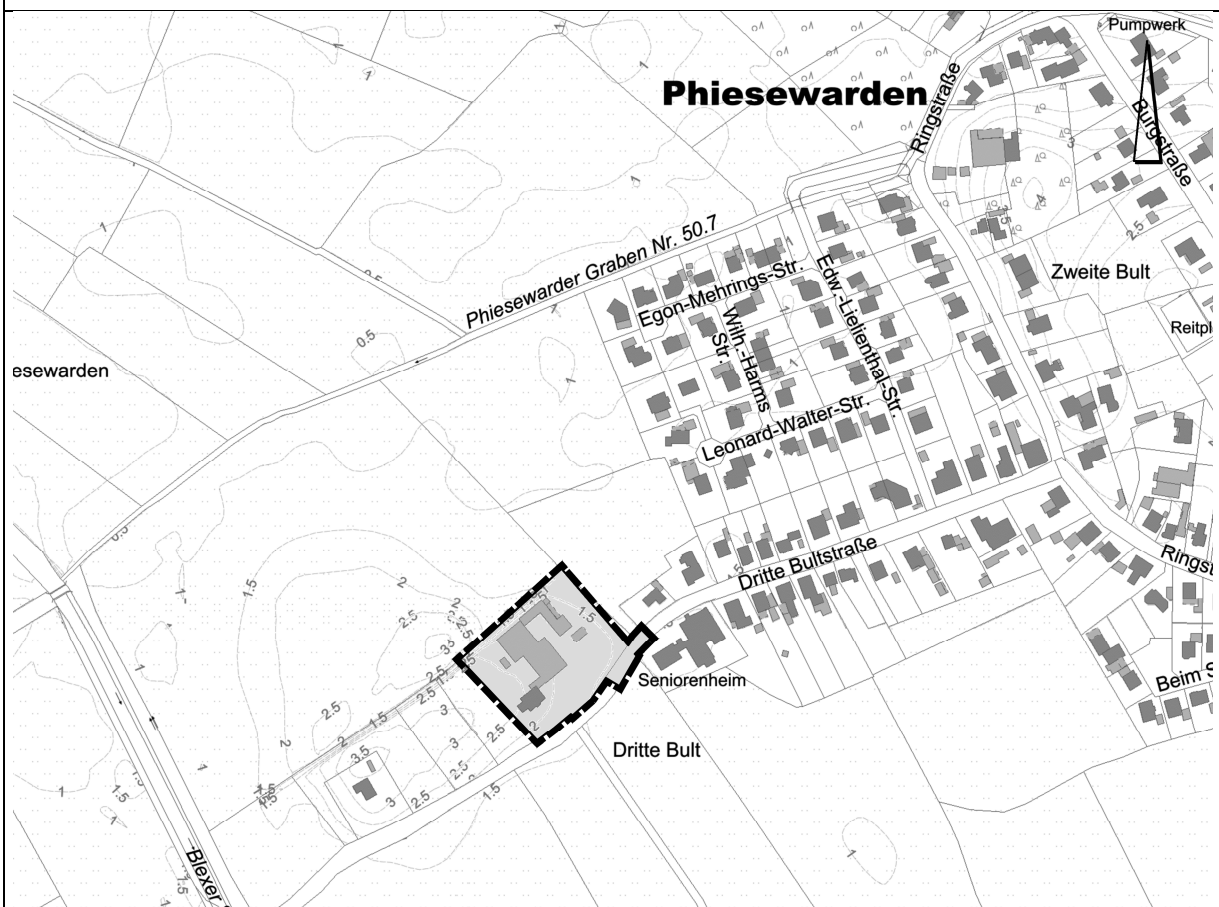




Stadt Nordenham

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 153, Ferienwohngebiet Phiesewarden, Dritte-Bult-Straße



Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

Oktober 2023

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhaltsverzeichnis

TEIL I:	ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	
1	EINLEITUNG	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planungsrahmenbedingungen	2
1.4.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
1.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
1.4.3	Flächennutzungsplan	3
1.4.4	Bebauungspläne	4
2	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
2.1	Planungsziele	4
2.2	Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung	5
3	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
3.1.2	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Ver- und Entsorgung	6
3.2.2	Belange des Immissionsschutzes	7
3.2.3	Altlasten	7
3.2.4	Belange von Natur und Landschaft: FFH-Verträglichkeit, Artenschutz, Eingriffsregelung	7
3.2.5	Belange des Verkehrs	8
3.2.6	Belange des Klimaschutzes	8
3.2.7	Belange des Denkmalschutzes	8
3.2.8	Belange der Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung	8
4	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.3	Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Begrenzung der Wohneinheiten	10
4.5	Örtliche Bauvorschriften	10
4.6	Öffentliche Verkehrsflächen	11
4.7	Baumerhalt	11
5	ERGÄNZENDE ANGABEN	12
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	12
6	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	12
TEIL II:	UMWELTBERICHT	14

1	EINLEITUNG	14
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	14
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	14
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)	17
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	19
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände	20
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	21
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
2.1.2	Fläche und Boden	22
2.1.3	Wasser.....	23
2.1.4	Klima und Luft.....	23
2.1.5	Landschaft	24
2.1.6	Mensch	24
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	25
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	25
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	26
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	26
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	26
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	26
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	26
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	27
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	27
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	27
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	27
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen	27
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	28
2.3.3	Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen.....	28
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	30
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	30
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	30
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	31

TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 EINLEITUNG

1.1 Planungsanlass

Ein privater Investor beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Touristisches Wohnen Phiesewarden“ auf einem Grundstück am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Phiesewarden Ferienhäuser oder -wohnungen für die in den letzten Jahren stetig gestiegene Zahl an Feriengästen zu schaffen. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die derzeit ausschließlich als Wohnstandort genutzt wird.

Die Stadt Nordenham unterstützt die Planungen des Eigentümers und hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes das Plangebiet für die Nutzung von Ferienwohnungen und Dauerwohnen sowie für die Einrichtungen ortsteilweiser Nahversorgung planungsrechtlich abzusichern. Damit soll auf eine zunehmende Nachfrage nach Ferienwohnungen und die stetig steigenden Übernachtungszahlen im Gemeindegebiet reagiert werden. Aufgrund fehlender Angebote zum Dauerwohnen soll diese Nutzung an diesem Standort auch zulässig sein.

