bodentyp wird mit einer geringen Gefährdung der Bodenfunktionen durch Verdichtung dargestellt und somit gegenüber der Verdichtung als relativ unempfindlich einzustufen.

Hinsichtlich des Bodenwasserhaushaltes leistet der Boden mit einer Sickerwasserrate von 250 bis 300 mm/a einen mittleren Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Zur Bodenbewertung als Standort für die Pflanzenwelt ist die Bodenfruchtbarkeit ein wichtiges Qualitätskriterium, die nach dem pflanzenverfügbaren Bodenwasser bemessen wird. Dieser ist auf der Planungsfläche mit 100 bis 150 mm gering. Der Boden wird als stark frisch bewertet und eignet sich für die Nutzung als Acker und Grünland. Die Ertragsfähigkeit des Standortes wird als gering eingestuft.

Bodenbelastungen wie Altlasten, Altablagerungen u. ä. sind auf der Fläche nicht bekannt. Potenziell sulfatsaure Böden oder schutzwürdige Böden, einschließlich alte Waldstandorte liegen nicht vor. Eine besondere Bedeutung des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aus den derzeit vorliegenden Unterlagen und Informationen nicht zu erkennen.

Ausgehend aus o. g. Kriterien und Standorteigenschaften wird dem Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Funktionen eine allgemeine Bedeutung zugewiesen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Festsetzungen der Planung ermöglichen eine Versiegelung von insgesamt ca. 0,26 ha (einschl. vorhandener Bebauung), davon ca. 0,22 ha der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Puffer, Filter, Wasserspeicher sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Die Planfestsetzung wird folgende Neuversiegelungen ermöglichen:

Verkehrsflächen (100 % Versiegelung)	ca. 0,03 ha
Wohngebiet (max. 60 % Versiegelung)	ca. 0,23 ha
<hr/>	
Gesamt zulässige Versiegelung	ca. 0,26 ha

Diese Beeinträchtigungen sind bei der Planung unvermeidbar und werden für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen herangezogen.

---

<sup>1</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Der Bodenabtragtransport und die ordnungsgemäße Entsorgung während der Bauarbeiten müssen im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Weitere Beeinträchtigungen des Bodens können im Zuge der Erschließungsarbeiten in Form von Verdichtung, Verunreinigung, Materiallagerung sowie durch ggf. erforderlichen Geländehöhenausgleich (Bodenabtrag und -auftrag) auftreten. Diese nachteiligen Auswirkungen können mit den schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und Vorgaben zum Bodenschutz verringert werden.

#### **13.4.2. Grund- und Oberflächenwasser**

##### Bestand

Der Grundwasserstand auf der Planungsfläche liegt bei 0,6 bis 1,5 m unter der Geländeoberfläche (u. GOF). Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aufgrund der Bodenbeschaffenheit als hoch eingestuft.<sup>2</sup> Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit maximal 250 bis 300 mm pro Jahr im mittleren Bereich.<sup>3</sup> Eine Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Im Plangebiet verlaufen zwei Oberflächengewässer als Gewässer III. Ordnung, die der Entwässerung der angrenzenden Flächen dient. Ein Graben verläuft entlang der Polderstraße, der andere entlang der östlichen Grenze. Der Wasserstand in den Gräben ist stark schwankend und hängt von der Witterung ab.

##### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Versiegelung von 0,26 ha und durch Verdichtungen des Bodens werden die Versickerung des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Die Ableitung des überschüssigen Oberflächenwassers erfolgt in die vorhandenen Gräben und dann weiter zur Regenrückhaltefläche, die im nördlichen Bereich der 47. FNP-Änderung geplant ist.

#### **13.4.3. Pflanzen- und Tierwelt**

##### Bestand

Die Planungsfläche unterliegt derzeit einer intensiven Nutzung als Grünland (GIT).

Die Gräben (FGZ) im Planbereich sind temporär wasserführend. Sie sind relativ schmal (ca. 0,5 - 1,0 m tief, 1,0 - 2,0 m breit) angelegt und überwiegend mit Gräsern, Brennessel, Brombeere u. ä. bewachsen. An der Ostgrenze sind auch Weidenbüsche zu finden.

##### Tierwelt

Eine besondere ökologische Bedeutung der intensiv genutzten Grünlandflächen, die umgrenzend von Siedlungsflächen liegen, ist nicht zu erkennen. Gewisse Rückzugsor-

---

<sup>2</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrologie. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

<sup>3</sup> ebenda

te bilden nur randliche Strukturen in Form von Gebüschern und Gräben.

