

TEIL I DER BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Regionale Raumordnung	3
4.2 Stand der Bauleitplanung	4
5. Inhalte der Bebauungsplanänderung	5
5.1 Bauflächen	5
5.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	10
5.3 Flächen für den Gemeinbedarf	12
5.4 Verkehrsflächen	12
5.5 Private Grünflächen	13
5.6 Wasserflächen	13
5.7 Erhaltung von Bäumen	13
5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.9 Flächenbilanz	15
6. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	15
6.1 Verkehrliche Belange	15
6.2 Natur- und Landschaftsschutz	15
6.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	16
6.4 Belange des Immissionsschutzes	17
6.5 Wasserwirtschaft	20
6.6 Ver- und Entsorgung	21
6.7 Abfallbeseitigung	21
6.8 Bodenschutz / Altablagerungen	21
6.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	21
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	22
8. Hinweise	23

Anhang zur Begründung: Übersicht über die vorgenommenen Änderungen

Anlage 1: Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens (Verfasser: BONER + PARTNER, OLDENBURG)

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1.2 Verfahrensablauf

Am hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sande beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Sande hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: Mai 2016), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Varel (AZ:), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Sande sieht sich zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ veranlasst, um die Erfolge der für einen Großteil des Plangebietes durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme abzusichern. Außerdem hat es in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit der rechtlichen Auslegung der zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen gegeben.

Um hier mehr Rechtsklarheit zu schaffen, insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns, wurden die bestehenden Regelungen entsprechend überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass viele Passagen nur schwer verständlich sind, nicht mehr mit dem heutigen Bau- und Planungsrecht konform gehen oder nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Sande entsprechen.

Um zukünftig eine rechtssichere Plangrundlage für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu haben, die auch die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten berücksichtigt, muss der Bebauungsplan Nr. 26 entsprechend geändert werden. Somit sieht die Gemeinde Sande ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben an. Dabei werden die grundsätzlichen Planungsabsichten aus der Ursprungsplanung größtenteils wieder aufgenommen. Die zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden im Vergleich zur Ursprungsplanung jedoch konkretisiert, ergänzt oder dem heute gültigen Bau- und Planungsrecht angepasst.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 nunmehr die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 gilt. Somit sind gemäß § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Diese neue Nutzungsmöglichkeit kann zur Stabilisierung der historischen Siedlung beitragen.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll nunmehr auch der Lärmschutz planungsrechtlich geregelt werden, da diese Belange in der Ursprungsfassung noch nicht behandelt wurden.

Eine ausführliche Darstellung der im Vergleich zur Ursprungsplanung vorgenommenen Änderungen enthält der Anhang zu dieser Begründung.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 17,4 ha und umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen der Straße „Am Deich“ im Südwesten und dem *Neustädter Tief* im Nordosten und damit das Gebiet des historischen Ortskerns. Darüber hinaus ist ein, sich daran nordwestlich anschließender, Siedlungsteil mit einbezogen, der sich bis zur Bundesstraße 436 erstreckt. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2003) für den Landkreis Friesland wird der Ortschaft Sande die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Gemeinde Sande zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Wilhelmshaven, das nächstgelegene Mittelzentrum ist Jever.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 liegt innerhalb des besiedelten Bereiches der Ortschaft Neustadtgödens, so dass hier keine weiteren Festlegungen (z. B. Vorranggebiete oder Vorsorgegebiete) gelten. Nordöstlich angrenzend sieht das RROP 2003 jedoch ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials vor, das von einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - Besondere Funktion überlagert wird.

An der Nordseite reicht ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung bis an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung heran.

Das RROP wird derzeit durch den Landkreis Friesland neu aufgestellt. Der aktuelle Vorentwurf liegt seit dem 06.06.2018 vor. Die Aussagen des Vorentwurfs des RROP 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.



Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Vorentwurf keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

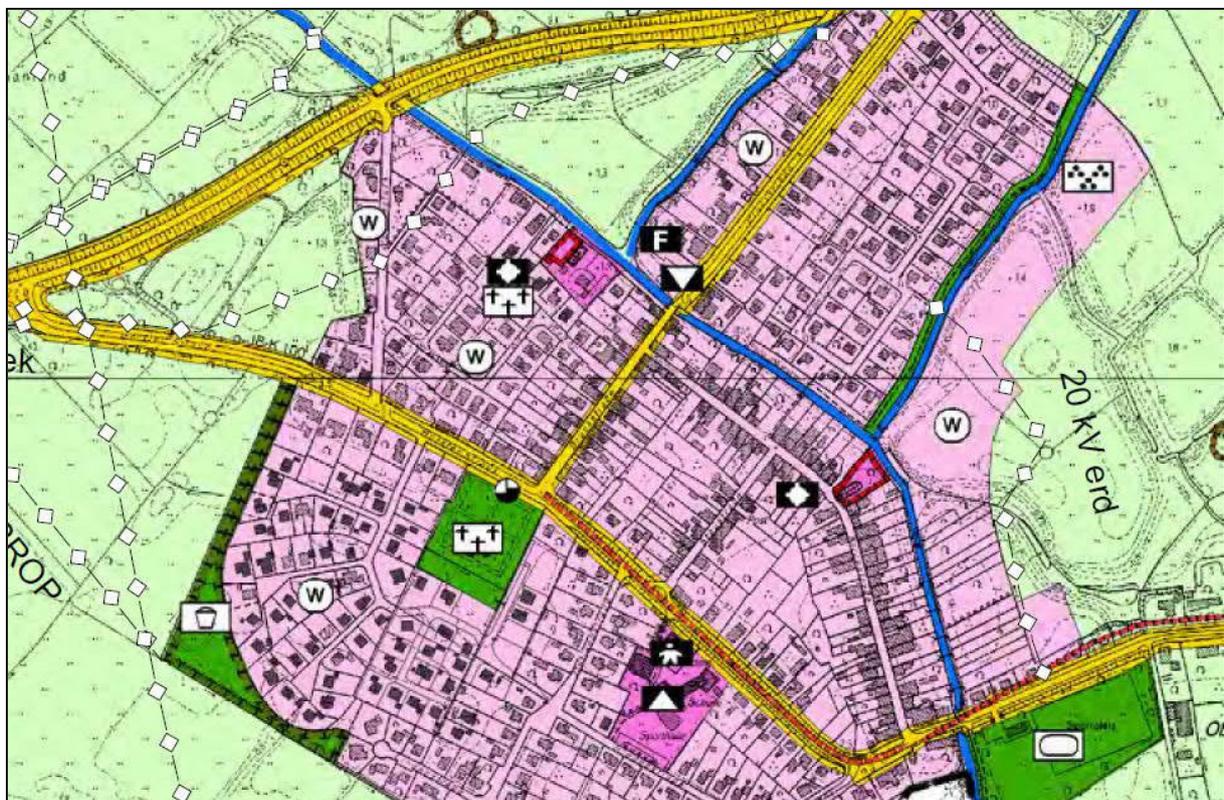
Im Nordosten, jenseits des *Neustädter Tiefs*, grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials an das Plangebiet. Dieses wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Vorbehaltsgebiete sind nicht zu erwarten.