Der Planung liegt folgendes städtebauliche Konzept zugrunde:



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Phiesewarden. Der Geltungsbereich wird im Südosten durch die „Dritte-Bult-Straße“, im Südwesten durch das Flurstück 275/96 sowie im Nordosten durch das Flurstück 191/101 in der Gemarkung Blexen, Flur 11, begrenzt. Ein Bereich der Dritte-Bult-Straße wird in den Geltungsbereich einbezogen.

Die nördlich, östlich wie auch westlich angrenzenden Flächen werden derzeit als Grünland bewirtschaftet. Die nächste Bebauung – eine Seniorenwohnanlage („Villa Lindenhof GmbH“) – befindet sich südöstlich des Plangebiets. Die Grundstücke östlich des Plangebiets sind im Übrigen durch Wohnbebauung gekennzeichnet.

Momentan befinden sich auf dem Plangebiet eine ehemalige Hofstelle mit einem Haupthaus, in welchem eine Wohnnutzung vorliegt, sowie mehrere tlw. ungenutzten Nebengebäude. Entlang der Plangebietsgrenzen liegen tlw. dichte Baumbestände vor.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Stadtteil ist aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung ersichtlich.

1.4 Planungsrahmenbedingungen

1.4.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2017, zuletzt geändert durch die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 07. September 2022, wird Nordenham als Mittelzentrum ausgewiesen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP ist ersichtlich, dass der Stadtteil Phiesewarden sowohl in das EU-Vogelschutzgebiet „Butjadingen“ (Kennzahl: DE2416-431) als auch in das Vorranggebiet „Natura 2000“ und „Biotopverbund“ eingefasst ist. Unmittelbar hinter der Küstenlinie beginnt das Nationalparkgebiet „Niedersächsisches Wattenmeer“ wie auch die Grenze der Ausschlusswirkung für die Erprobung von Windenergienutzung auf See.

In Bezug auf den Tourismus sollen lt. LROP touristische Einrichtungen und Großprojekte insgesamt dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben. Zudem sollen die

Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird ein Vorhaben ermöglicht, welches diesen Erfordernissen der Landesplanung in Form einer Stärkung der touristischen Entwicklung entspricht.

1.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wesermarsch ist seit dem 16.12.2019 in Kraft und trifft folgende Festlegungen für das Plangebiet und die nähere Umgebung:

- Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zu einem Vorranggebiet „Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“ sowie „Natura 2000“
- Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ aufgrund seines hohen Ertragspotenzials bzw. aufgrund besonderer Funktionen.
- Südlich verläuft eine Fernwasserleitung von Nordosten nach Südwesten.
- Für das Plangebiet selber trifft das RROP keine Vorgaben.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Überdies liegt es direkt an der Grenze zu einem Vogelschutzgebiet.

Die im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 153 beabsichtigten Festsetzungen können nicht aus der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der 64. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren geändert. Es soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Phiesewarden“ dargestellt werden.

Die Darstellungen auch der umliegenden Flächen können der nachstehenden Abbildung entnommen werden:

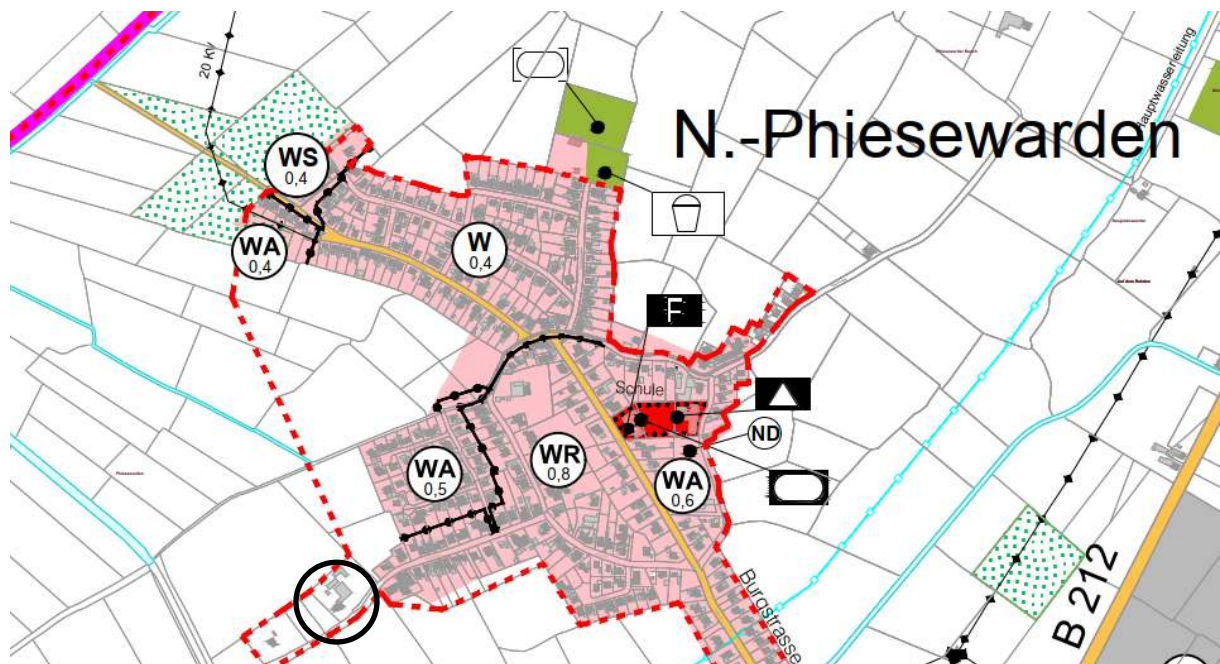


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nordenham

1.4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Recht eines Bebauungsplanes.

