

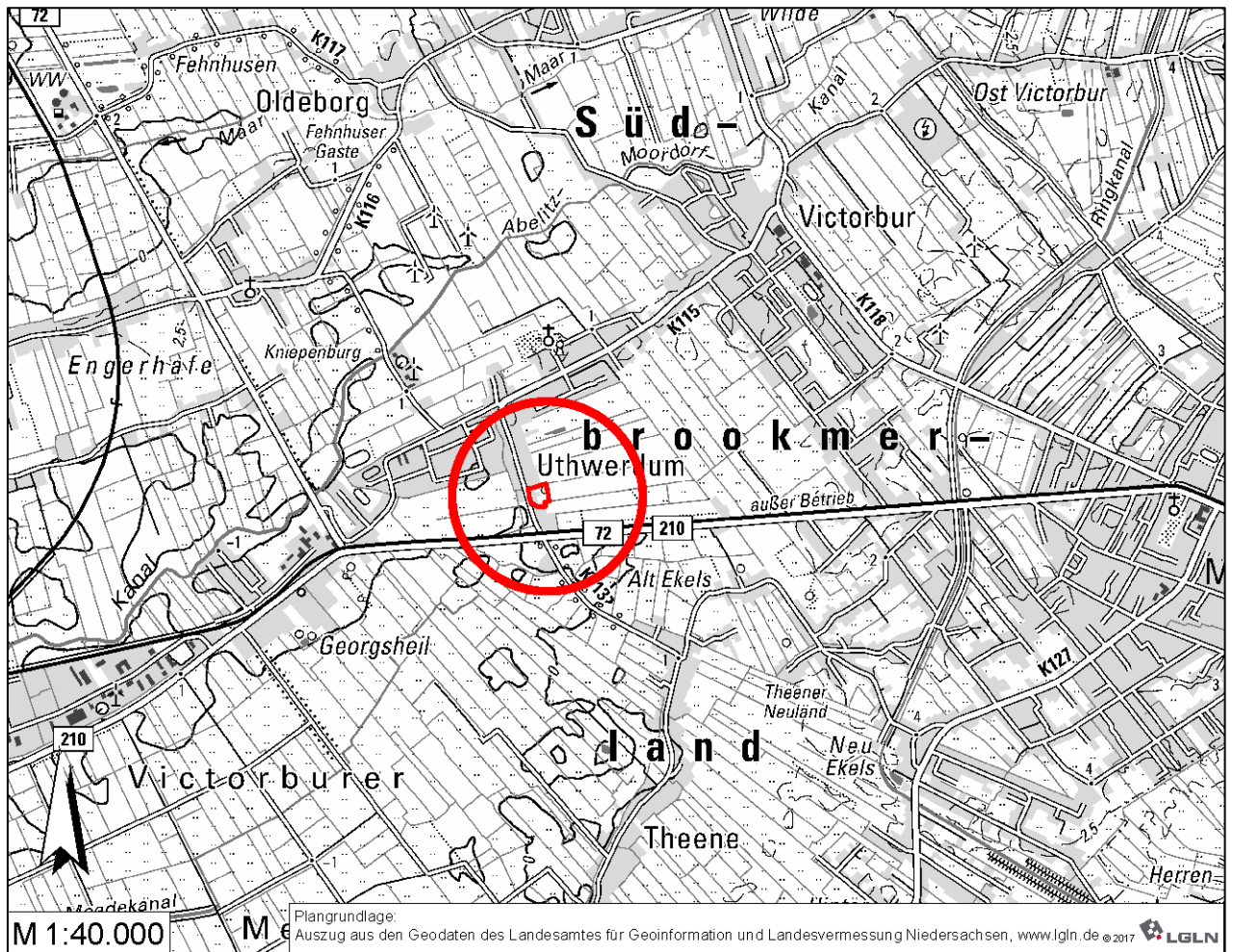
Landkreis Aurich

Gemeinde Südbrookmerland

Ortsteil Uthwerdum

Bebauungsplan Nr. 8.02.1

„Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“



**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

November 2024



Landkreis Aurich

Gemeinde Südbrookmerland

Ortsteil Uthwerdum

Bebauungsplan Nr. 8.02.1

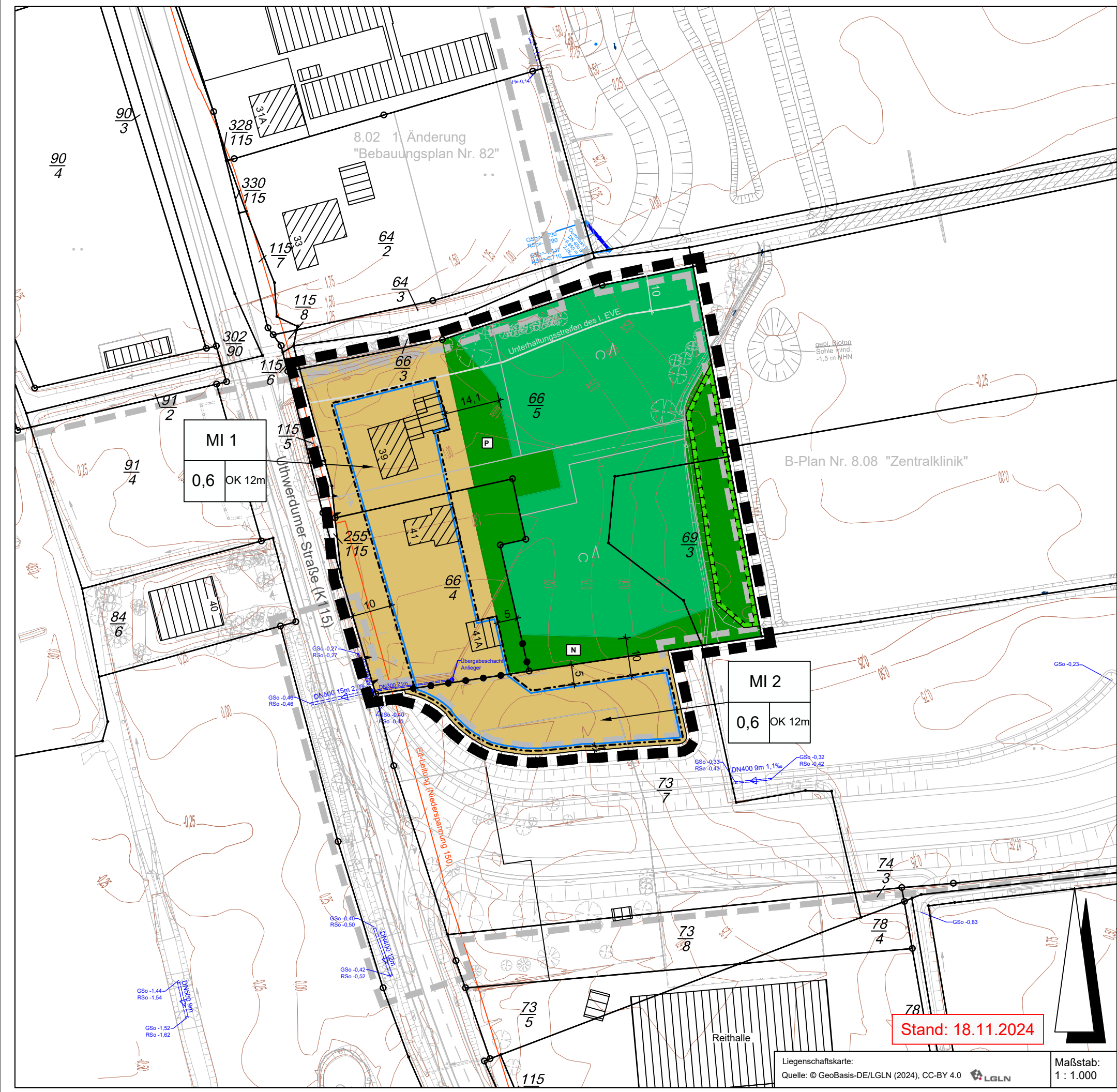
„Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“

Planzeichnung, textliche Festsetzungen

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

November 2024





Planzeichenerklärung	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB, § 1 - 11 Baunutzungsverordnung - BauNVO)	
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
OK	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter, Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünfläche, privat
Zweckbestimmung:	
P	Privatgarten
N	Naturnahe Flächen
5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	
	Flächen für Wald
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (1 ha)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Einfahrtbereich
8. Sonstige Darstellungen - ohne Festsetzungscharakter, Hinweise	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der benachbarten, rechtskräftigen Bebauungspläne (mit Bezeichnung) ¹
	beabsichtigte Straßenplanung mit Wall B-Plan Nr. 8.08 ¹
	Maßangaben in Metern (m)
¹ Nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	

Landkreis Aurich
Gemeinde Südbrookmerland

Projekt:
Bebauungsplan Nr. 8.02.1

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Planungsträger: Gemeinde Südbrookmerland
Westvictorburger Straße 2
26624 Südbrookmerland

Planverfasser: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Helsen Nr. 5, 31787 Hameln, Tel.: 05151 / 67464, www.luckwald.de

Stand: 18.11.2024

Liegenschaftskarte: Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2024), CC-BY 4.0 Maßstab: 1 : 1.000

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und MI 2) nicht zulässig sind entgegen § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Werbeanlagen sind in MI 1 und MI 2 nur innerhalb der Baugrenzen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise außerhalb der Baugrenze zulässig sind Werbeanlagen im Zufahrtbereich der Grundstücke bis zu einer Höhe von 2 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von max. beidseitig je 2 m².