4.2. Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande wird das anstehende Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) erfolgt eine Konkretisierung dieser Darstellung. Somit wird das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf, die Wasserflächen des Neustädter Tiefs und die Flächen für den überörtlichen Verkehr werden bei der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Gemeinde Sande

Derzeit wird der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung von den Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 26 erfasst, der am 19.11.1999 Rechtskraft erlangt hat. Dieser weist für den hier anstehenden Änderungsbereich zum größten Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) aus. Daneben werden die beiden im Plangebiet liegenden Kirchengrundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ ausgewiesen. Die Maße der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) werden im Bereich des historischen Ortskerns sehr differenziert festgesetzt, um der erhaltenswerten Baustruktur zu entsprechen. Für die mit einbezogenen neueren Wohnbauflächen gelten in der Regel eine GRZ von 0,2 und die Vorgabe einer eingeschossigen Bebauung. Hinsichtlich der Bauweise gelten ebenfalls unterschiedliche Regelungen in den Bereichen der Alt- und Neubebauung.

Die ehemaligen Bleichwiesen im Zentrum des historischen Ortskerns werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland, Grünland“ ausgewiesen. Weiterhin werden im Ursprungsplan Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gemeinschaftsstellplätze“ und Wasserflächen (Neustädter Tief) festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine Reihe von textlichen und gestalterischen Festsetzungen.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 14).

5. Inhalte der Bebauungsplanänderung

5.1 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des von der Gemeinde Sande angestrebten Gebietscharakters werden die Bauflächen im Plangebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da das Plangebiet von zwei unterschiedlichen Siedlungsstrukturen geprägt ist, wird bei den Festsetzungen zu den Bauflächen dahingehend unterschieden, ob die Flächen zum historischen Ortskern Neustadtgödens gehören (Allgemeines Wohngebiet WA 1) oder ob sie zu den mit einbezogenen neueren Wohnquartieren (Allgemeines Wohngebiet WA 2) zu zählen sind.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Danach werden alle Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen, um hier langfristig verschiedene Optionen für die Nutzung des Plangebietes anzubieten, wobei der Wohnnutzung ein besonderer Stellenwert zukommt. Auch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben und Tankstellen zugelassen. Gartenbaubetriebe würden aufgrund ihres Flächenbedarfs einen Fremdkörper im Siedlungsgefüge darstellen, Tankstellen würden einen nicht gewollten Zielverkehr in das Quartier generieren, durch den es zu Störungen der dort angestammten Wohnnutzung kommen könnte.

Die den oben angeführten Sachverhalt regelnde textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut.

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment führen dürfen.

Im Rahmen der frühzeitigen TöB-Beteiligung hat die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK) darauf hingewiesen, dass das Plangebiet außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Sande in integrierter Lage im Ortsteil Neustadtgödens liegt. Es ist somit im Sinne des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes (EK) für die Gemeinde Sande als „sonstige integrierte Lage“ einzustufen. Das EK schließt für „sonstige integrierte Lagen“ Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Kernsortiment generell aus.

Durch die geplante Festsetzung eines WA gemäß § 4 BauNVO werden im Plangebiet auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe bauleitplanerisch ermöglicht. Insofern entsprechen die Festsetzungen nur dann den Zielen des EK, wenn die der Versorgung dienenden Läden ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment haben.

Dieser Anregung ist die Gemeinde Sande gefolgt und hat die textliche Festsetzung Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung entsprechend ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

Wie oben bereits angeführt, wird die städtebauliche Entwicklung für die beiden Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) unterschiedlich betrachtet. Während im WA 1 die Maße der baulichen Nutzung im Wesentlichen aus der Ursprungsplanung übernommen bzw. in Teilbereichen nur leicht modifiziert werden, soll im WA 2 zukünftig eine leicht erhöhte Ausnutzung der Baugrundstücke möglich sein. Deshalb wird dort die Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,2 auf 0,3 erhöht, wobei es jedoch bei der Eingeschossigkeit bleibt. Die Gemeinde Sande möchte hier die Planung an die sich zwischenzeitlich eingestellte städtebauliche Situation (Gebäudebestand, Zufahrten, Hofbefestigungen) anpassen.

Bauweise

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden aber in der Regel nicht der Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Deshalb wird den Baugrundstücken im WA 2 eine abweichende Bauweise a2 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet, bei der die Gebäudelänge auf 25 m beschränkt wird. Damit werden die Planvorgaben aus der Ursprungsplanung wieder aufgenommen.

Die abweichende Bauweise a2 wird in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt definiert:

Nr. 4 Abweichende Bauweise a2

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und damit für die Flächen des historischen Ortskerns gilt ebenfalls eine abweichende Bauweise (a1). Zum Schutz und zur Absicherung des vorhandenen Ortsbildes und der überkommenen Siedlungsstruktur werden hier sehr spezielle Anforderungen an die Bauweise gestellt, die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt geregelt werden.

Nr. 3 Abweichende Bauweise a1

Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die wie folgt definiert wird:

Zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. An einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen ist auch ein Abstand von maximal 3,5 m zulässig.

In einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen die Gebäude beidseitig einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,3 m und von höchstens 1,0 m einhalten, sofern die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen dem nicht entgegenstehen. Zu jeweils einer von beiden seitlichen Grenzen ist auch der nach Landesrecht für die offene Bauweise geltende Grenzabstand zulässig.

Eine seitliche Grenzbebauung kann aus denkmalpflegerischen Gründen gefordert werden.

Ausnahmen sind ferner zulässig, wenn die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

In den Bereichen, für die die abweichende Bauweise a1 festgesetzt wird, darf ferner nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB eine Grundstücksbreite von 20 m nicht überschritten werden, es sei denn, dass aus denkmalpflegerischen Gründen oder aufgrund der bestehenden Bebauung eine Abweichung erforderlich ist.

Der Absicherung des bestehenden Siedlungscharakters dient auch die textliche Festsetzung Nr. 5, die die Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 reglementiert. Die Giebel der Gebäude sind dort bis auf wenige Ausnahmen zur Straße ausgerichtet. Dieses markante Gestaltungsmerkmal soll auch zukünftig beibehalten werden. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 5 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 5 Stellung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB giebelständig zur Erschließungsstraße anzuordnen, es sei denn, dass denkmalpflegerische Gründe eine Abweichung erfordern. Die Stellung der Gebäude auf den Eckgrundstücken ist durch die im Plan eingetragene Firstrichtung festgesetzt.

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung bestehenden Gebäuden, die traufständig zur Erschließungsstraße stehen, kann diese Anordnung auch bei der Errichtung eines neuen Gebäudes beibehalten werden.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde die Höhenentwicklung nur über Regelungen zur Traufhöhe gesteuert. In dieser 1. Änderung werden nunmehr auch Vorgaben zur Firsthöhe gemacht, wobei wiederum zwischen der Lage der Bauflächen im historischen Siedlungsbereich und in den einbezogenen neueren Wohnquartieren unterschieden wird. Die Vorgaben zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 8 wie folgt geregelt:

Nr. 6 Traufhöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Traufhöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe zu erhalten.

Im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Traufhöhe um maximal 0,25 m erhöht werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 4,2 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss bei der Errichtung neuer Gebäude in einem Abstand von mindestens 10 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Traufhöhe in Bereichen, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 3,0 m einhalten. In Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, muss die Traufhöhe einen Wert von mindestens 2,0 m und höchstens 6,5 m einhalten.

Nr. 7 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei bestehenden Gebäuden die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe zu erhalten.