2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

2.1 Planungsziele

Der Ortsteil Phiesewarden (~ 1000 Einwohner) im nordwestlichen Stadtgebiet Nordenhams befindet sich als eher ländlich geprägter, und vom demographischen Wandel betroffener Bezirk in einer Randlage. Gegenwärtig befinden sich keine Nahversorgung in der Ortschaft. Die Etablierung alternativer Versorgungsformen auch für den zunehmenden Anteil immobiler Bevölkerungsgruppen wird als Zielbaustein in der Nahversorgungsstruktur gesehen (Bericht CIMA GmbH 2010).

Auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, (Dritte-Bult-Straße 28, Phiesewarden), befinden sich alte Hallen, Ställe, eine Gulfdiele und ein Wohnhaus. Geplant wird hier ein ländlich-modern geprägtes Hofumnutzungskonzept.

Im Vordergrund des neuen Hofkonzepts steht der Umbau der Diele in ein Hofcafé mit angeschlossenen Hofladen. Es soll ein neues Ausflugsziel für Einheimische und Touristen entstehen, das zum gemütlichen Zusammensitzen, zum Stöbern und zum Entspannen inmitten der ländlichen Natur einlädt.

Gegenüber des geplanten Hofcafés befindet sich das Altenpflegehaus Villa Lindenhof. Eine ideale Ergänzung und Gelegenheit für Ältere innerhalb weniger Minuten eine Alternative zu erleben, sich mit der Familie zu treffen, oder einfach rauszukommen. Der Hofladen umfasst

regionale, landwirtschaftliche Grundnahrungsmittel, sowie verschiedene Handwerksprodukte, die insgesamt preislich dem Ortsbild gerecht werden.

Konkret soll im Rahmen der vorliegenden Planung die besagte Fläche nördlich der „Dritte-Bult-Straße“ neu beplant und ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Phiesewarden“ festgesetzt werden.

2.2 Bedarf / Standortbegründung / Alternativenprüfung

Der Bedarf an neuen Ferienwohnungen ist im Landkreis Wesermarsch und der Stadt Nordenham seit Jahren vorhanden.

Gerade für die Stadt Nordenham, die durch das RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Entwicklung des Fremdenverkehrs sowie als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt versehen ist (vgl. Kapitel 1.4.2), ist eine Möglichkeit der Erweiterung der Gästeübernachtungen wirtschaftlich und arbeitsmarktpolitisch wichtig. Durch die prädestinierte Lage des Plangebietes unweit der Nordseeküste (ca. 4 km) und seine gute Anbindung über die Bundesstraße B 212 an das Stadtzentrum ist dieser Standort gut für eine solche Entwicklung geeignet. Zudem kann die untergenutzte Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden und steht somit im Einklang mit einer nachhaltigen Entwicklung. Als potenzielle Begegnungsstätte kann das Hofcafé bzw. der Hofladen zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen der im Stadtteil ansässigen Bevölkerung führen.

Um die im Plangebiet gewollten Strukturen von Dauerwohnen mit touristischer (Privat-) Vermietung zu sichern, ergibt sich für die Stadt Nordenham das Planungserfordernis, ein Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO festzusetzen

Eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO lässt Ferienwohnungen als nicht störender Gewerbebetrieb nur ausnahmsweise und in untergeordneter Anzahl zu. Die Stadt Nordenham strebt damit in dem Gebiet zur Stärkung der Fremdenbeherbergung eine Mischung aus Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll gesichert werden, dass auf dem Grundstück neben dem Dauerwohnen auch Ferienwohnungen vermietet werden können.

Zielsetzung ist dabei, dass jedes Grundstück eine Dauerwohnung enthält und dass die pro Baugrundstück beanspruchte Geschossfläche der Dauerwohnungen und der Ferienwohnungen in einem vorgegebenen Verhältnis zueinanderstehen. Diese gerechte Vorteils- und Lastenverteilung soll auch nachbarschützende Wirkung haben. Mit der Sicherung des Dauerwohnens in diesem Gebiet sollen negative städtebauliche Folgen wie die Entstehung von sogenannten „Rolladensiedlungen“ und sozialen Folgen wie fehlender Nachbarschaften und mangelnder Identifikation der Bewohner mit den Wohnquartieren vermieden werden.

Mit der planungsrechtlichen Absicherung von Ferienwohnungen möchte die Stadt Nordenham neben der Sicherung von Erwerbsmöglichkeiten für die Anlieger auch ein umfassendes touristisches Angebot sicherstellen, das neben den Übernachtungsmöglichkeiten in den Fremdenverkehrsschwerpunkten auch Übernachtungsmöglichkeiten in ruhigeren kleineren Ortslagen anbietet. Zielsetzung der Stadt ist einerseits, den Wirtschaftsfaktor Tourismus auf dem vorhandenen Niveau zu halten und - falls möglich - behutsam zu steigern. Aufgrund der

differenzierten Ansprüche der Gäste ist die Stadt Nordenham gehalten, ein entsprechendes touristisches Angebot vorzuhalten und stetig zu ergänzen.

Zusammenfassend stellt die Entwicklung des Bebauungsplanes „Ferienwohnen Phiesewarden“ sowohl unter ökologischen als auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten an diesem Standort eine sinnvolle Lösung dar.

3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. In einem zweiten Beteiligungsschritt wird die öffentliche Auslegung sowie eine weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsschritte werden nach Durchführung hier dargelegt.

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Wesermarsch. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.2.2 Belange des Immissionsschutzes

➤ Verkehrslärm

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 153 wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Touristisches Wohnen“ ausschließlich Nutzungen zulässig sind, von denen keine wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Auch vom zyklischen An- und Abreiseverkehr sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten, da der Zeitraum zwischen diesen Fahrten meist mehrere Tage bis zu mehreren Wochen betragen wird.

➤ Geruchsimmissionen

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Raum. Landwirtschaftlich verursachte Geruchsemissionen durch Flächenbewirtschaftung können daher auftreten und sind in diesem Raum als ortsüblich an- und hinzunehmen. Landwirtschaftliche Hofstellen liegen in größerer Entfernung, so dass keine Konflikte zu erkennen sind.

3.2.3 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>), letzter Zugriff am 28.10.2021, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltlasten innerhalb des Plangebietes.