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16, § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,6) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO ist im MI 1 nicht zulässig. Zulässig bleiben Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) beträgt in MI 1 und MI 2 12 m über NHN. Als Oberkante wird der höchste Punkt der baulichen Anlage bezeichnet.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Solarenergieanlagen um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Die Solarmodule müssen dabei um mindestens 1,50 m zu den Außenflächen der aufgehenden Fassaden zurückversetzt sein.

§ 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 zwischen der Uthwerdumer Straße im Westen und der straßenseitigen Baugrenze werden Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, befestigte Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen.

§ 4 Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)

Grundstückszufahrten zu den MI 1 und MI 2 sind ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

§ 5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im MI 2 durch die Versiegelung und Befestigung von Flächen vermehrt anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt in die Vorflut abzuleiten. Bei der Bemessung der Maßnahmen zur Rückhaltung ist eine Regenspende mit einer Wiederkehrzeit von 1-mal in 10 Jahren (oder seltener) zugrunde zu legen. Diese Abflüsse aus der Regenrückhaltung sind auf eine Drosselabflussspende von 3 l/s pro ha Einzugsgebiet zu begrenzen.

§ 6 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Privatgärten‘ dürfen maximal ein Drittel der Fläche von baulichen Anlagen überdeckt werden. Zulässig sind gartentypische bauliche Anlagen und befestigte Wegeflächen. Mindestens zwei Drittel der Fläche sind mit Vegetation zu begrünen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚naturnahe Flächen‘ teilt sich auf in eine nach Süden und eine nach Osten exponierte Fläche. Die südliche Fläche ist der freien Vegetationsentwicklung zu überlassen (Sukzession, Waldrand). Zur östlichen Fläche siehe textliche Festsetzung § 6.