Angesichts der Lage und vorhandenen Strukturen sind bei den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse hier vor allem die typischen Siedlungsarten zu erwarten, die den Planbereich ggf. zur Nahrungssuche nutzen können. Ein Vorkommen von Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten ist nur im vorhandenen Haus zu erwarten.

Die Büsche an Grabenrändern bieten sicherlich einen Lebensraum für die Freibrüter und Wanderwege für Amphibien und Kleinsäuger.

Die Bedeutung der Planungsfläche als Lebensraum für Amphibien und Libellen ist gering einzustufen. Da die vorhandene Gräben nur temporär wasserführend sind und andere geeignete Reproduktionsgewässer fehlen.

#### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Durch die Umsetzung der verbindlichen Planung werden die landwirtschaftlichen Flächen in ein Baugebiet umgewandelt. Durch die Bodenversiegelung von voraussichtlich ca. 0,26 ha wird diesen Flächen die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen.

Die vorhandenen Gräben werden erhalten bleiben und in das gesamte Entwässerungssystem der geplanten 47. FNP-Änderung integriert.

Die Eingriffe in die Biotope werden über Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gem. geltenden Vorschriften geregelt werden.

### **13.4.4. Klima und Luft**

#### Bestand

Die Planungsfläche liegt im Randbereich einer geschlossenen Siedlung. Hinsichtlich ihrer klimaökologischen Funktion ist sie aufgrund der vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und lockerer Bebauung dem Siedlungsrandklima zu zuordnen, das sich durch die eingeschränkte Potenziale zur Kaltluftproduktion und Luftaustausch kennzeichnet.

Hinsichtlich der Luftqualität ist davon auszugehen, dass eine gewisse Vorbelastung durch die angrenzenden Nutzungen (Verkehr, Landwirtschaft) vorhanden ist.

#### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Realisierung der Planung ist mit einer Versiegelung und Überbauung der freien Fläche verbunden. Dies führt auf der mikroklimatischen Ebene zu einer Erhöhung der Temperatur, verstärkter Aufheizung und Änderung der Luftzirkulation. Die Verdunstung wird herabgesetzt mit der Folge einer geringeren Luftfeuchte. Durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen findet hier eine Abschwächung des Windes statt. Diese Auswirkungen können sich nur lokal bemerkbar machen.

Hinsichtlich der Immissionen durch das neue Baugebiet ist nicht mit erheblich zunehmenden Belastungen zu rechnen.

#### 13.4.5. Landschaftsbild

##### Bestand

Das Landschaftsbild der Planungsfläche und der Umgebung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und lockere Bebauung bzw. Siedlungsrand geprägt. Die freien Flächen werden überwiegend als Grünland und Acker genutzt. Kleinflächig findet man in der Umgebung jedoch auch die Gehölzbestände in Form von flächigen Anpflanzungen, straßenbegleitenden Baumreihen, Wallhecken und Hofanpflanzungen.

##### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Freiflächen zu einer Baufläche führt sicherlich zu einer Beeinträchtigung der Erlebbarkeit einer Kulturlandschaft in diesem Bereich. Andererseits ist das geplante Baugebiet eine „Verlängerung“ der an der Polderstraße bestehenden Bebauung und ist so als eine Verdichtung anzusehen.

Zum Bewahren der einheitlichen Siedlungsstruktur und Einbeziehung des neuen Baugebietes in die Landschaft werden im B-Plan Vorgaben zur Gestaltung und zum Bebauungsmaß festzusetzen, die eine harmonische Eingliederung des Baugebietes zu ermöglichen.

#### 13.4.6. Mensch

##### Bestand

Das Plangebiet liegt angrenzend an einem bestehenden Siedlungsbereich, die überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Im Norden liegt über der Grünlandfläche ein Bereich mit Einkaufsmöglichkeiten und einem großen Parkplatz. Etwa 100 m westlich verläuft eine regional bedeutende Verkehrsverbindung K 101.

Wesentliche Vorbelastungen im Plangebiet hinsichtlich menschliche Gesundheit sind nicht bekannt. Eine besondere Funktion der Fläche hinsichtlich der Freizeitnutzung oder Erholungsfunktion liegt nicht vor.

##### Zu erwartende Beeinträchtigungen

Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche findet durch die Erweiterung der Wohnbebauung nicht statt.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte im geplanten Baugebietes durch die Kreisstraße ist nicht zu erwarten.