3.2.4 Belange von Natur und Landschaft: FFH-Verträglichkeit, Artenschutz, Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist umgeben vom EU Vogelschutzgebiet „Butjadingen“ (Kennzahl DE2416-431) sowie vom Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ (LSG BRA 00028). Aufgrund der Art der Planung in Verbindung mit den als zu Erhalten festgesetzten Gehölzbeständen an der Plangebietsgrenze hat die Planung keine Beeinträchtigung auf die Schutzzwecke und die Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete.

Aktuell stellt sich das Plangebiet als Hofstelle mit versiegelten Flächen, Freiflächen und Gehölzbeständen dar. Randlich sind einige Baum- und Strauchhecken sowie Baumgruppen vorhanden. Das Gebiet bietet Potenzial für Gehölz- und Gebäudebrüter sowie für Fledermausquartiere. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bei Gehölzfällungen und Bodenarbeiten sowie Gebäudearbeiten die Brut- und Quartierszeiten der im oder beim Geltungsbereich potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten zu berücksichtigen.

Die Hauptauswirkungen der Planung bestehen in der Überplanung von Freiflächen und Gehölzbeständen. Dies führt zu einem Verlust von Lebensraum und Bodenfunktionen und ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Die rechnerische Bilanzierung ergibt ein Defizit von 448 Wertpunkten und einen Verlust von vier Altbäumen (Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags). Die Kompensationsmaßnahmen sind im weiteren Planverfahren zu prüfen.

3.2.5 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet lässt sich an der wenig befahrenen Gemeindestraße „Dritte-Bult-Straße“ verorten, die ostwärts in die Ring- sowie in die Burgstraße mündet und somit an die Bundesstraße B 212 angebunden ist. Der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

3.2.6 Belange des Klimaschutzes

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten.

- Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird durch eine randliche Eingrünung Rechnung getragen.

3.2.7 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 04401 927-393) sowie dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

3.2.8 Belange der Oberflächenentwässerung / Abwasserbeseitigung

Aufgrund des anstehenden Kleibodens ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht möglich. Im Bestand wird das anfallende Oberflächenwasser in randliche Gräben abgeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass dieses auch zukünftig so funktionieren wird. Eine relevante zusätzliche Versiegelung ist auch nach Umsetzung der Planungen nicht zu erwarten.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche des Plangebiets werden gemäß § 10 BauNVO zwei Sonstige Sondergebiete (SO 1 und SO 2) ausgewiesen, um einerseits die geplante Nutzung mit Ferienhäusern und (Dauer-)Wohnnutzungen andererseits sowie der Errichtung / Eröffnung einer Restauration bzw. eines kleineren Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich abzusichern.

Die Sonstigen Sondergebiete „Touristisches Wohngebiet - Phiesewarden“ (SO 1 und SO 2) dienen dem Dauerwohnen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Nordenham-Phiesewarden sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Ferienwohnen. Ausschließlich im SO 1 ist darüber hinaus die Errichtung eines Cafés, Hofladens, einer Restauration sowie von Infrastruktureinrichtungen zulässig. Ausnahmsweise werden auch hier Räume für freie Berufe gestattet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet ist aufgeteilt in zwei Sonstige Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Touristisches Wohngebiet Phiesewarden“. Als Grundflächenzahl wird eine 0,4 festgesetzt, was als Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete gilt und deren Charakter von der Dichte auch für das hier geplante Sonstige Sondergebiet für attraktiv und angemessen erachtet wird.

Zur Bestandssicherung des vorhandenen Haupthauses wird für das SO 1 ein Vollgeschoss sowie eine Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt. Die im Planeinschrieb festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt als Höchstgrenze über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche der „Dritte-Bult-Straße“.

Um ein harmonisches Erscheinungsbild im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung zu schaffen, werden im SO 2 maximal zwei Vollgeschosse, eine abweichende Bauweise sowie Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt, um eine unmaßstäbliche Gebäudeentwicklung zu vermeiden.

4.3 Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt in den Sonstigen Sondergebieten die abweichende Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen bis zu 25,0 m im SO 1 und 16 m im SO 2. Auf die Gebäudelänge sind Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen, Pergolen und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser, Gartenlauben etc.) gemäß § 14 BauNVO nicht mit anzurechnen

Pro Baugrundstück ist für den Fall einer Grundstücksaufteilung eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zulässig. Abgesetzt davon ist eine zusätzliche Zuwegung mit einer Breite von bis zu 1,50 m zulässig.

Die Realisierung von Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist zwischen der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und

den vorderen Baugrenze nicht zulässig. Hierdurch soll der Straßenrandbereich von sichtver-sperrender Bebauung freigehalten werden.

4.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im Sondergebiet 2 (SO 2) auf maximal vier Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Für das als SO 1 festgesetzte Sonstige Sondergebiet 1 gilt dieses nicht, das ehemalige Stallgebäude soll u. a. für Ferienwohnungen genutzt werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind aus rotem bis rotbraunem unglasierten Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Als rot bis rotbraun gelten folgende Farbtöne der Farbreihen orange, rot und braun der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR): 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellrot-orange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8001 (Nußbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun), 8024 (Beigebraun), 8025 (Blaßbraun).

Eine ergänzende Verwendung von Putzflächen, Holz, Wert- oder Kunststein oder andersfarbigen Ziegeln in einem Umfang von bis zu 20 % der jeweiligen Außenwandfläche nach Abzug der Fenster- und Türöffnungen und ohne Anrechnung der Dachflächen ist zulässig.

Nebengebäude

Nebengebäude müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Carportanlagen, Wintergärten und Gartenhäuser sind von vorstehender Regelung ausgenommen.

Dachform, Dachneigungen und Dachfarbe

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer. Die Dachneigungen müssen mindestens 30° und dürfen höchstens 45° betragen. Die Dacheindeckung hat mit roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erfolgen. Als rot oder rotbraun gelten alle Farbtöne der Farbreihen orange und rot der RAL-Farben (Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000 (Gelborange), 2003 (Pastellorange), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3007 (Schwarzrot), 3009 (Oxyrot), 3011 (Braunrot), 3014 (Altrosa) und 3015 (Hellrosa).