Im Rahmen einer energetischen Ertüchtigung bestehender Gebäude dürfen die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Firsthöhe um maximal 0,25 m erhöht werden.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei der Errichtung neuer Gebäude die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

Nr. 8 Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Firsthöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der mittleren Höhe der straßenseitigen Verkehrsfläche vor dem Grundstück und der Oberkante des Dachfirstes.

Auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe den Wert von 9,0 m nicht überschreiten.

Überbaubare Bereiche

Auch bei der Festsetzung der überbaubaren Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 orientiert sich die Änderungsplanung an den Vorgaben der Ursprungsplanung, die in der Regel eine Bautiefe von 30 m entlang der *Brückstraße*, *Kirchstraße* und *Staustraße* vorsieht.

Den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 werden dagegen deutlich größere überbaubare Flächen zugeordnet, um hier eine flexiblere Platzierung der Baukörper zu ermöglichen. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen in einem Abstand von 3 m (nördlicher Bereich) bzw. 4 m (südlicher Bereich). Bei den WA 2 - Flächen im Norden werden bei der Festsetzung der Baugrenzen auch die notwendigen Abstände zur Bundesstraße und zum *Neustädter Tief* berücksichtigt. Sonderfälle der Abgrenzung des überbaubaren Bereichs sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Hinsichtlich der Platzierung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO enthalten die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 9 folgende Einschränkungen:

Nr. 2 Garagen, Carports und Stellplätze**Nr. 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einer im Abstand von 10 m dazu verlaufenden Parallele Garagen und Carports nicht zulässig sind.

Nr. 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig sind.

Nr. 9 Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig sind. Außerhalb des überbaubaren Bereichs sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn sie der gärtnerischen Nutzung dienen und eine Grundfläche von 15 qm und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Zwischen den straßenseitigen Baulinien / Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Einschränkungen werden vorgenommen, um im WA 1 das bestehende Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Außerdem soll seitlich der Erschließungsstraßen eine Pufferfläche verbleiben, die weitgehend frei von baulichen Anlagen und damit von Hindernissen ist.

5.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Da das Plangebiet zu weiten Teilen vom historischen Ortskern des Dorfes eingenommen wird, gilt es, diese in der Region einzigartige Siedlungsstruktur zu erhalten. Aus diesem Grund wurden bereits in der Ursprungsplanung mehrere baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Diese werden im Wesentlichen beibehalten, jedoch konkretisiert und teilweise klarer gefasst, so dass sie dem heute bestehenden Standard entsprechen. Gleichzeitig wird deutlicher zwischen den Bereichen des historischen Ortskerns und den mit einbezogenen neueren Wohnbauflächen unterschieden.

Auf eine Steuerung der Standorte für Parabolantennen wird zukünftig verzichtet. Dafür wird nunmehr die Installation von Solaranlagen auf den Dächern planungsrechtlich geregelt.

Eine Gegenüberstellung der bisherigen und der neuen Fassung ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen. Nachfolgend werden die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in ihrer neuen Fassung dokumentiert:

§ 1 Geltungsbereich

Die §§ 2 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1.

Die §§ 8 bis 9 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gelten für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

§ 2 Dachform und Dachneigung

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach zu errichten.

Bei bestehenden Gebäuden ist die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Dachneigung zu erhalten. Bei der Errichtung neuer Gebäude sind nur Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 30 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 3 Dacheindeckungsmaterialien / Dachfarben

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen rot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) mit gewellter Oberfläche (z. B. Hohlziegel) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

Baudenkmale sind mit gebrannten naturroten Tonpfannen zu decken. In Ausnahmefällen, z. B. bei historischen Sonderbauten, können andere Materialien eingesetzt werden.

§ 4 Fassadengestaltung

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Außenwände der Hauptgebäude in Ziegelmauerwerk zu errichten. Dabei sind rote bis rotbraune Ziegel (angelehnt an die RAL-Töne 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3017, 8004, 8012, 8015) mit weißer bis grauer Verfugung zu verwenden.

Weiterhin können die Außenwände als Putzfassade gestaltet werden. Dabei sind helle Farbtöne (angelehnt an die RAL-Töne 1000, 1001, 1002, 1011, 1013, 1014, 1015, 1019, 1020, 3012, 3014, 3015, 5014, 6011, 6019, 6021, 7000, 7001, 7023, 7030, 7032, 7034, 7035, 7036, 9001, 9002, 9010) zu verwenden.

Für Giebeldreiecke sind Holzverkleidungen zulässig, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

§ 5 Sockelhöhen

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

§ 6 Rollladenkonstruktionen

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Rollladenkonstruktionen so herzustellen, dass sie von außen nicht sichtbar sind.

§ 7 Solaranlagen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Solaranlagen auf den Dächern nur dann zulässig, wenn denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Solaranlagen auf den Dächern allgemein zulässig.

§ 8 Dachkonstruktion

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zulässig. Garagen und Nebengebäude mit einer geringeren Bruttogrundrissfläche als 50 qm, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung als 20 Grad oder als Flachdach ausgebildet werden.

§ 9 Dacheindeckung

Bei Bauvorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die geneigten Dächer mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3016, 8004, 8012, 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Dachsteine (Tonziegel, Betondachsteine) zulässig. Dies gilt nicht für von den Verkehrsflächen aus nicht sichtbare Wintergärten und Terrassenüberdachungen sowie für Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen, soweit denkmalpflegerische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Glasierte oder sonstige das Licht reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung befinden sich die Grundstücke der katholischen und der evangelisch-lutherischen Kirche. Diese werden weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, erhalten jetzt jedoch die Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

5.4 Verkehrsflächen

Das verkehrliche Erschließungssystem für die Bauflächen im Plangebiet wird weitgehend aus der Ursprungsplanung übernommen. Die innergebietlichen Straßen werden somit gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Lediglich im nördlichen Plangebiet erfolgt eine Änderung der bisherigen Erschließungssystematik. Eine verkehrliche Verbindung zwischen der Straße *Am Weidenstück* und der Straße *Paterei* ist nicht mehr vorgesehen.

Die drei im Plangebiet vorhandenen Sammelparkplätze werden gemäß ihrer heutigen Abgrenzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Außerdem werden einige eigenständig geführte Verbindungswege als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen. Betroffen sind die Abschnitte zwischen der Bundesstraße und der Straße *Paterei*, zwischen der *Kirchstraße* und dem Baugebiet *An der Lehmbalje* sowie zwischen der Straße *Am Deich* und der *Kirchstraße*.

5.5 Private Grünflächen

Die bereits in der Ursprungsplanung festgesetzten privaten Grünflächen werden weitgehend wieder aufgenommen. Betroffen sind die Flurstücke der ehemaligen Bleichwiesen in den rückwärtigen Bereichen der historischen Bebauung sowie die 10 m breiten Grünstreifen nordöstlich des *Neustädter Tiefs*. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.

Die seinerzeit festgesetzte private Grünfläche am Nordrand des Plangebietes wird jedoch nicht wieder aufgenommen, da sie zwischenzeitlich zum Teil überbaut wurde und hier der Bereitstellung von innerörtlichem Bauland der Vorrang vor der Absicherung privater Grünbereiche gegeben wird.

5.6 Wasserflächen

Mit dem *Neustädter Tief* verläuft ein regional bedeutsamer Wasserzug mit einem Teilabschnitt durch den Geltungsbereich der anstehenden Bebauungsplanänderung. Dieser Bereich wird, wie bereits in der Ursprungsplanung, als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Gleiches gilt für die Entwässerungsgräben entlang der Grünfläche zwischen *Brückstraße* und *Staustraße*.