Eine Zusatzbelastung der stofflichen Emissionen durch steigenden Verkehr, die die zulässige Grenzwerte übersteigen und negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben könnten, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### 13.4.7. Sach- und Kulturgüter

Güter von gesellschaftlicher, architektonischer oder archäologischer Bedeutung oder andere zu beachtende Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

**13.4.8. Wechselwirkungen**

In den oben dargestellten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden diese Wechselwirkungen bereits berücksichtigt. Im Folgenden werden die im Plangebiet wesentlichen Wechselwirkungen und resultierende Beeinträchtigungen tabellarisch zusammengestellt.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
<b>Klima/ Luft/</b>	Lokale Änderung der Klimaparameter.	Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung
<b>Boden</b>	Versiegelung von ca. 0,26 ha	Klima	Verringerte Verdunstung und erhöhte Aufheizung versiegelter Flächen; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung.
		Grundwasser	Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung. Vermeidung durch Ableitung in die Oberflächen-gewässer und Rückhaltung.
		Oberflächen-gewässer	Geringfügige Erhöhung des Oberflächenabflusses.
		Pflanzen- und Tierwelt	Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tieren.
		Landschafts-bild	Veränderung des Land-schaftsbildes durch Bebau-ung.
<b>Grundwas-ser</b>	Reduzierung der Grundwasserneubil-dung auf versiegel-ten Flächen	Oberflächen-gewässer, Bo-den	Unerheblich, da Vermeidung durch Ableitung und Rückhal-tung im Plangebiet möglich.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern	Beurteilung der hierdurch zu erwartenden Beeinträchtigungen
<b>Oberflächengewässer</b>	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses	Pflanzen- und Tierwelt	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
<b>Pflanzen- und Tierwelt, Biologische Vielfalt</b>	Beseitigung der Vegetationsfläche auf ca. 0,26 ha	Klima	Geringere Verdunstung und stärkere Aufheizung; aufgrund des Großklimas aber keine erhebliche Beeinträchtigung.
		Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch Nutzungsänderung.
<b>Landschaftsbild</b>	Änderung des Ortsbildes durch Bebauung und begleitende Strukturen (Garten)	Mensch	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
<b>Mensch</b>	Anstieg der Lärm und stofflichen Immissionen.	---	Keine erhebliche Beeinträchtigung.
<b>Sach- und Kulturgüter</b>	Keine erhebliche Beeinträchtigung	---	---

### 13.5. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren

Ohne die vorliegende Bauleitplanung würde die Fläche wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung der Planung ist mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden, die zum Teil unvermeidbar sind. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen im Plangebiet werden durch die Flächenversiegelung und Umgestaltung reduziert bzw. verändert. Hinsichtlich der Naherholung im Planungsraum sind keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

### 13.6. Anderweitige Planungsalternativen

Im Rahmen der Planung wurden einige Möglichkeiten hinsichtlich Trassierung der Erschließungsstraße unter Beachtung der künftigen Grundstücksaufteilung diskutiert.

### 13.7. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet

#### Artenschutz

Die Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung sowie Pflegeschnitt an Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit (1. März – 30. September), im Herbst / Winter oder zumindest außerhalb der Hauptbrutzeit (Mitte März - Mitte Juni) durchzuführen, um die Störung der Avifauna während des Brutgeschäftes zu vermeiden.

#### Hinweise zum Bodenschutz

- Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen sind vor Auftrag des Oberbodens durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) wiederherzustellen, sodass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
- In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserhältnissen gearbeitet werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.
- Während der Bauarbeiten sind die Schadstoffeinträge und Bodenverunreinigungen durch die ordnungsgemäße Wartung der Baumaschinen zu vermeiden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915) sowie fachgerechter Umgang und Verwertung des Bodenausschubs (DIN 19731).

### 13.8. Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich innerhalb des Änderungsbereiches wird nicht möglich sein, so dass die Eingriffe über externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden müssen.

Die genaue Lage der Kompensationsflächen und ihre Bewirtschaftung werden im weiteren Verfahrensschritt festgelegt. Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich im gemeindlichen Kompensationspool.

### 13.9. Kumulative Auswirkungen

Eine kumulierende Wirkung des Vorhabens besteht durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen und somit die Überbauung der freien Landschaft. Erhebliche Auswirkungen durch diese kumulierende Wirkung sind nicht festzustellen, da die direkt betroffenen natürlichen Ressourcen (Boden, Biotope) keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen.

Im Planungsraum sind keine weiteren Probleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen bekannt, die durch die Realisierung der Planung verschärft werden können.

Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen lassen sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kompensieren.

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind von der Planung nicht betroffen.