Wintergärten sind von vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Abweichungen von dieser Vorschrift sind bezüglich der Dacheindeckung zulässig, sofern in die von außen sichtbaren Dachflächen Anlagen zur Energiegewinnung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen. Diese Anlagen dürfen in ihrem Umfang 10 qm nicht überschreiten.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustritts zum First darf das Maß von 1,00 m nicht überschreiten.

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Gebäudefront sind Einfriedungen unzulässig.

Gartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen.

Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

An Gebäuden können schmale Streifen aus Kies oder Schotter bis zu einer Breite von 40 cm zum Gebäudeerhalt angelegt werden.

4.6 Private und öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll über eine private Verkehrsfläche erschlossen werden, welche als Stichstraße in die Dritte-Bult-Straße mündet. Um eine optimale Zufahrt zu gewähren, wird der Teilbereich der Straßenverkehrsfläche der „Dritte-Bult-Straße“ ausgebaut, der im Geltungsbereich liegt. Die Planstraße selbst ist mit 5 m ausreichend dimensioniert, um die An- und Abreise für Anwohner und Urlaubsgäste zu erleichtern.

4.7 Baumerhalt

Im Plangebiet sind insgesamt 9 Bäume als nach § 9 (1) Nr, 25 b BauGB zu erhalten festgesetzt. Dies sichert den Erhalt des „grünen“ Plangebietes, innerhalb dessen neben den hochbaulichen Anlagen eben auch die Hofgehölze dominieren, Diese Struktur soll erhalten bleiben. Dies betrifft auch die Eingrünung des Plangebietes. Die bereits vorhandenen Bäume und Sträucher zur freien Landschaft hin sind zu erhalten und zudem zu ergänzen. Auch diese Festsetzung trägt zur Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- und Ortsbild bei.

5 ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Geltungsbereich	6.853 m²
SO gesamt	5.361 m ²
SO 1 2.667 m ²	
SO 2 2.694 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	340 m ²
Private Verkehrsfläche	333 m ²
Wasserfläche	90 m ²
Grün privat	729 m ²
- Anpflanzen + Erhalt von Bäumen und Sträu- chern	

6 DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB der Planung

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat



Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Nordenham, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 153 sollen auf einem Grundstück im Ortsteil Phiesewarden ein kleiner Hofladen und Ferienhäuser errichtet werden. Die Stadt Nordenham unterstützt die Planungen und hat die Absicht, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes das Plangebiet, für die Nutzung des Hofladens, die Nutzung der Ferienwohnungen und privater Wohnungen, planungsrechtlich durch die Ausweisung als Sondergebiet, abzusichern.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Baugesetzbuch (BauGB)	
Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 soll durch die Ausweisung eines sonstiges Sondergebietes die Errichtung eines Hofladens und die Errichtung von Ferienhäusern, planungsrechtlich abgesichert werden.

<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</p>	<p>Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen durch Emissionen begründet.</p>
<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</p>	<p>Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur werden von der Planung nicht berührt.</p>
<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) und § 1a Abs.4 BauGB]</p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH Gebieten oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht direkt berührt. Das Plangebiet wird direkt umgeben vom</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ (LSG BRA 00028) • Für Gastvögel wertvolle Bereiche „Strollhammerwirsch“ (Gebietsnr. 1.6.03) • EU Vogelschutzgebiet „Butjadingen“ (Kennzahl DE2416-431)¹ <p>Durch die Planung wird keine direkte Inanspruchnahme innerhalb dieser Schutzgebiete begründet. Weiterhin sind Störwirkungen aufgrund der Art des Vorhabens sowie aufgrund der Beibehaltung der randlichen Gehölzbestände, als gering einzustufen.</p>
<p>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 [§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB] (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden [§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB] (Umwidmungssperrklausel).</p>	<p>Das Plangebiet stellt sich als Hofstelle mit genutzten sowie leerstehenden Gebäuden und Altbäumen dar. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Dem Grundsatz der Nachverdichtung wird durch die Lage des Plangebietes am direkten Randbereich der Ortschaft Phiesewarden entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf ein notwendiges Maß begrenzt.</p>
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</p>	<p>Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass viele Altbäume innerhalb der Planfläche bestehen bleiben und als zu Erhalten festgesetzt werden.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	
<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und</p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit</p>

¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (2020.): Umweltkarten Niedersachsen. Natur. Schutzgebiete NAGBNatSchG. Hannover. Zugriff 13. Oktober 2020.

<p>Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</p>	<p>des Naturhaushaltes ergibt sich lediglich durch die leerstehenden Gebäude (für Gebäudebrüter) sowie durch die Altbäume (Gehölzbrüter- und klimarelevant). Höherwertige Biotopstrukturen mit besonderer Relevanz für Pflanzen oder Tiere ergeben sich aufgrund der Habitatausprägung nicht. Eine Störungswirkung auf die angrenzenden Natura 2000 Gebiete wird nicht prognostiziert.</p> <p>Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der umliegenden Siedlungsstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten.</p>
<p>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</p>	
<p>Folgende Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht befinden sich in näherer Umgebung zum Plangebiet:</p> <p>Das Naturschutzgebiet „Tideweser“ (NSG WE 00315) ca. 4,5 km südlich vom Plangebiet.</p> <p>Aufgrund der Entfernung werden keine Auswirkungen auf die Schutzzwecke dieses Gebietes prognostiziert.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet „Butjadinger Marsch“ (LSG BRA 00028)².</p> <p>Das Gebiet befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet. Aufgrund der Art des Planvorhabens, in Verbindung mit den nördlich als zu erhalten festgesetzten Gehölzbeständen, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes zu rechnen.</p>	
<p>Ziele des speziellen Artenschutzes</p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	
<p>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</p>	<p>Schädliche Umwelteinwirkungen auf die benannten Schutzgüter werden durch die Planung nicht erwartet.</p>
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	
<p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</p>	<p>Für die Planung ergibt sich eine Neuversiegelung von bisher offenem Bodenbereich. Dieser steht Pflanzen und Tieren als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten.</p> <p>Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>
<p>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</p>	
<p>Zweck dieses Gesetzes ist den Wald</p>	<p>Belange des Waldes werden durch die Planung nicht berührt.</p>

² Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Schutzgebiete NAGBNatSchG*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 23.07.2021.