Die 10 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Räumuferstreifen entlang des *Neustädter Tiefs* werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5.7 Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene ältere Baumbestand trägt maßgeblich zum Erscheinungsbild des historischen Ortskerns in Neustadtgödens bei. Deshalb sollen innerhalb des Bereiches für den ein förmliches städtebauliches Sanierungsverfahren durchgeführt wird, die ortsbildprägenden Bäume erhalten werden. Somit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ein Erhaltungsgebot für Bäume festgesetzt. Der Bereich, für den das Erhaltungsgebot gilt (Fläche des Sanierungsgebietes) wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Näheres regelt die textliche Festsetzung Nr. 11, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 11 Erhaltungsgebot für Bäume

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, zu erhalten. Die Bäume dürfen weder entfernt, zerstört, geschädigt noch in ihrer Gestalt wesentlich verändert werden.

Von diesen Verboten ist eine Ausnahme zulässig, wenn

- der Eigentümer oder ein sonstiger Berechtigter aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts verpflichtet ist, die Bäume zu entfernen oder zu verändern,
- von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise und mit zumutbarem Aufwand zu beheben sind,
- ein Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses daran mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist,
- die Beseitigung eines Baumes aus überwiegenden, auf andere Weise nicht zu verwirklichenden öffentlichen Interessen erforderlich ist,
- das Verbot zu einer nicht beabsichtigten Härte für den Eigentümer führen würde.

Sofern die zu erhaltenden Bäume innerhalb der überbaubaren Bereiche stehen, ist der Bereich der Baumkrone von Bebauung freizuhalten.

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 wurde bereits innerhalb der Grünfläche entlang des *Neustädter Tiefs* zwischen der *Sanderahmer Straße* und dem Wohngebiet *An der Lehmbalje* eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Dieses Überwegungsrecht wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes wieder aufgenommen, jedoch ergänzt mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Damit soll unter anderem die Installation und Unterhaltung von Beleuchtungseinrichtungen ermöglicht werden. Die zugehörige textliche Festsetzung Nr. 10 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichnete Bereich entlang des Neustädter Tiefs ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.9 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	174.040 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	118.860 qm
Flächen für den Gemeinbedarf:	4.770 qm
Verkehrsflächen:	23.330 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz):	2.470 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg):	770 qm
Grünflächen:	13.890 qm
Wasserflächen:	9.950 qm

6. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

6.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Folgende Straßen übernehmen dafür die Erschließungsfunktion: *Am Weidenstück, Paterei, An der Waage, Brückstraße, Kirchstraße, Staustraße, Am Deich, Timpweg* sowie die *Sanderahmer Straße*.

Alle Straßen sind bereits ausgebaut und für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße 436 verläuft außerhalb einer förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD), so dass eine direkte Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke nicht möglich ist. Darüber hinaus ist hier eine 20 m breite Anbauverbotszone zu beachten.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes werden von der anstehenden Planung nicht direkt berührt.

Sämtliche Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 ausführlich dokumentiert. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung und ist als Teil II beigelegt.

Bei der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Fläche, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht.

Die Prüfung hat ergeben, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nicht vorbereitet. Somit wird die Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der schützenswerte Baumbestand bleibt erhalten. Gleiches gilt für die innergebietlichen zusammenhängenden Grünflächen (ehemalige Bleichwiesen) und die vorhandenen Wasserflächen.

6.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen sich auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet wird von Wohngebäuden mit ihren befestigten Hofflächen und ihren Hausgärten geprägt. Letztere stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar, verbreitet sind auch Ziergebüsche und Hecken, die als Einfriedung dienen. Älterer Baumbestand ist insbesondere im Bereich der ehemaligen Bleichwiesen und entlang des *Neustädter Tiefs* vorhanden. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet (Wohnbebauung) dagegen auszuschließen. Die Flächen des Planungsgebietes sind

als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Da keine relevante bauliche Nachverdichtung des Wohnquartiers vorgesehen ist, werden die bestehenden Lebensräume kaum beeinträchtigt. Selbst wenn es zu Verdrängungseffekten kommen würde, stünden in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen zur Verfügung, die als Ersatz fungieren könnten. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitate nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung, zumal der ältere Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt wird. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen vorzusehen. Deshalb wird die folgende textliche Festsetzung Nr. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 13 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Gemeinde Sande auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

6.4 Belange des ImmissionsschutzesGeruchsmissionen

In relevanter Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere relevante Geruchsemitter sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

Lärmimmissionen

In relevanter Entfernung zum Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, von denen unzuträglicher Betriebslärm ausgeht.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet in der Nachbarschaft zur Bundesstraße 436 liegt, muss jedoch die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen untersucht werden. Die hierfür erstellte Verkehrslärmuntersuchung ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass aufgrund der Nachbarschaft zur Bundesstraße 436 die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Gemeinde Sande als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes älteres Wohnquartier, das in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich liegt. Die vorhandene Siedlungsstruktur soll abgesichert und maßvoll nachverdichtet werden. Mit der Einbeziehung der lärmvorbelasteten Flächen in die Baulandentwicklung wird auch dem Gebot entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte ist zwar ein größerer Teil des nördlichen Plangebietes betroffen, jedoch umfasst der Lärmpegelbereich IV, bei dem ein größerer Aufwand zur Herstellung eines ausreichenden baulichen Lärmschutzes erforderlich ist, nur einen rund 30 Meter breiten Grundstücksstreifen entlang der Bundesstraße. Ansonsten liegen die Baugrundstücke innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der betroffenen qualifizierten Straße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Gemeinde Sande jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Festzuhalten bleibt, dass für Teile des Geltungsbereiches eine unzuträgliche Lärmvorbelastung vorliegt, die adäquate Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Grundsätzlich ist dabei dem „aktiven Lärmschutz“ der Vorrang gegenüber dem „passiven Lärmschutz“ zu geben.

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen insbesondere in Frage:

- Reduzierung des Verkehrs, also der Lärmquelle,
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem betroffenen Straßenabschnitt,
- Einbau von weniger lärmintensiven Fahrbahnbefestigungen,
- Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Erdwall).

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 können die aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umgesetzt werden. Die Gemeinde Sande hat sich nach Abwägung der aufgezeigten Rahmenbedingungen daher entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung zu tragen ist.

Um die Nutzer in den betroffenen Allgemeinen Wohngebieten über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten bzw. bei wesentlichen baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{W, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{W, res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	56 - 60	61 - 65	66 - 70
Lärmpegelbereich (LPB)	II	III	IV
Erforderliches $R'_{W, res}$			
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35	40
für Büroräume und ähnliches	30	30	35

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Wie die o. a. Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt, reicht im anstehenden Fall der Lärmpegelbereich IV (62 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 56 m von der Fahrbahnmittle der Bundesstraße in das Plangebiet hinein. Daran schließt sich der Lärmpegelbereich III (57 + 3 dB) bis zu einer Entfernung von 118 m bis zur Straßenmitte an. Ab dort gilt der Lärmpegelbereich II (52 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 156 m zur Bundesstraße. Ab dieser Linie wird der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet in Höhe von 55 dB(A) am Tag eingehalten.

Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 12 wie folgt geregelt:

Nr. 12 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist durch Lärmimmissionen von der B 436 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Für die der Bundesstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Gemeinde Sande nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich größtenteils auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

6.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind.

Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt. Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

6.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Friesland durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

6.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Gemeinde Sande geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Friesland, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

6.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 30 denkmalgeschützte Gebäude. Diese werden in der Planzeichnung im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme entsprechend gekennzeichnet. Außerdem gilt für weite Teile des historischen Ortskerns ein Ensembleschutz. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen im Plangebiet der Umgebungsschutz bei Baudenkmalern zu beachten.

Bodendenkmale sind der Gemeinde Sande nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8 - Hinweise).

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen für die Flächen im Plangebiet ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur, da die dort vorhandenen baulichen Nutzungen lediglich planungsrechtlich abgesichert werden, wobei die zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen im Vergleich zur Ursprungsplanung konkretisiert, ergänzt oder dem heute gültigen Bau- und Planungsrecht angepasst werden.

Durch die Realisierung der Planinhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nicht vorbereitet.

Eine relevante Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes werden die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht mit sich bringen. Die Siedlungsstruktur in den bereits bebauten Bereichen wird im Wesentlichen beibehalten. Allerdings können die Bauflächen zukünftig flexibler ausgenutzt werden. Die möglichen neuen baulichen Anlagen müssen sich hinsichtlich ihrer Ausgestaltung der bestehenden Bebauung anpassen. Die vorhandenen Grün- und Gehölzbereiche bleiben erhalten und werden nunmehr planungsrechtlich abgesichert.

Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes kommen. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen ist daher nicht zu erwarten.

Da nunmehr auch der Lärmschutz entlang der Bundesstraße 436 bei der Planung berücksichtigt wird, wird eine bestehende Konfliktsituation gelöst.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft keine Flächen verloren. Da sich in relevanter Entfernung zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe befinden, wird es zu keinen unzuträglichen Geruchsbelastungen aus der Viehhaltung kommen.

Wesentliche Änderungen in Bezug auf das Ortsbild, die Belange des Artenschutzes, die Wasserwirtschaft, den Bodenschutz, die Belange des Denkmalschutzes, die Ver- und Entsorgung und die Belange des Klimaschutzes sind mit den vorgenommenen Neufestsetzungen nicht verbunden.

8. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ zu beachten.

1.

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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege- Referat Archäologie- Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Te. 0441- 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

2.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

3.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVGW einzuhalten.

4.

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elt.- und Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

5.

Beiderseits des Gewässers II. Ordnung (Neustädter Tief) sind gemäß Satzung der Sielacht, Räumstreifen in einer Breite von 10,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6.

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben III. Ordnung (z. B. Grenzgräben und Gruppen) sind gem. Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) in ihrer Entwässerungsfunktion zu erhalten. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt gem. § 69 des Niedersächsischen Wassergesetzes grundsätzlich dem Eigentümer bzw. Anlieger des Gewässers. Die Aufreinigung hat regelmäßig zur Sicherung des Wasserabflusses zu erfolgen.

7.

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

8.

Entlang der Bundesstraße 436 dürfen gem. § 9 (1) FStrG in einer Entfernung bis 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs.

9.

Von der Bundesstraße 436 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgerufene Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen sind als ortsüblich hinzunehmen.

11.

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu beachten.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26

„Ortskern Neustadtgödens“

Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung

Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung

Begründung (Teil 2)

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 18.02.2019



BONER + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 - 85051

TEIL II DER BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
0. Rechtliche Einordnung	1
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen	2
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	7
3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung	17
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
4.2 Ausgleichsmaßnahmen	18
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18
5.1 Standort	18
5.2 Planinhalt	19
6. Zusätzliche Angaben	19
6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	19
6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung	19
6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	19

0. Rechtliche Einordnung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Grundlage dafür bildet die Anlage 1 zum Baugesetzbuch. Die planende Gemeinde hat für jeden Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund des gewählten Standortes und des Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt weitgehend ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und dessen nähere Umgebung beschränkt bleiben. Eine Fernwirkung ist bei den umweltrelevanten Faktoren nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sieht die Gemeinde Sande es als ausreichend an, vorhandene fach- und projektbezogene Quellen auszuwerten und örtliche Bestandsaufnahmen durchzuführen.

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Sande sieht sich zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“ veranlasst, um die Erfolge der für einen Großteil des Plangebietes durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme abzusichern. Außerdem hat es in der Vergangenheit immer wieder Probleme mit der rechtlichen Auslegung der zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen gegeben. Um hier mehr Rechtsklarheit zu schaffen, insbesondere im Bereich des historischen Ortskerns, wurden die bestehenden Regelungen entsprechend überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass viele Passagen nur schwer verständlich sind, nicht mehr mit dem heutigen Bau- und Planungsrecht konform gehen oder nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Sande entsprechen. Um zukünftig eine rechtssichere Plangrundlage für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu haben, die auch die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten berücksichtigt, wird der Bebauungsplan Nr. 26 entsprechend geändert.

Dabei werden die grundsätzlichen Planungsabsichten aus der Ursprungsplanung größtenteils wieder aufgenommen. Die zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen werden im Vergleich zur Ursprungsplanung jedoch konkretisiert, ergänzt oder dem heute gültigen Bau- und Planungsrecht angepasst. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 soll nunmehr auch der Lärmschutz planungsrechtlich geregelt werden, da diese Belange in der Ursprungsfassung noch nicht behandelt wurden.

Eine ausführliche Darstellung der im Vergleich zur Ursprungsplanung vorgenommenen Änderungen enthält der Anhang zu dieser Begründung.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden für die anstehende Bebauungsplanänderung:

Größe des Plangebietes: 174.040 qm

davon

Allgemeines Wohngebiet (WA): 118.860 qm

Flächen für den Gemeinbedarf: 4.770 qm

Verkehrsflächen: 23.330 qm

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz): 2.470 qm

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg): 770 qm

Grünflächen: 13.890 qm

Wasserflächen: 9.950 qm

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben kurz dargestellt und es erfolgt jeweils der Hinweis darauf, wie diese bei der anstehenden Planung berücksichtigt werden.

Allgemeine Ziele gemäß Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

§ 1a Abs. 2

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 1a Abs. 3 Satz 1

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Berücksichtigung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst Flächen, die bereits heute weitgehend bebaut sind. Die mögliche Bebauung und die mögliche Bodenversiegelung richten sich nach den festgesetzten Grundflächenzahlen (GFZ) und den überbaubaren Bereichen aus der Ursprungsplanung. Da die Werte für die GFZ weitgehend unverändert in der 1. Änderung wieder aufgenommen werden, wird sich der Bodenversiegelungsgrad im Planbereich durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht wesentlich erhöhen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind somit nicht zu erwarten.

Allgemeine Ziele gemäß Bundesnaturschutzgesetz

§ 1 Abs. 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

1. die biologische Vielfalt,

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 18 Abs. 1 Verhältnis zum Baurecht

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Berücksichtigung

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Quartier. Neue Bauflächen, die mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden wären, werden in dieser Bebauungsplanänderung nicht ausgewiesen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie oder sonstige Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden von der Planung nicht berührt. Der schützenswerte Baumbestand im Plangebiet wird weitestgehend erhalten.

Aufgrund der vorgesehenen ökologischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG werden sachgemäß in die Planung eingestellt.

Ziele gemäß Bundesbodenschutzgesetz

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Berücksichtigung

Da durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung keine neuen Bauflächen geschaffen werden und auch der bestehende Grad der Bodenversiegelung sich nicht wesentlich ändern wird, sind Beeinträchtigungen des Bodens nicht zu erwarten.