**13.10. Maßnahmen zum Monitoring**

Maßnahmen zum Monitoring sind im Zuge dieser Planung nicht notwendig.

Die Zuständigkeit für die Kontrolle der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sowie für die Überwachung der Umweltauswirkungen des Vorhabens liegt bei der Gemeinde.

**13.11. Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht**

Bei der Umweltprüfung wurde auf das vorhandene Datenmaterial der Fachplanungen und Informationsdienste sowie Aussagen der zuständigen Behörden zurückgegriffen. Auch Erkenntnisse aus der Bestandserhebung vor Ort wurden herangezogen.

**13.12. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Großefehn beabsichtigt am südlichen Rande vom Ortsteil Ostgroßefehn eine Baulandausweisung vorzunehmen, die mit der parallel erstellten 47. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) vorbereitet wird.

Die vorliegende Planung ist der erste Teilabschnitt (ca. 0,5 ha) zur Schaffung von Bau-recht nördlich entlang der Polderstraße. Damit werden erste bereits erschlossene Grundstücksflächen einer bestehenden Wohnbebauung zugeführt.

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung sind vor allem die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten, die durch die Versiegelung erheblich beeinträchtigt werden. Diese Eingriffe wurden bei der Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt. Es besteht ein Kompensationsdefizit von 0,5 Flächenwerteinheiten, bezogen auf Hektar.

Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht möglich sein, so dass die Eingriffe über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen. Die genaue Lage der Kompensationsflächen und ihre Bewirtschaftung werden im nächsten Verfahrensschritt festgelegt.

Natura 2000 - Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Probleme sind bei einer Umsetzung der Planung außerhalb der Brutzeit nicht zu erwarten.

**14. Eingriffsregelung**

Die Grundlagen für die Bewertung und den Umgang mit erheblichen Umweltauswirkungen sind in Kap. 3 (§§ 13-19) des BNatSchG dargelegt. Der wichtigste Grundsatz hier ist, erhebliche Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 13, 15 BNatSchG).

Die durch die Planung entstehenden unvermeidbaren Eingriffe und die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

### 14.1. Eingriffsbilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Bewertung und Bilanzierung des ökologischen Wertes nach dem sog. „Städtetagmodell“<sup>4</sup> vorgenommen. Hierfür wird die Flächengröße jedes Biotopes (bspw. in ha) mit seinem spezifischen ökologischen Wert multipliziert. Das entstehende Produkt wird in Werteinheiten bezogen auf Hektar ausgedrückt. Diese Flächenwertermittlung erfolgt für den „Bestand“ und für die „Planung“. Die Differenz zwischen den beiden Flächenwerten stellt die ökologische Abwertung der Flächen durch die Planung und somit den zu erbringenden Kompensationsbedarf.

<b>Bestand</b>			
<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße, ha</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
inten. Grünland (GIT)	0,28	2	0,55
Graben (FGZ)	0,05	2	0,10
Einfamilienhaus, Nebenanlagen, Zuwegungen (OE, OVV)	0,04	0	0,00
Gartenbereich (PHZ/GRR)	0,10	1	0,10
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,46</b>		<b>0,75</b>
<b>Planung</b>			
<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße, ha</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Flächenwert</b>
Baugebiet, versiegelbar (OE/OG)	0,23	0	0,00
Baugebiet, nicht versiegelbar (PH/GR/BZ)	0,15	1	0,15
Verkehrsfläche (OVS)	0,03	0	0,00
Graben (FGZ)	0,05	2	0,09
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,46</b>		<b>0,24</b>
<b>Eingriffsbilanz</b>			
Bestand	0,46		0,75
Planung	0,46		0,24
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>0,50</b>

Es besteht somit ein Kompensationsdefizit von **0,5 Flächenwerteinheiten**, bezogen auf Hektar. Dieses Kompensationsdefizit muss durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

### 14.2. Kompensationsmaßnahmen

Ein Ausgleich innerhalb des Planbereiches wird nicht möglich sein, so dass die Eingriffe über externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden müssen.

Die genaue Lage der Kompensationsflächen und ihre Bewirtschaftung werden im weiteren Verfahrensschritt festgelegt. Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich im gemeindlichen Kompensationspool.

<sup>4</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover

## 15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

### Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die sogenannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

### Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung der Artenschutzbestimmungen wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen bekannt ist bzw. in dem Gebiet vorkommen könnten.