§ 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Sträuchern (Weide / *Salix*) zu bepflanzen, um einen Waldrand feuchter Standorte zu entwickeln.

[Angaben zur Artauswahl und zur Pflanzung werden ergänzt]

Landkreis Aurich

Gemeinde Südbrookmerland

Ortsteil Uthwerdum

Bebauungsplan Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“

Begründung (inkl. Umweltbericht)

**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)**

November 2024



Inhaltsverzeichnis

TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)	1
1 Allgemeines	1
1.1 Ausgangssituation und Grundlagen	1
1.2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs	1
1.3 Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.4 Planungsvorgaben	3
1.4.1 Raumordnung.....	3
1.4.2 Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung.....	5
1.4.3 Natur und Landschaft	8
2 Standortbegründung	9
3 Erläuterung der Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4 Einfahrtbereiche	12
3.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	12
3.6 Private Grünflächen.....	12
3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
4 Flächenbilanz	14
5 Auswirkungen des Bebauungsplans	15
5.1 Raumordnung und Siedlungsentwicklung.....	15
5.2 Land- und Forstwirtschaft.....	15
5.3 Ver- und Entsorgung	16
5.4 Verkehr	16
5.5 Wasserwirtschaft	17
5.6 Immissionsschutz	17
5.7 Altablagerungen / Kampfmittel	18
5.8 Baukultur / Denkmalschutz	18
5.9 Schutzgüter der Umweltprüfung.....	19
6 Verfahren	19
TEIL B (Begründung – Umweltbericht)	20
7 Einleitung des Umweltberichts	20
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung.....	20
7.1.1 Ziele des Bebauungsplans	20



7.1.2	Inhalte des Bebauungsplans.....	21
7.2	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung.....	21
7.2.1	Fachgesetze.....	21
7.2.2	Fachplanungen	22
8	Untersuchungsrahmen des Umweltberichts	25
9	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes („Basisszenario“).....	27
9.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Bestand).....	27
9.2	Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Bestand)	27
9.2.1	Biotoptypen / Flora	27
9.2.2	Fauna	28
9.3	Schutzgüter Fläche und Boden (Bestand).....	30
9.4	Schutzgut Wasser (Bestand).....	31
	Grundwasser.....	31
	Oberflächengewässer.....	31
9.5	Schutzgut Klima / Luft (Bestand)	31
9.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild (Bestand)	31
9.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Bestand).....	32
9.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Bestand).....	32
10	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)	33
10.1	Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Auswirkungen)	35
10.1.1	Wohnen, Arbeitsplätze und Erholung	35
10.1.2	Emissionen / Immissionen / menschliche Gesundheit.....	35
10.2	Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Auswirkungen).....	36
10.2.1	Biotoptypen / Flora	36
10.2.2	Fauna	36
10.3	Schutzgüter Fläche und Boden (Auswirkungen)	37
10.4	Schutzgut Wasser (Auswirkungen).....	38
10.5	Schutzgut Klima/Luft (Auswirkungen).....	39
10.6	Schutzgut Landschaft (Auswirkungen)	39
10.7	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Auswirkungen).....	39
10.8	Wechselwirkungen (Auswirkungen).....	40
10.9	Emissionen (Auswirkungen)	40
10.10	Erzeugte Abfälle und Abwasser.....	40
10.11	Eingesetzte Techniken und Stoffe	40

10.12 Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen.....	41
10.13 Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete.....	41
11 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans / des Bebauungsplans.....	41
11.1 Einführung und rechtliche Grundlagen.....	41
11.2 Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen geschützter Arten.....	43
11.2.1 Pflanzenarten	43
11.2.2 Fledermausarten	43
11.2.3 Vögel.....	44
11.2.4 Sonstige faunistische Arten und Artengruppen.....	45
11.2.5 Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung	45
12 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
12.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	46
12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen	46
12.1.2 Konfliktanalyse (Bilanzierung).....	46
12.1.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	48
13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
13.1 Standortalternativen	49
13.2 Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung	49
13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
14 Zusätzliche Angaben	50
14.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	50
14.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	50
14.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
15 Quellenverzeichnis	52

Tabellen

Tab. 1: Untersuchungsumfang.....	25
----------------------------------	----

Abbildungen

Abb. 1 Luftbildübersicht (ohne Maßstab), Befliegung 2023	2
Abb. 2: RROP Landkreis Aurich 2018, zeichnerische Darstellung	6
Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Südbrookmerland in der Fassung der 25. Änderung von Juni 2013, vom Verfasser ergänzt durch die 33. Änderung des F-Planes (Zentralklinik) von Januar 2024.	7

Anhang

Anhang 1	Fotodokumentation zum Bebauungsplan Nr. 8.02.1: Waldbereich (2 Seiten)
Anhang 2	Luftbildplan (M 1:1.000), überlagert mit Inhalten des Bebauungsplans
Anhang 3	Städtebaulicher Entwurfsplan (M 1:1.000)
Anhang 4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (nach ‚Städtetagmodell‘ NST 2013)
Anhang 5	Kurzbericht zur Brutvogelkartierung und überschlägigen Erfassung von Fledermausarten im Frühjahr 2023 (WIESE-LIEBERT 2023)
Anhang 6	Bericht zur Brutvogelkartierung im Frühjahr 2024 im Bereich eines Wäldchens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 (WIESE-LIEBERT 2024)
Anhang 7	Externe Ausgleichsfläche: Auszug (Anhänge II und III) aus dem Umweltbericht von (GALAPLAN 2012)



[Leerseite]



TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)

1 Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“ werden ein Mischgebiet, eine Waldfläche und eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Planung werden die bestehende Wohnnutzung und das vorhandene, nicht wesentlich störende Gewerbe an der Uthwerdumer Straße bauplanungsrechtlich gesichert. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine zurzeit unbebaute Fläche in das Mischgebiet einbezogen. Die bestehende Waldfläche wird mit dieser Planung erhalten.