Ziele gemäß Wasserhaushaltsgesetz

§ 1 Zweck

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Berücksichtigung

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken.

Die vorhandenen Gewässer im Planbereich werden planungsrechtlich abgesichert. Die 10 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Räumuferstreifen entlang des *Neustädter Tiefs* werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zusätzlich wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.

Ziele gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz

§ 1 BImSchG - Zweck des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Berücksichtigung

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist die Ansiedlung von genehmigungsbedürftigen Anlagen (gemäß BImSchG) ausgeschlossen.

Durch die Umsetzung der Planinhalte wird es aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur zu keinen erheblichen Immissionsbelastungen bei den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes kommen.

Ziele gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland

Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Vorentwurf mit Stand vom 06.06.2018 keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als Siedlungsgebiet dargestellt.

Im Nordosten, jenseits des *Neustädter Tiefs*, grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials an das Plangebiet. Dieses wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Berücksichtigung

Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Vorbehaltsgebiete sind nicht zu erwarten.

Ziele des Landschaftsrahmenplans (LRP) - Fortschreibung 2015 des Landkreises Friesland

In der Fortschreibung des LRP werden die Plangebietsflächen als „Biototyp mit geringer bzw. sehr geringer Bedeutung“ dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Kategorie „Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung“.

Gemäß Zielkonzept des LRP gilt für die Vorhabenfläche die Zielkategorie: „Umweltverträgliche Nutzung - Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen“.

Berücksichtigung

Die vorliegende Planung steht nicht in Konflikt mit dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans. Die vorhandenen Baugrundstücke werden lediglich in ihrem Bestand abgesichert. Dadurch bleibt auch der hohe Anteil an Hausgärten erhalten. Die beiden größeren Freiflächen (ehemalige Bleichwiesen) im Plangebiet werden als private Grünflächen ausgewiesen und somit in ihrem Bestand gesichert. Für den schützenswerten Baumbestand wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sande wird das anstehende Plangebiet bereits größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Darüber hinaus werden Flächen für den Gemeinbedarf, die Wasserflächen des *Neustädter Tiefs* und die Flächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt eine Konkretisierung dieser Darstellungen.

Hinweise aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt worden. Es wurden keine besonderen Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass sich durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung für die Flächen im Plangebiet keine nennenswerten Veränderungen hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur ergeben, da die dort vorhandenen baulichen Nutzungen lediglich planungsrechtlich abgesichert werden, wobei die zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen im Vergleich zur Ursprungsplanung konkretisiert, ergänzt oder dem heute gültigen Bau- und Planungsrecht angepasst werden. Demzufolge ist davon auszugehen, dass sich keine relevanten negativen Umweltauswirkungen ergeben.

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Planungsraum dargestellt. Aufgrund des gewählten Standortes (bereits bestehende Siedlungsquartiere) und des o. a. Planinhaltes können weiträumige Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeschlossen werden. Daher kann der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt bleiben.

Die Bestandserhebung und -bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgen auf der Grundlage diverser Informationsquellen, insbesondere der interaktiven Umweltkarte des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz und des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Darüber hinaus erfolgten örtliche Bestandsaufnahmen hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung Schutzgut Pflanzen

Da die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die derzeit vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur absichern soll und keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden sollen, wurde auf eine detaillierte Biotopkartierung verzichtet.

Im Planbereich wird geprägt durch bereits bebaute Grundstücke, die neben versiegelten Bereichen (Gebäude, Hofbefestigungen) auch zum Teil vielfältig strukturierte Hausgärten mit altem Baumbestand aufweisen. Besonders zu erwähnen sind an dieser Stelle die Bereiche der ehemaligen Bleichwiesen, die sich heute größtenteils als mit Bäumen bestandene Scherrasenflächen darstellen und privat genutzt werden.

Ein Teil der Freiflächen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird als Friedhof genutzt. Mit dem *Neustädter Tief* und einigen Entwässerungsgräben im Bereich zwischen *Brückstraße* und *Staustraße* befinden sich auch Wasserflächen mit den gängigen Uferraumpflanzengesellschaften innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind weitgehend versiegelte Verkehrsflächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der floristischen Vorkommen stark von der Nutzung als Siedlungsbereich geprägt. Für die noch vorhandenen Freiflächen (insbesondere Hausgärten) besteht die latente Gefahr einer weiteren Bodenversiegelung und damit der Verlust von Lebensraum. Auch der schützenswerte Baumbestand könnte ohne Schutzmaßnahmen verloren gehen.

Durch den Verlust von Boden, Vegetation und Lebewesen bestünde somit in Teilbereichen die Gefahr, dass eine Veränderung der Standortbedingungen eintritt und dass es zu einer Störung der natürlichen Stoffkreisläufe kommt. Da jedoch die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzbarkeit sich gegenüber dem heutigen Planungsstand nicht wesentlich ändern, ist davon auszugehen, dass es zu keinen weitreichenden Neuversiegelungen im Plangebiet kommen wird. Somit besteht für die betroffenen Freiflächen nur eine eher geringe Empfindlichkeit hinsichtlich einer zukünftig geänderten Nutzung.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Pflanzen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	-
	○ Förderung von Arten des Siedlungsraumes	•
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	-
	○ Störung der natürlichen Stoffkreisläufe	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Tiere

Aufgrund der Gebietsstruktur und der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung kann davon ausgegangen werden, dass der Planbereich lediglich von siedlungsangepassten Tierarten bevölkert wird, die ihn als Nahrungshabitat, als Durchzugsgebiet oder Lebensstätte nutzen.

Das Plangebiet wird von Wohngebäuden mit ihren befestigten Hofflächen und ihren Hausgärten geprägt. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind.

Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet (Wohnbebauung) dagegen auszuschließen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Da keine relevante bauliche Nachverdichtung des Wohnquartiers vorgesehen ist, werden die bestehenden Lebensräume kaum beeinträchtigt. Selbst wenn es zu Verdrängungseffekten kommen würde, stünden in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen zur Verfügung, die als Ersatz fungieren könnten. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an dass die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung, zumal der ältere Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt wird. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Tiere

Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung als Lebensraum für Tiere ist. Empfindlichkeiten bestehen daher hinsichtlich der Beschneidung der Lebensräume für die heimische Tierwelt und hinsichtlich der von den Baugrundstücken und Verkehrsflächen ausgehenden anthropogenen Störungen.

Um einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot der gemäß BNatSchG § 44 bzgl. der Brutvögel im Gebiet auszuschließen, darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüsch und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahme zum Artenschutz wird sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot für wildlebende Tiere entsprochen. Eine Beschädigung oder Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Tiere

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Tiere	•
	○ Beeinträchtigung von Fledermausjagdflächen	•
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	•
	○ Störungen der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume	-
	○ Zerschneidung oder Störung von vernetzenden Strukturen im Rahmen des bestehenden Biotopverbunds	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere auszugehen.