<p>a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion)</p> <p>zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]</p>	
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</p>	
<p>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</p>	<p>Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im nordwestlichen Randbereich befindet sich ein kleiner Graben. Die Planung hat darauf keine erheblich negative Auswirkung.</p>
<p>Landschaftsplanung</p>	
<p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch formuliert für das Plangebiet an sich keine nennenswerten naturschutzfachlichen Zielkonzepte. Das Gebiet stellt sich als Gehöft in einer Ortslage dar. Allerdings werden den unmittelbar angrenzenden Freiflächen sehr hohe und besondere Bedeutungen bei der Bewertung der Biotoptypen und bei der Bewertung für Brut- und Rastvögel beigemessen³. Die Planung steht aber nicht im Widerspruch zu den Erhaltungszielen dieser bedeutsamen Flächen.</p>	

1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁴. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

³ Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch. Karte 1-6.

⁴ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)⁵: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind⁶, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

⁵ in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

⁶ Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Das Plangebiet stellt sich als Gehöft mit leerstehenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, Überdachungen und Hallen dar. Auf der Fläche befinden sich viele größere Bäume und Gehölzbestände.



Vögel und Fledermäuse:

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Für das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen liegen keine faunistischen Kartierungen vor, jedoch wird aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung im Folgenden eine Potenzialabschätzung des Gebietes zu Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen. Nach dem örtlichen Biotoppotenzial, insbesondere nach den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen, Altbäumen und leerstehenden Gebäuden mit vielen Spalten und Öffnungen an den Fassaden und offen stehenden Fenstern, wird in der Worst-Case-Annahme davon ausgegangen, dass die vorhandenen Gehölze und Gebäude Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten und Quartiersstandorte für Fledermäuse sind.

Alle europäischen Vogelarten sind gemäß § 44 (2) BNatSchG (s.o.) den streng geschützten gleichgestellt. Aufgrund der Siedlungsnähe zu Phiesewarden und der direkt angrenzenden Straße „Dritte-Bult-Straße“ ist allerdings nur mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Vogelarten innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Alle möglicherweise im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt und streng geschützt. Auch hier ist aufgrund der Bestandssituation mit einem Vorkommen von siedlungs- und störungstoleranten Fledermausarten zu rechnen.

Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich

ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch sehr spezielle Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Für die potenziell vorkommenden Brutvögel oder Fledermäuse sind die Großgehölze und die leerstehenden Gebäude im Planbereich relevant. Hier können Betroffenheiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölzbeseitigung und für Gebäudesanierungen oder Abrissarbeiten zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1. Oktober bis 28. Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch nach derzeitigem Kenntnistand auch das Vorkommen von Fledermausquartieren in den Bäumen und Gebäuden nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung von Einzelbäumen und Abriss- oder Sanierungsarbeiten in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung auf Vogelbrutgelege und Fledermausquartiere durchzuführen. Sollten bei der Überprüfung besetzte Quartiere vorgefunden werden, so sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogel- und Fledermausarten ist davon auszugehen, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial gegenüber den vorkommenden Brutvögeln und Fledermäusen vor dem Hintergrund der Siedlungs- und straßenbedingten Ausgangsbedingungen und Vorbelastungen, als gering eingestuft werden kann. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch Störungen auf Umsetzungsebene wird nicht gesehen.

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

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann.

Für die potenziell betroffenen verbreiteten Vogelarten wird die ökologische Funktion durch vergleichbare geeignete Habitate und Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung weiterhin erfüllt. Zudem bleiben viele der auf der Planfläche bestehenden Altbäume erhalten.

Soweit bei der Gebäudebeseitigung Fledermausquartiere betroffen sind, gilt allgemein, dass die ökologische Funktion durch Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiershilfen sichergestellt werden kann. Dies ist auf der Umsetzungsebene im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zu regeln.

Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁷ erfasst.

derzeitiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein altes Gehöft mit landschaftstypischen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauformen (ODL). Das Gehöft ist zum Zeitpunkt der Begehung (September und Oktober 2020) zum großen Teil leerstehend und seit längerem Zeitraum ungenutzt. Auf dem Gehöft befinden sich vereinzelte Einzelbäume (HB) und Baumgruppen (HBE) mit artenschutzrechtlicher Relevanz. Im nordwestlichen Randbereich verläuft ein nährstoffreicher Graben (FGR). Nach Norden, Süden und Westen hin grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Marschflächen an. Im Osten befinden sich Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet wird von Süden her durch die „Dritte-Bult-Straße“ erschlossen.

⁷ Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021



Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch benennt den Biototyp des Plangebietes „Ortslage“. Das Plangebiet wird umgeben von Flächen, welche in der Kategorie „Wichtiger Bereich für den Tier- und Pflanzenschutz // Wertvolle Bereiche für Brut- und Rastvögel“ eine sehr hohe Bedeutung beigemessen wird. Ca. 200 m nördlich befinden sich Flächen charakterisiert als mesophiles Grünland mit einer besonderen Bedeutung für Biototypen⁸.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet und des aktuellen Zustandes der Gebäude kann das Vorkommen von Gebäude- und Gehölzbrütern sowie Fledermausquartieren nicht ausgeschlossen werden.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand fortbestehen.

2.1.2 Fläche und Boden

derzeitiger Zustand

Der Bodentyp definiert sich im südlichen Bereich als tiefe Kleimarsch, im nördlichen Bereich als mittlere Kleimarsch, die Bodenfruchtbarkeit wird im südlichen Bereich als sehr gering, im nördlichen Planbereich als mittel bewertet. Der südliche Planbereich liegt in einem Suchraum

⁸ Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch. Karte 1. Arten und Biotope.

für schutzwürdige Böden (besondere Standorteigenschaft: extrem nasser Boden). Der Planbereich erfährt keine Grundwasserneubildung sondern eine Grundwasserzehrung⁹.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.3 Wasser

derzeitiger Zustand

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft¹⁰. Oberflächengewässer sind in Form eines nährstoffreichen, wasserführenden Grabens im nördlichen Randbereich des Plangebietes vorhanden. Der Planbereich ist nicht als Trinkwasserschutzgebiet oder anderes Wasserschutzgebiet ausgewiesen¹¹.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.4 Klima und Luft

derzeitiger Zustand

Der Planungsraum liegt im küstennahen Raum. Der küstennahe Raum wird durch einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit bestimmt. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 744 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt 10,6°C¹². Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Über die seit Jahren bestehenden örtlichen Klimaeigenschaften hinaus sind keine weiteren besonderen Belastungsquellen ersichtlich. Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum und ist daher lokalklimatisch durch die umgebenden Grünlandbereiche mit ihren klimaausgleichenden Funktionen geprägt.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen

⁹ NIBIS® Kartenserver (2021): *Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2021): *Hydrogeologie Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹¹ Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff 23.07.2021.