Ein Anlass für diese Planung ist der Umstand, dass im Zuge des angrenzenden Neubaus der Zentralklinik und der Neutrassierung der Kreisstraße 115 (K 115n) ein ‚Restflurstück‘ entstanden ist, welches zusätzliche Nutzungsoptionen eröffnet und daher am südlichen Rand in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit einbezogen ist.

1.2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der ca. 1 ha umfassende Geltungsbereich (siehe Abb. 1) des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Uthwerdum (Gemarkung Uthwerdum, Flur 5). Im Westen begrenzt die Uthwerdumer Straße (K 115) und im Norden der Uthwerdumer Vorfluter das Plangebiet. Westlich der Uthwerdumer Straße befinden sich ein technisches Gebäude und landwirtschaftliche Flächen. Im Norden schließen sich im weiteren Verlauf der Uthwerdumer Straße Wohngebäude sowie ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen an, welche heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 8.02 in der Fassung der 1. Änderung ein Dorfgebiet (MD) fest. Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 8.08 „Zentralklinik“ an den Geltungsbereich an. Südlich angrenzend verläuft die neutrassierte Kreisstraße 115 (K 115n), welche durch einen bepflanzten Erdwall von dem Geltungsbereich dieses B-Planes getrennt ist.

Das Plangebiet wird von Wohngebäuden (Hausnummern 39 und 41), einem Versicherungsbüro, Zufahrten und Hausgärten im westlichen Teilbereich eingenommen. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine Waldfläche (Fotos siehe Anhang 1). Im südlichen Geltungsbereich (MI 2) ist ruderalisiertes Intensivgrünland vorhanden, welches zurzeit durch




die angrenzende Baustelle der K 115 n (bzw. Baustraße Zentralklinikum) und die neu angelegte Verwaltung geprägt ist. Zudem wurde hier kürzlich ein Gebäude abgerissen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 200 m von der südlich verlaufenden Bundesstraße B 72 / B 210 (Auricher Str.) entfernt, welche die Städte Aurich, Emden und Norden miteinander verbindet.

Das Plangebiet ist insgesamt relativ eben, es liegt im Bereich von + 0,25 bis + 1 m ü. NHN und fällt von Westen (+ 1 m ü. NHN) nach Osten (+ 0,25 m ü. NHN) ab.



Abb. 1 Luftbildübersicht (ohne Maßstab), Befliegung 2023 ( LGLN dl-de/by-2-0)

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8.02.1 wird zu dem Zweck aufgestellt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für maßvolle Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe) zu schaffen; ein neu gebildetes Flurstück im Süden wird in die Planung einbezogen. Gleichzeitig werden die vorhandenen, bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Nutzungen sowie die bestehende Waldfläche planerisch gesichert. Zu diesem Zweck wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen sowie eine Grün- und eine Waldfläche festgesetzt.

Um die Planung zu veranschaulichen, findet sich in Anhang 2 ein Luftbildplan, welcher überlagert ist mit ausgewählten Inhalten der Planzeichnung. Als Anhang 3 ist ein städtebaulicher Entwurfsplan beigefügt, welcher den Geltungsbereich mit seiner heutigen Nutzung und den künftigen Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zeigt.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen kommen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets nicht in Betracht. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und des zu erhaltenden kleinen Waldes sind die Strukturen des Plangebietes bereits vorgegeben.

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Raumordnung

Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form von Zielen und Grundsätzen sowie sonstigen Erfordernissen zur gesamträumlichen Entwicklung, Ordnung und Sicherung von Siedlungs- und Versorgungsstrukturen, von Freiraumnutzungen und -funktionen sowie von technischen Infrastrukturen. Diese sind im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH 2021), im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (RROP 2018) textlich und/oder zeichnerisch festgelegt.

Bauleitpläne sind den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Grundsätze sind einer bauleitplanerischen Abwägung zugänglich, können aber bereits Gewichtungsvorgaben für Abwägungsentscheidungen enthalten. Außer über den jeweiligen Raumordnungsplan erfolgt ihre Festlegung auch gesetzlich (Raumordnungsgesetz (ROG), Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)). Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG, Vorbehaltsgebiete zählen zu den



Grundsätzen der Raumplanung. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind ebenso wie Grundsätze bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind dies in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (z. B. Raumordnungsverfahren) und landesplanerische Stellungnahmen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Der Hochwasserschutz ist seit dem 01.09.2021 durch einen Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)¹ länderübergreifend geregelt und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung zu beachten. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden. Er trifft dazu verschiedene Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen. Für die vorliegende Bauleitplanung sind folgende Festlegungen relevant:

- Das Plangebiet liegt abseits hochwassergefährdeter Gewässer und deutlich außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungs- oder Risikogebieten.
- Hochwasserminimierende Aspekte (II.1.1 BRPH) sollen in der Planung als Grundsatz berücksichtigt werden.
- Ein besonders hohes natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens (Ziel II.1.3), welches sich hochwassermindernd (hier: bei Starkregen) auswirken könnte, ist im Plangebiet nicht vorhanden.
- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Struktur und Bebauung, welche nicht grundsätzlich geändert werden, ist die Planung als nicht raumbedeutsam zu bewerten.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017²) sind als Vorranggebiete zeichnerisch festgelegt:

- die Bundesstraße B 72 / B 210 südlich vom Geltungsbereich als Hauptverkehrsstraße,
- die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke als ‚sonstige Eisenbahnstrecke‘,

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.21 (BGBl. I S. 3712) mit Anlage „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“.

² Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, ausgegeben am 06.10.2017), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. S. 521).



- das südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 350 m Entfernung liegende Vorranggebiet ‚Natura 2000‘ (EU-Vogelschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘), welches gleichzeitig als Vorranggebiet Biotopverbund festgelegt ist,

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Aurich (RROP 2018, siehe Abb. 2) ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Für das nähere Umfeld sind folgende Festlegungen enthalten:

- Die Bundesstraße B 72 / B 210 südlich vom Geltungsbereich ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Eine ‚sonstige Eisenbahnstrecke‘ (*violette Linie*) zweigt im Bereich Abelitz ab in Richtung Aurich (Vorrangfestlegung).
- Die Kläranlage Uthwerdum, die Fernwasserleitung entlang der Bundesstraße sowie die Gas-Rohrfernleitung, welche von Nord nach Süd das Plangebiet kreuzt, sind wiedergegeben (Vorrangfestlegungen).
- Südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 350 m Entfernung befindet sich ein Natura 2000-Gebiet (EU-Vogelschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘), welches zugleich als Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, Vorranggebiet „Biotopverbund“ sowie Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen“ festgelegt ist.
- Weiter nördlich, in ca. 1 km Entfernung, befindet sich ein Vorranggebiet „Windenergienutzung“ mit einer zugeordneten Gesamtleistung von 5,4 MW.
- Etwa 700 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ (WSG ‚Marienhafe-Siegelsum‘).

1.4.2 Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (siehe Abb. 3) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird nördlich des Geltungsbereichs der Uthwerdumer Vorfluter als Graben / Gewässer II. Ordnung wiedergegeben.

Bebauungspläne

Einen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet bisher nicht.



In der direkten Umgebung des Plangebiets sind zwei rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8.02 in der Fassung der 1. Änderung. Darin wird angrenzend an das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die weiter nördlich liegenden Gebäude an der Uthwerdumer Straße sind als Dorfgebiet festgesetzt.

Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 8.08 „Zentralklinik“ an den Geltungsbereich an. Hier ist ein großes Sondergebiet ‚Klinik‘ mit der Grundflächenzahl 0,7 festgesetzt. Weiterhin ist die Neutrassierung der K 115 als Verkehrsfläche ausgewiesen. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich Grünflächen.

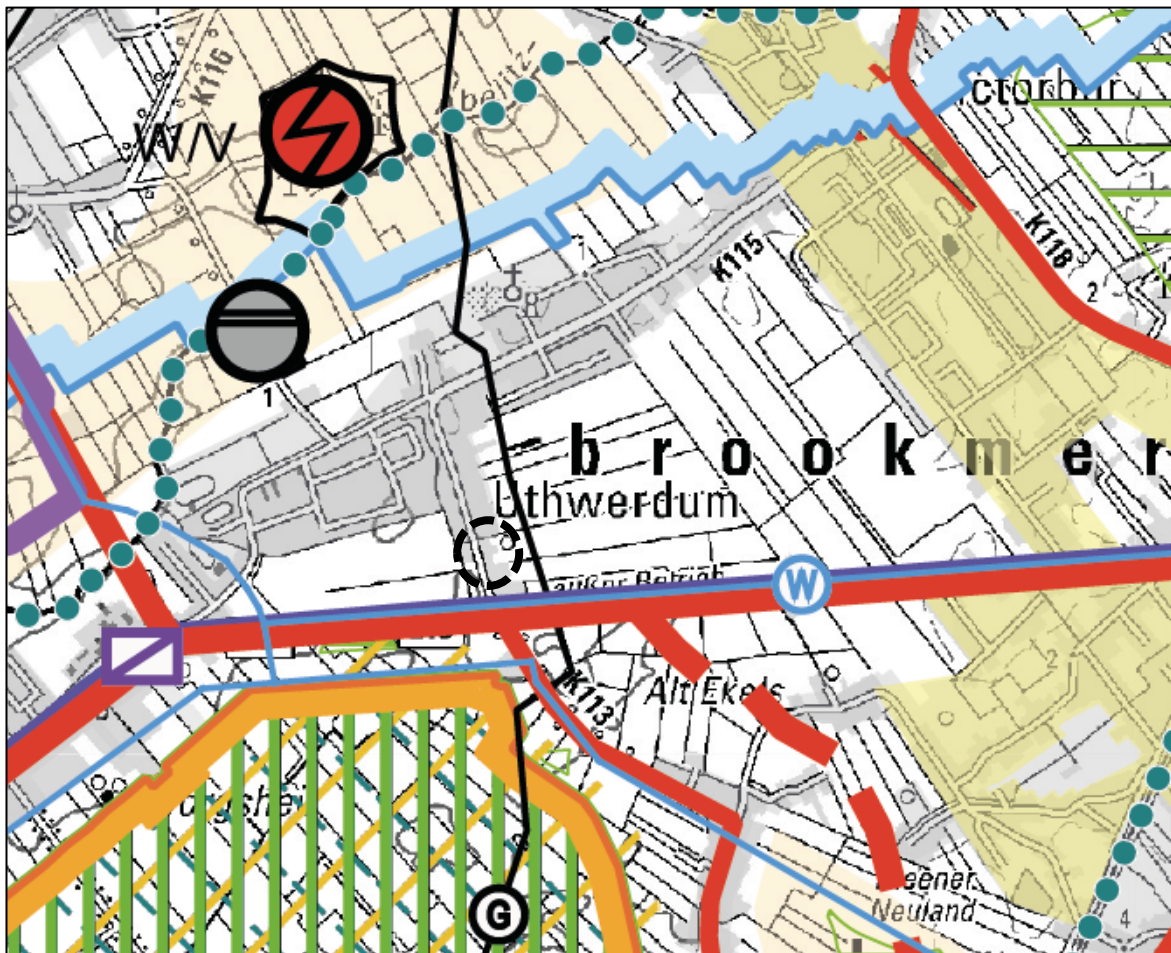


Abb. 2: RROP Landkreis Aurich 2018, zeichnerische Darstellung

(Ausschnitt, unmaßstäblich vergrößert, i. O. M 1:50.000)