Bestandsbeschreibung Schutzgut Biologische Vielfalt

Wie die Ausführungen zu den Schutzgütern Pflanzen und Tiere gezeigt haben, hat das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Biologische Vielfalt eher eine geringe Bedeutung. Es bietet Lebensräume für siedlungsangepasste Tiere und Pflanzen. Besondere Standorteigenschaften für Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen sind jedoch nicht vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit des Schutzguts Biologische Vielfalt

Eine Empfindlichkeit besteht grundsätzlich durch eine weitere Beschneidung der Lebensräume. Durch die Planinhalte der anstehenden Bebauungsplanänderung wird der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber den derzeitigen Bebauungsplanvorgaben allerdings nicht weiter eingeschränkt. Wertvolle naturräumliche Elemente (alter Baumbestand, ehemalige Bleichwiesen, Wasserflächen) bleiben dem Ökosystem weiterhin erhalten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Biologische Vielfalt

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Biologische Vielfalt	○ Beschränkung der Potenzialflächen für die Herausbildung einer Biototypenvielfalt und einer vernetzten Biotopstruktur	•
	○ Verschlechterung der Lebensbedingungen für Tiere	•

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Biologische Vielfalt auszugehen.

Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Die Kommunen sind gehalten bei ihren Planungen Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Damit kommt der Innenbereichsentwicklung eine besondere Bedeutung zu.

Das hier anstehende Plangebiet stellt sich als bereits weitgehend bebauten Wohnquartier dar, das dem Siedlungsbereich in Neustadtgödens zuzurechnen ist. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Da lediglich bereits bestehende Bauflächen überplant werden, bestehen keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Schutzguts Fläche.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Fläche

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Fläche	○ Inanspruchnahme von Freiflächen oder der freien Landschaft für bauliche Anlagen	-

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden erfolgte eine Auswertung des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS. Danach sind Altablagerungen weder im Bebauungsplanbereich noch in der näheren Umgebung vorhanden. Das Plangebiet umfasst Standorte mit dem Bodentyp Kalkmarsch. Viele Flächen sind bereits durch Verkehrsanlagen, Gebäude und Hofbefestigungen versiegelt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Die anthropogene Überprägung des Bodens (insbesondere die Flächenversiegelung) ist als Vorbelastung zu werten. Ungestörte Bodenschichtungen kommen kaum noch vor. Trotzdem kommt den Freiflächen im Plangebiet im Hinblick auf das Schutzgut Boden eine ökologische Funktion insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Grundwasser zu, so dass hier eine Empfindlichkeit gegenüber der weiteren Versiegelung besteht.

Allerdings wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, so dass negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu befürchten sind.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Boden

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	○ Beeinträchtigung des Bodens als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere	•
	○ Verlust und Änderung von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	•
	○ Einträge von Schadstoffen in den Boden	•

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Hinsichtlich des Grundwasserstandes kann davon ausgegangen werden, dass dieser in der Regel bei 0,20 m bis 1,00 m unter Geländeoberkante liegt.

Als bedeutendes Oberflächengewässer mit Vorfluterfunktion verläuft das *Neustädter Tief* durch das Plangebiet.

Im Einwirkungsraum der Planung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es liegen keine Erkenntnisse über eine Belastung des Grundwassers vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen sind diese auch nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Grundwassers sind Empfindlichkeiten dahingehend festzustellen, dass es aufgrund von Baumaßnahmen und der damit einhergehenden Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen könnte. Allerdings wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet, so dass die Auswirkung der Planung auf das Grundwasser als wenig erheblich einzustufen ist.

Gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie ist gemäß Art. 1 a eine weitere Verschlechterung der Oberflächengewässer (hier *Neustädter Tief*) zu vermeiden. Dies ist bei der Planung, insbesondere in Bezug auf die Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung zu beachten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	○ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	•
	○ Belastung der Vorfluter	-
	○ Verlust von Oberflächenwasserretention	•
	○ bau- und betriebsbedingter Stoffeintrag in das Grundwasser	•

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist klimaökologisch dem küstennahen Raum zuzuordnen, der durch erhöhte Niederschlagstätigkeit und Windgeschwindigkeiten von durchschnittlich über 4 m/s gekennzeichnet ist. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei rund 800 mm. Die Durchschnittstemperatur im Jahr beträgt 9°C. Die klimatische Wasserbilanz hat einen mittleren Überschuss von 253 mm im Jahr. Die Bedeutung des Standortes für die Luftgeneration ist aufgrund seiner weitgehend verdichteten Bebauung als gering einzustufen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Hinsichtlich des Kleinklimas wurden keine wesentlichen Vorbelastungen festgestellt.

Da die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung im Wesentlichen sichernder Natur sind, wird sich keine relevante Veränderung des Kleinklimas im Plangebiet ergeben. Negative Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten, da vom geplanten Vorhaben keine relevanten Emissionen ausgehen, die die Luft oder die Atmosphäre schädigen könnten. Eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht für das Projekt nicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Klima/Luft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Klima / Luft	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
	○ Vergrößerung der Temperaturamplitude und Beseitigung von Kaltluftproduktionsflächen	-
	○ Beseitigung von Frischluftproduktionsflächen	-
	○ Änderung von Luftströmungen	-
	○ bau- und betriebsbedingte Emissionen von Schadstoffen	•

Bewertung: ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 17,4 ha und umfasst im Wesentlichen die Flächen zwischen der Straße „Am Deich“ im Südwesten und dem *Neustädter Tief* im Nordosten und damit das Gebiet des historischen Ortskerns. Darüber hinaus ist ein, sich daran nordwestlich anschließender, Siedlungsteil mit einbezogen, der sich bis zur Bundesstraße 436 erstreckt. Damit wird ein großer Teil der Siedlungsflächen in Neustadtgödens abgedeckt.

Lediglich an der Nordseite und an der Südostseite besteht ein Bezug zur freien Landschaft. Mit Ausnahme der Grundstücke westlich der Straße *Am Weidenstück*, sind die Siedlungsränder im Wesentlichen eingegrünt. Das Landschaftsbild rund um Neustadtgödens stellt sich als Marschenland dar, in dem die landwirtschaftlichen Flächen durch Entwässerungsgräben und sporadisch vorkommende Gehölzstrukturen gegliedert werden.

Bewertung der Empfindlichkeit

Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden. Der bestehende nordwestliche Siedlungsrand stellt aufgrund seiner Ausprägung nur eine geringfügige Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Eine besondere Empfindlichkeit besteht hinsichtlich einer baulichen Überformung der Landschaft durch Neubauten und dem damit einhergehenden Verlust von landschaftsprägenden Grünstrukturen. Die Gefahr der visuellen Verletzlichkeit und des Eigenartsverlustes der Landschaft besteht insbesondere in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Erholungsfunktion.

Da durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung gewährleistet wird, dass sich das Erscheinungsbild der überplanten Siedlungsquartiere nicht nachhaltig verändert, sind relevante negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nicht zu befürchten

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-
	○ Wertminderung durch Beseitigung bzw. Beeinträchtigung regional-typischer Landschaftselemente	-
	○ bauliche Überformung durch neue Gebäude	•
	○ Zunahme durch anthropogene Störungen der freien Landschaft	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (visuelle Beeinträchtigungen) und die menschliche Gesundheit (Lärm, sonstige Immissionen) relevant.

Das Plangebiet umfasst einen großen Teil der Siedlungsflächen in Neustadtgödens. Es grenzt im Süden und im Nordosten an andere Siedlungsbereiche an. An den verbleibenden Seiten besteht ein Bezug zur freien Landschaft. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung der Empfindlichkeit

Da die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung in erster Linie der Absicherung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur dienen, wird es zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Wohn- und sonstigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes kommen. Es sind keine relevanten Störwirkungen zu erwarten.