Demnach können angesichts der geografischer Lage und Biotopstrukturen des Planungsraumes nur die Fledermäuse als Anhang 4 der FFH-Richtlinie vorkommen. Es ist vor allen mit den Arten wie Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus zu rechnen, die das Plangebiet und die Umgebung zum Jagen oder die Gebäude als Quartiere nutzen.

Für die Artengruppe Vögel sind i. d. R. alle europäischen Vögel zu betrachten, die im Planungsraum leben.

Ein Vorkommen von Wiesen- und Rastvögeln ist aufgrund der vorherrschenden Biotopstrukturen und Siedlungsnähe nicht zu erwarten.

### Vorprüfung

Angesichts der Flächenausstattung als Intensivgrünland, fehlende Strukturen in Form von Großgehölzen, Staudenfluren oder Röhrichtbeständen, die einen Lebensraum für die o. g. Tiergruppen darstellen könnten, werden hier keine Anhaltspunkte für die Verstöße gegen den artenschutzrechtlichen Bestimmungen gesehen.

Ein Vorkommen der gebäudebewohnenden Fledermausarten im Haus ist nicht auszuschließen, diese werden durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Besonders geschützten Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

## 15.1. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

### Verbot 1

*Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu nehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung, von der Brutvögel betroffen sein könnten, außerhalb der Brutzeit, d. h. von Oktober bis Februar durchzuführen. Bei Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass keine Brutvögel in den betroffenen Strukturen brüten.

Für die Fledermäuse und Höhlenbrüter ist ein Verstoß nicht zu erwarten, wenn bei der Fäll- bzw. Abbrucharbeiten die o. g. zeitlichen Regelungen einzuhalten werden und vorher eine fachliche Kontrolle der relevanten Strukturen erfolgt.

### Verbot 2

*Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

Eine erhebliche Störung der Vögel während der Bauphase ist nicht zu erwarten, soweit die wesentlichen Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit stattfinden.

Eine erhebliche, Population relevante Störung der Brutvögel durch das geplante Baugebiet ist nicht zu erwarten, da die Vogelarten mit hoher Störungsempfindlichkeit bereits jetzt diese Flächen nicht aufsuchen. Die unempfindlichen Arten (typische Siedlungsarten) können dagegen von dem Baugebiet profitieren, da hier in Gartenbereichen neue, im Vergleich zu einem intensiv bewirtschafteten Grünland vielfältige Lebensräume entstehen können.

Lokale Störungen zur Zugzeit stellen aufgrund der fehlenden Bedeutung der Planungsfläche als Rastgebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Rastvogelpopulationen dar.

Eine erhebliche Störung der potenziell vorhandenen Sommer- und Winterquartiere sowie Wochenstuben von Fledermäusen sind durch das neue Baugebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

### Verbot 3

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).*

Entsprechende Strukturen sind im Planungsgebiet sind in den alten Bäumen und Gebäuden nicht auszuschließen.

Ein Verstoß ist hier nicht zu erwarten, soweit die ggf. betroffenen Bäume und Gebäude vor der Beseitigung auf die Strukturen überprüft werden, die als Nistplatz oder Fledermaus-Quartier genutzt werden könnten.

#### **Verbot 4**

*Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsform aus der Natur zu entnehmen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Die Erkenntnisse über ein Vorkommen entsprechender Arten auf Flächen liegen bisher nicht vor.

### **16. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**

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

Die nächstliegenden Natura-2000 Gebiete sind ca. 2,8 km und weiter vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um das **FFH-Gebiet 005 "Fehntjer Tief und Umgebung"** sowie um das **EU-Vogelschutzgebiet V07 "Fehntjer Tief"** und sind durch die Siedlungsbereiche, bebaute Gewerbeflächen sowie die überregional bedeutsamen Bundesstraße B 72 und B 436 räumlich getrennt.

#### **Prüfung der Verträglichkeit**

Nach der überschlägigen Prüfung anhand der Schutzzwecke der Schutzgebiete und der planerischen Vorhaben auf der Planungsfläche ist festzustellen, dass aufgrund der Entfernung, aktueller Nutzung und Lage des Plangebietes weder räumliche noch funktionale Verbindungen zwischen dem Plangebiet und der Natura-2000-Gebieten bestehen.

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

### **17. Verfahrensvermerke**

### **18. Zusammenfassende Erklärung**

*(Diese Erklärung wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

---

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

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 19.04.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
M. Sc. Ekaterina Wamboldt (Umweltbericht)

S:\Grossefehnh\11639\_Postweg\_Polderstraße\05\_B-  
Plan\01\_Vorentwurf\Begrueundung\2021\_04\_19\_11639\_Begr\_0829\_VE.docx