[Verortung Plangebiet: schwarz strichliert umkreist]

Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main

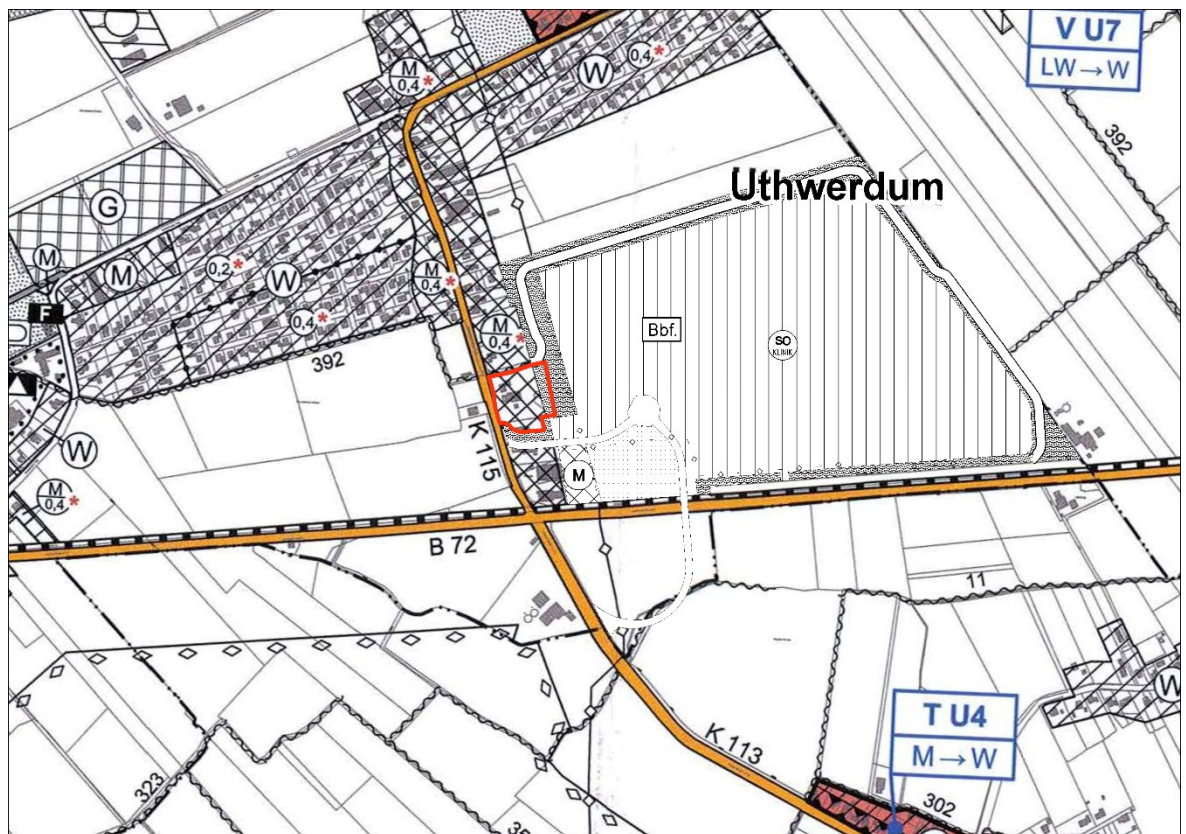


Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Südbrookmerland in der Fassung der 25. Änderung von Juni 2013, vom Verfasser ergänzt durch die 33. Änderung des F-Planes (Zentralklinik) von Januar 2024.
(Ausschnitt, unmaßstäblich vergrößert, i. O. M 1:10.000)
[Verortung Plangebiet: rote Umrandung]
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2007 LGLN

Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Für die Gemeinde Südbrookmerland liegt der Entwurf eines Siedlungsentwicklungskonzeptes (SEK) mit Stand Juni 2011 vor (NWP, Entwurf 2011). Entlang der K 115 (Uthwerdumer Straße) wird hier eine lineare Entwicklung der Siedlungsstruktur beschrieben: „Entlang der Kreisstraße hat sich eine typische Dorfstruktur mit einem Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und gewerblichen Nutzungen (...) entwickelt“. Der Geltungsbereich liegt in diesem Abschnitt der K 115. Als Entwicklungsziel ist für Uthwerdum die „Entwicklung eines neuen überörtlichen Gewerbestandortes mit gleichzeitiger maßvoller Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur“ genannt. An die Stelle des „neuen überörtlichen Gewerbestandortes“ ist aufgrund geänderter Planungsziele die ‚Zentralklinik Georgsheil‘ getreten. Der vorliegende Bebauungsplan (Nr. 8.02.1) dient im

Sinne des SEK-Entwurfs der Sicherung und maßvollen Erweiterung der bestehenden Nutzungen (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Umfeld des Klinikums.

1.4.3 Natur und Landschaft

Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Als Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (LRP 1996, Entwurf) sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Südbrookmerland (LP 1999, Vorentwurf) anzuführen (s. Umweltbericht Kap. 7.2.2).