¹² NIBIS® Kartenserver (2021): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet präsentiert sich als ehemals landwirtschaftlich genutzte und nun leerstehende Hofstelle im Randbereich der Ortschaft Phiesewarden. Das Landschaftsbild im angrenzenden Bereich um das Plangebiet herum ist nach Norden, Süden und Westen als Marschlandschaft mit einem Wechsel aus Weide- und Grünlandnutzung zu charakterisieren. Es gibt weite Sichtbeziehungen und eine hohe Raumwahrnehmung. Nach Osten hin fällt der Blick auf den urban geprägten Raum (Siedlungsstrukturen // Familienhäuser) der Ortschaft Phiesewarden. Der Planbereich wird eingerahmt durch Gehölzstrukturen, Einzelbäume sowie einen Graben im nördlichen Randbereich. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wesermarsch ist dem Landschaftsbild im betrachteten Bereich eine mittlere Bedeutung zugeordnet. Dem Planbereich selbst wird der Landschaftsbildtyp Ortschaft zugeordnet¹³.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.6 Mensch

derzeitiger Zustand

Das Plangebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Raum. Landwirtschaftlich verursachte Geruchsemissionen durch Flächenbewirtschaftung können daher auftreten und sind in diesem Raum als ortsüblich an- und hinzunehmen. Erhebliche Störwirkungen durch Verkehrslärm gibt es aufgrund der Randlage zu Phiesewarden und aufgrund des dadurch begründeten geringen Durchgangsverkehrs auf der Dritte Bult Straße nicht. Eine Erholungs- oder Freizeitnutzung liegt im Änderungsbereich nicht vor.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

derzeitiger Zustand

Als Sachgut können die Gebäudestrukturen der Hofstelle benannt werden. Andere Sach- oder Kulturgüter befinden sich nachzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der derzeitigen Situation auszugehen.

¹³ Landkreis Wesermarsch (2016): Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch. Karte 2. Landschaftsbild.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

derzeitiger Zustand

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden. Im Plangebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erwarten, denen über das bisher beschriebene Maß eine besondere Bedeutung beizumessen wäre.

voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich der Wechselwirkungen ist bei Nichtdurchführung der Planung von einem Fortbestand des oben beschriebenen Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern auszugehen.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Überplanung von älteren und leerstehenden Gebäuden
- Überplanung von bewohnten Gebäuden
- Überplanung von versiegelten Flächen
- Überplanung von unversiegelten Freiflächen und Gehölzstrukturen

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Planung werden Gehölzbestände beseitigt und leerstehende Gebäude der Hofstelle abgerissen, die ggf. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten aufweisen. Diese Verluste sind an anderer Stelle, möglichst im räumlich funktionalen Zusammenhang, auszugleichen. Des Weiteren werden bisher unversiegelte Bereiche neu versiegelt, die somit Pflanzen und Tieren dauerhaft nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Bodenversiegelungen vorbereitet, ein rechtswirksamer Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten. Die Neuplanung trifft auch Bereiche für schutzwürdigen Boden (besondere Standorteigenschaft: extrem nasser Boden). Aufgrund des anthropogen vorbelasteten Bodens und der Kleinflächigkeit des schutzwürdigen Bodens innerhalb des Plangebietes, erfährt hier der Schutzbedarf in der Eingriffsbilanzierung keine zusätzliche Wertigkeit.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet entstehen Bereiche, auf denen keine Grundwasserneubildung mehr stattfindet. Da das Plangebiet allerdings lediglich in geringem Maße zur Grundwasserneubildung beiträgt und es nur in geringem Umfang zu Neuversiegelungen kommt, ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Es wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft gerechnet, da viele der Altbäume im Plangebiet durch Festsetzungen bestehen bleiben und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes sind bereits aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung stark eingeschränkt. Weite Sichtbeziehungen bestehen aufgrund der randlichen Gehölzstrukturen in die angrenzenden Gebiete nicht. Eine Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist momentan nicht gegeben. Die Planung integriert sich gut in die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen in unmittelbarer Umgebung. Insgesamt ist durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft nicht zu erwarten.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Immissionsrelevante Beeinträchtigungen und damit Auswirkungen auf den Menschen werden nicht erwartet.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter werden ebenfalls nicht erwartet, da die Sachgüter (leerstehende Gebäude und Hallen) durch Neubebauung ersetzt werden.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzenstandort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Hofstelle mit zum Teil leerstehenden, zum Teil bewohnten Gebäuden sowie Freiflächen mit Altbäumen.

Dem Vermeidungsgrundsatz wird dadurch entsprochen, dass die Erschließung zum Einen durch die Straße „Dritte-Bult-Str.“ gesichert ist und das die Planung zum Anderen in einem urban geprägten Raum vollzogen wird und keine weiteren Freiflächen im Außenbereich begründet werden. Viele der im Plangebiet vorkommenden Gehölze bleiben bestehen, eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nur im notwendigen Maße.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben:

- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

2.3.3 Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird mit Hilfe des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetags (2013)¹⁴ eine Bewertung durchgeführt. Die Wertstufe 5 bezeichnet hierbei den Optimalwert, die Wertstufe 0 den Pessimwert. Dem Bestand wird die Planung gegenübergestellt.