Die Empfindlichkeit für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen kann als gering eingestuft werden. Allenfalls in der Realisierungsphase von Baumaßnahmen ist von temporären Lärmbelästigungen auszugehen.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt aufgrund der angestrebten Planungsziele zu keiner unzutraglichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes. Auf das Plangebiet selbst wirken bereits heute Lärm und Schadstoffemissionen ein, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen erzeugt werden. Somit besteht hier eine Vorbelastung. Durch die in die Bebauungsplanänderung aufgenommenen Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, der von der Bundesstraße 436 ausgeht, wird es mittelfristig zu einer Entspannung der Lärmbelastung kommen.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Mensch

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Betriebslärm	-
	○ Immissionsbelastung durch Betriebslärm in der Bauphase	●
	○ Beeinträchtigung des Wohnumfeldes	-
	○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Landschaft	-
	○ Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet stehen rund 30 Gebäude unter Denkmalschutz. Darüber hinaus kommt für weite Teile des historischen Ortskerns der Ensembleschutz zum Tragen. Kultur- und sonstige Sachgüter werden ansonsten von der anstehenden Planung nicht berührt.

Bewertung der Empfindlichkeit

Es besteht grundsätzlich die Gefahr, dass die Gebäudeelemente, die zur Unterschutzstellung geführt haben, beeinträchtigt oder gar zerstört werden. In den vergangenen Jahren wurden jedoch bereits viele Baudenkmäler saniert, zum Teil auch im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Insgesamt ist bei den Bürgerinnen und Bürgern im Ort eine große Bereitschaft zu verzeichnen, die besondere Architektur und Siedlungsstruktur des historischen Ortskerns zu erhalten. Baumaßnahmen werden in der Regel mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Somit sind unzuträgliche Veränderungen an der denkmalgeschützten Bausubstanz nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	○ Beeinträchtigung oder Zerstörung denkmalgeschützter Bausubstanz	•
	○ Beeinträchtigung oder Zerstörung von Kulturgütern	-

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Insgesamt ist von einer wenig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter behandelt worden.

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in einer Übersicht dargestellt.

Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	Schutzgut	Voraussichtliche Umweltauswirkungen
Pflanzen	•	Wasser	•
Tiere	•	Klima / Luft	-
Biologische Vielfalt	•	Landschaft	-
Fläche	-	Mensch	-
Boden	•	Kultur- und sonstige Sachgüter	•

Bewertung: ●● sehr erheblich / ●● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Umsetzung der Planungsziele dieser Bebauungsplanänderung würden weiterhin die Festsetzungen der Ursprungsplanung Gültigkeit haben. Die Entwicklung des Umweltzustandes wäre abhängig von den Maßnahmen, die aufgrund dieser Festsetzungen durchgeführt werden. Es bestünde jedoch die Gefahr, dass weiterhin Probleme bei der rechtlichen Auslegung der zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen auftreten könnten.

3.2.2 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Realisierung der Planinhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, da die bislang gültigen zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen im Vergleich zur Ursprungsplanung lediglich konkretisiert, ergänzt oder dem heute gültigen Bau- und Planungsrecht angepasst werden. Die städtebauliche Grundausrichtung für die beplanten Quartiere bleibt jedoch erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nicht vorbereitet.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu verringern, erfolgen die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere zu den zulässigen Grundflächenzahlen) und zu den überbaubaren Bereichen so, dass sich keine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet ergeben wird. Die Bodenversiegelung wird den Umfang einhalten, der bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen war. Damit werden weitergehende Beeinträchtigungen sowohl des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Klimas als auch des Landschaftsbildes vermieden.

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung wird der schützenswerte Baumbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die ökologisch wertvollen und auch kulturhistorisch bedeutsamen ehemaligen Bleichwiesen bleiben frei von Bebauung, da sie als private Grünflächen ausgewiesen werden.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Um nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch zu vermeiden bzw. zu verringern, werden Vorgaben zum passiven Schallschutz in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Damit sollen im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 436 die schutzbedürftigen Nutzungen besser vor Lärmbelastungen geschützt werden.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, sofern durch die Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Durch die Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen. Somit wird die Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Für die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und für die Gemeinbedarfsflächen werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen und zu den zulässigen Grundflächenzahlen weitgehend aus der Ursprungsplanung übernommen und nur in wenigen Bereichen der heute bestehenden Bebauung angepasst. Lediglich in Teilbereichen der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Damit wird die GFZ jedoch nur an die sich zwischenzeitlich eingestellte Situation hinsichtlich der Baustruktur und des Versiegelungsgrades angepasst. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch nicht vorbereitet.

Die in der Ursprungsfassung festgesetzten Grünflächen werden fast vollständig wieder aufgenommen. Dies gilt allerdings nicht für die seinerzeit festgesetzte private Grünfläche am Nordrand des Plangebietes, da sie zwischenzeitlich in ein privates Baugrundstück umgewandelt wurde.

Auch die Wasserflächen werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.1 Standort

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst ein bereits besiedeltes Quartier in der Ortschaft Neustadtgödens. Damit ist der Standort vorgegeben. Eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich somit.

5.2 Planinhalt

Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung orientieren sich an den Vorgaben der Ursprungsplanung, an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sande und ergeben sich aus den Zielen der Planung. Unter der Berücksichtigung dieser Aspekte kommen keine sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Gliederung des Umweltberichts wird die Anlage 1 zum BauGB zu Grunde gelegt. Die Umweltprüfung erfolgte in folgenden Schritten:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben
- Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung
- Auswertung allgemeiner Quellen zur Situation / Entwicklung von Natur und Landschaft
- grobe Biotopkartierung / faunistische Grobanalyse / Artenschutzprüfung
- Bewertung des ökologischen Ist-Zustandes
- Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf das Ökosystem
- Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Für die Bewertung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter liegt ausreichendes Datenmaterial vor.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 muss untersucht werden, ob es zu erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund fehlenden Vollzugs einzelner Festsetzungen kommt. So ist insbesondere nach Fertigstellung von Bauprojekten zu überprüfen, ob die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wurde und ob dem Erhaltungsgebot für Einzelbäume entsprochen wird.

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 verfolgt die Gemeinde Sande das Ziel, zukünftig eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zu haben, die auch die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten berücksichtigt. Durch die Realisierung der Planinhalte wird sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, da die bislang gültigen zeichnerischen, textlichen und baugestalterischen Festsetzungen im Vergleich zur Ursprungsplanung lediglich konkretisiert, ergänzt oder dem heute gültigen Bau- und Planungsrecht angepasst werden. Die städtebauliche Grundausrichtung für die beplanten Quartiere bleibt erhalten.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das Maß der bereits heute durch die Festsetzungen der Ursprungsplanung zulässigen Eingriffsintensität hinausgehen, werden nicht vorbereitet. Somit wird die Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der schützenswerte Baumbestand bleibt erhalten. Gleiches gilt für die innergebietlichen zusammenhängenden Grünflächen (ehemalige Bleichwiesen) und die vorhandenen Wasserflächen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Geltungsbereich zurückbleiben.

Verfahrensvermerke

Die Begründung ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortskern Neustadtgödens“. Sie ist der Planzeichnung beigelegt. Darin sind die Festsetzungen mit Satzungscharakter zeichnerisch und textlich dargestellt.

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Gemeinde Sande hat die vorstehende Begründung am gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Sande, den

.....
Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Die Vorentwurfsunterlagen wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg

Tel. 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 A - 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Tel.: 04451 - 85052

Oldenburg, den

.....
Planverfasser