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Etwa 350 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2509-401 ‚Ostfriesische Meere‘. Zur Sicherung des EU-Vogelschutzgebietes wurde 2020 das Landschaftsschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘ ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen, weil das Vorhaben außerhalb des FFH-Gebietes liegt und seine lokal sehr begrenzten Auswirkungen nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele dieser Gebiete über diese Distanz erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt werden.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Ein rechtskräftig ausgewiesenes Wasserschutzgebiet (WSG) ‚Marienhaf-Siegelsum‘ befindet sich mit der Schutzzone III b (weitere Schutzzone) etwa 900 m nördlich des Geltungsbereichs (s. Umweltbericht Kap. Kap. 7.2 und Kap. 8.2). Eine Beeinträchtigung des WSG lässt sich aufgrund dieser großen Entfernung ausschließen.



2 Standortbegründung

Die Standortwahl leitet sich vor allem aus dem Planungsziel der Sicherung der bestehenden Nutzung sowie aus den maßvollen Erweiterungsabsichten ab, sodass alternative Standorte nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden konnten. Des Weiteren ist das Plangebiet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Gemischte Baufläche festgesetzt, sodass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Hinzu kommt, dass die vorliegende Planung als Nachverdichtung zu bewerten ist, welche einer Neuausweisung von Bauflächen vorzuziehen ist.

3 Erläuterung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet ist gegliedert in die Teilbereiche MI 1 und MI 2, welche sich (nur) hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (siehe Kap. 3.2) unterscheiden.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 nicht zulässig sind entgegen § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und sind daher weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Differenzierung werden Nutzungen mit großem Flächenbedarf und/oder stärker verkehrs- und lärmverursachende Nutzungen ausgeschlossen. Die Festsetzungen ermöglichen die Entwicklung eines Gebietes mit deutlichem Schwerpunkt auf Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) bietet das MI mehr Flexibilität und wird der vorhandenen städtebaulichen Situation besser gerecht.

Werbeanlagen sind zum Schutz des Ortsbildes nur in definierten Grenzen zulässig. Erlaubt sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen nur als ‚Hinweisschilder‘ an den Grundstückszufahrten mit einer begrenzten Größe (Höhe 2 m, Ansichtsfläche 2 m²) zulässig. Hiermit soll dem Charakter der Uthwerdumer Straße als lokale Erschließungsstraße (‚Ortsstraße‘) mit gemischter Bebauung Rechnung getragen werden. Werbetafeln oder -pylone für (nicht im Plangebiet ansässige) Fremdfirmen würden den Siedlungscharakter überprägen und sind daher



unzulässig. Die Nachbarschaft zum Zentralklinikum macht diesen Schutz des Ortsbildes nicht überflüssig, weil ein Klinikum (anders als z. B. ein Fachmarktzentrum) üblicherweise nicht durch übermäßige bunte Werbung auffällt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und erlaubt eine hohe bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche. Im MI 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Im MI 2 bleibt eine Überschreitung gem. § 19 BauNVO bis auf maximal 0,8 durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig.

Diese Unterscheidung begründet sich wie folgt:

Die zwei Grundstücke, die im MI 1 liegen, sind bereits bebaut. Zielsetzung der Planung ist hier, dass die Bebauung maßvoll weiterentwickelt und modernisiert werden darf, durch Anbauten oder ggf. auch im Zuge eines Neubaus. Im Bestand sind knapp 40 % der Grundstücke von baulichen Anlagen eingenommen, so dass erhebliche Spielräume für Erweiterungen geschaffen werden. Für eine Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO) besteht hier kein Anlass.

Im MI 2 befindet sich keine Bebauung, sodass die Entwicklung dieser Fläche noch offen ist. Um eine flexible Nutzung des kleinen und nicht rechtwinkligen Grundstücks zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt im MI 1 und MI 2 12 m NHN. Bei einer derzeitigen Geländehöhe von ca. 1 m NHN werden mit dieser Festsetzung Gebäude ermöglicht, welche eine Höhe von ca. 11 m über Grund aufweisen. Die aus dem Aufmaß abgeleiteten Höhenlinien sind in der Planzeichnung zur Information dargestellt. Eine übermäßige Höhenentwicklung mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird vermieden. Eine Höhe von 12 m NHN ist auch im Verhältnis zu der deutlich größeren Höhe des in Bau befindlichen Klinikums auf dem östlich angrenzenden Grundstück gerechtfertigt.



3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden innerhalb des Mischgebietes die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen geregelt und ein Mindestabstand der Gebäude von den Grundstücksgrenzen bzw. dem angrenzenden Waldbereich oder zu angrenzenden Straßen und anderen Nutzungen vorgesehen.

Die Baugrenze orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich sowie auch an der Stellung der nördlich benachbarten Gebäude (Nr. 31a und 33). Mit der westlichen Baugrenze wird in diesem Sinne ein Abstand von 10 m von der Straßenparzelle der Uthwerdumer Straße eingehalten. Hierdurch wird der ‚offene und grüne Charakter‘ dieser Straße weiterhin gewahrt.

Im Norden des Geltungsbereichs wird zu dem dort befindlichen Uthwerdumer Vorfluter ein 10 m Abstand eingehalten. Dies entspricht der Vorgabe aus der Gewässer-Unterhaltungssatzung des I. Entwässerungsverbandes Emden (I. EVE, Satzung vom 27.03.2012). Darin wird ausgeführt, dass Gebäude und sonstige Anlagen nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante von Verbandsgewässern errichtet werden dürfen.