Bestand	Größe m ²	Wertstufe	Flächenwertigkeit
nährstoffreicher Graben (FGR)	90	1	90
Straße öffentlich (OVS)	340	0	0
unversiegelte Fläche (diverse Freiflächen auf der Hofstelle ohne hohe Biotopwertigkeit) (TF)	2.050	1	2.050
Gemüsebeet (ER)	55	1	55
Trittrassen (GRT)	208	1	208
versiegelte Fläche (X)	3.160	0	0
Baumgruppe des Siedlungsbereiches (HEB)	950	4	3.800
Gesamt	6.853		6.203

¹⁴ Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Einzelbäume (über 10 m Kronendurchmesser) 13 Stck.

Planung	Größe m ²	Wertstufe	Flächenwert- einheit
Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen	729	4	2.916
Straße öffentlich	340	0	0
Straße privat	333	0	0
Wasserfläche	90	1	90
SO 1 gesamt (GRZ 0,4)	2.667		
davon versiegelt (60 %)	1.400	0	0
davon unversiegelt (40 %)	1.267	1	1.267
SO 2 gesamt (GRZ 0,4)	2.694		
davon versiegelt (45 %)	1.212	0	0
davon unversiegelt (55 %)	1.482	1	1.482
Gesamt	6.853		5.755

Einzelbäume (über 10 m Kronendurchmesser) 9 Stck.

Fazit

Die Eingriffsbilanzierung verdeutlicht, dass mit der Flächeninanspruchnahme ein versiegelungsbedingter Eingriff erfolgt. Der ermittelte Kompensationswert liegt bei $(6.203 - 5.755 =) 448$ Werteinheiten. Ferner werden 4 Einzelbäume überplant.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Lage und die Art der Planung nicht (siehe Kapitel 1.4.2 und 2.2).

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)
- Kompensationsmodell nach Niedersächsischem Städtetag (2013)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
 - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
 - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
 - Landschaftsrahmenplan Landkreis Wesermarsch (2016)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht¹⁵.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Details zu den Überwachungsmaßnahmen unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nordenham möchte die Errichtung eines Hofcafés und die Errichtung von Ferienhäusern im hier angegebenen Plangebiet entlang der Straße „Dritte Bult Straße“ in Phiesewarden durch die Ausweisung eines Sondergebietes planungsrechtlich absichern. Das Plangebiet unterliegt keinem rechtswirksamen Bebauungsplan.

Das Plangebiet stellt sich als Hofstelle mit Großgehölzen, bewohnten und leerstehenden Gebäuden dar. Die Hofstelle liegt im urban geprägten Raum an der südwestlichen Grenze der Ortschaft Phiesewarden. Artenschutzrelevante Verbotstatbestände können unter Einhaltung

¹⁵ Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Fläche bietet für Tier- und Pflanzenarten keine hochwertigen und bedeutsamen Biotopstrukturen, jedoch kann das Vorkommen von Gebäude-, und Gehölzbrütern sowie das Vorkommen von Fledermausquartieren im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei der Umsetzung der Planung sind daher die artenschutzrechtlichen Grundsätze zu beachten.

Bei der Planung wird eine Neuversiegelung einer bislang bauleitplanerisch unbepflanzten Fläche mit Einzelgehölzen vorbereitet. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft. Der durch das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages ermittelte Kompensationsbedarf von 448 Werteinheiten muss ausgeglichen werden. Die Überplanung der Einzelbäume begründet ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines kleinen Hofladens vor, sowie die Errichtung von Ferienhäusern und Wohnungen zum Dauerwohnen. Es entsteht die dabei auf Umsetzungsebene die Notwendigkeit für eventuelle Umbau- und Abrissarbeiten auf dem Grundstück. Bei Umbau- und Abrissarbeiten an Gebäuden und bei evtl. nötiger Entnahme von Gehölzen sind die Vorgaben des speziellen Artenschutzes zu beachten (Kap. 1.3.2).
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Mit der Planung werden Neuversiegelungen vorbereitet und Altbäume überplant. Es kommt daher zu erheblichen Beeinträchtigungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere und Boden. Eine artenschutzrelevante Biotopdiversität und hochwertige Habitatstrukturen befinden sich nicht im Planbereich.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Von einer Änderung der Luftqualität und des Kleinklimas ist aufgrund der Bestandssituation nicht auszugehen.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als > 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase										Kurz-Erläuterungen		
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorbührend		positiv	negativ
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Überplanung von Bäumen und unversiegeltem Boden entstehen bei der Planung negative Auswirkungen auf das benannte Schutzgut. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten.
Pflanzen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Überplanung von Bäumen und unversiegeltem Boden entstehen bei der Planung negative Auswirkungen auf das benannte Schutzgut. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten.
Fläche	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Die Planung ermöglicht die Neuversiegelung von Fläche und Böden. Aufgrund der relativen Kleinflächigkeit und der Art des Projektes, werden jedoch keine gravierenden erheblichen Eingriffe erwartet.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Die Planung ermöglicht die Neuversiegelung von Boden. Die ist als erheblicher Eingriff zu werten.
Wasser	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	o	o	Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	o	Es ist nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	o	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	o	Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes werden durch die Planung aufgrund der urban geprägten und vorbelasteten

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	o	o	o	o	x	o	o	Umgebung nicht begründet. Der nordwestliche Bereich außerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Gehölzarmut ein Bereich mit hoher Raumwahrnehmung. Biologisch hochwertige Strukturen befinden sich nur außerhalb des Plangebietes in nordwestlicher Richtung.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt konnte im Zuge der Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum nachgewiesen werden. Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von naturschutzfachlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt und beeinträchtigt.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	x	x	o	x	o	x	x	x	x	o	o	o	Durch die Planung entstehen keine negativen Auswirkungen auf das benannte Schutzgut, welche eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle vermuten lässt.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...													
Kulturgüter	x	x	o	o	o	o	o	o	x	o	o	o	Bezüglich eventueller Bodenfunde werden die Bestimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde beachtet.
sonstige Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Eine Beeinträchtigung auf anderweitige Sachgüter ist nicht ersichtlich.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Während der Bau- und Betriebsphase anfallende Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase											Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv		negativ
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von Landschaftsplänen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Der Landschaftsrahmenplan benennt keine umweltrelevanten Hinweise, Ziele oder Maßnahmen im Plangebiet.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Es sind keine sonstigen Pläne bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