Im Osten orientiert sich die Baugrenze an den Außenwänden der bestehenden Gebäude. Diese restriktive Grenzziehung begründet sich damit, dass zu dem benachbarten Waldbestand üblicherweise mindestens ein Abstand von 35 m zur Gefahrenabwehr einzuhalten wäre. Dass dieser Abstand in diesem Einzelfall unterschritten wird, ist auf den Bestandschutz der vorhandenen Gebäude zurückzuführen. Zukünftige bauliche Erweiterungen dürfen nicht näher an den Wald heranreichen als die Bestandsgebäude.³

Im südlichen Teil verläuft die Baugrenze parallel mit 1 m Abstand zu dem bepflanzten Wall (außerhalb des Geltungsbereichs, aber auf demselben Grundstück gelegen). Zu dem kleinen Wald werden (abgesehen von einem Bestandsgebäude) mind. 10 m Abstand eingehalten.

Abweichend zu § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Gebäude, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht in dem (ca. 10 m breiten) Streifen zwischen der Uthwerdumer Straße und der westlichen Baugrenze zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, befestigte Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen. Bei letztgenannten handelt es sich um Anlagen, welche zwischen Haus und Straße notwendig sind (z. B. Zufahrten, Einfriedungen) und/oder um Anlagen, welche dem offenen, garten- bzw. hofartigen Charakter nicht widersprechen (Zufahrten, Wege, ebenerdige Stellplätze).

³ Zu dieser Fragestellung gab es bereits eine Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Aurich als Videokonferenz am 01.08.2024.



Diese Festsetzung greift die bisherige Struktur der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke auf. Der an die Uthwerdumer Straße angrenzende Grundstückstreifen soll auch in Zukunft in ortstypischer Weise als begrünte (und nicht von baulichen Anlagen bestandene) Fläche wahrgenommen werden.

3.4 Einfahrtbereiche

Die vorhandenen Zufahrten zu den Gebäuden Uthwerdumer Straße 39 und 41/41a sind mit dem Planzeichen ‚Einfahrtbereich‘ gekennzeichnet. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sind ausgeschlossen. Die vorhandenen Zufahrten sollen auch in Zukunft der Erschließung des Geltungsbereichs dienen. Die südliche Zufahrt (Hausnummer 41/41a) wurde kürzlich erweitert, um auch die Grundstückserweiterung im Süden bequem erreichen zu können. Der Ausschluss neuer Zufahrten an der Uthwerdumer Straße dient auch dem Schutz der Straßenbäume und des Alleecharakters dieses Straßenabschnitts.

3.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird eine geeignete textliche Festsetzung getroffen, um zu gewährleisten dass der mit der Versiegelung und Befestigung von Flächen im Plangebiet einhergehende vermehrte Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt (zeitlich verzögert) an die Vorflut abzugeben ist.

3.6 Private Grünflächen

Zwischen Mischgebiet und Waldflächen werden private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt. Südlich und östlich der Waldfläche werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Flächen“ festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereichs wird auf einer schmalen, zwischen zwei Gräben gelegenen Fläche eine bisherige Ackerfläche zu einem Waldrand entwickelt.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ dürfen maximal ein Drittel der Fläche von baulichen Anlagen überdeckt sein. Die baulichen Anlagen müssen jedoch für ‚Privatgärten‘ im ländlichen Raum üblich und typisch sein. Hierzu zählen z. B. kleine Gebäude für Gartengeräte, Spielgeräte und Wegeflächen. Dass mit einem Drittel ein



hoher Anteil dieser Gartenflächen von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden darf, begründet sich damit, dass auch im Bestand bereits ein hohes Maß an befestigten oder durch Nebenanlagen überbauten Flächen vorhanden ist. Erweiterungsmöglichkeiten werden mit dieser Festsetzung kaum geschaffen. Die Zweckbestimmung ‚Privatgärten‘ soll die Zuordnung dieser Grundstücksteile zu den beiden bebauten und aktuell zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen (Flurstücke 66/4 und 66/5) herstellen.

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Flächen“ sollen der südliche und der östliche Waldrand gesichert und ökologisch aufgewertet werden. Der östliche Teil dieser Fläche ist überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe unten).

3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der östliche Rand des Geltungsbereichs wird von einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche eingenommen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ festgesetzt wird.

Auf der Fläche ist folgende Maßnahme des Naturschutzes zu realisieren: Entwicklung eines Waldrandes durch die Anpflanzung von Gehölzen.

4 Flächenbilanz

B-Plan:

Die Fläche im Geltungsbereich teilt sich wie folgt auf:

Mischgebiet		4.363 m ²
- davon Mischgebiet 1	3.098 m ²	
- davon Mischgebiet 2	1.265 m ²	
Private Grünfläche		1.889 m ²
- davon Zweckbestimmung Privatgarten	828 m ²	
- davon Zweckbestimmung naturnahe Flächen	1.061 m ²	
-davon Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	556 m ²	
Flächen für Wald		4.231 m ²
	Summe (Geltungsbereich):	10.483 m²



5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Raumordnung und Siedlungsentwicklung

Die planungsrelevanten Ziel- und Grundsatzfestlegungen als Belange der Raumordnung sind in Kap. 1.4.1 aufgeführt. Der Umfang der vergleichsweise geringen Baulandausweitung ist als nicht raumbedeutsam und als verträglich anzusehen. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Negative Auswirkungen auf Belange von Raumordnung und Siedlungsentwicklung sind aus der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht zu erwarten.

5.2 Land- und Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich berührt keine landwirtschaftlichen Flächen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist nicht zu erkennen.

Der Landkreis Aurich zählt mit einem Waldanteil von ca. 3,7 % zu den extrem waldarmen Regionen Niedersachsens. Im Osten des Plangebiets befindet sich ein ca. 0,4 ha großer Waldbereich (Fotos siehe Anhang 1). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Inanspruchnahme der Waldfläche für andere Nutzungen und damit keine Waldumwandlung vorbereitet. Im Gegenteil: Durch die Festsetzung als Waldfläche im Bebauungsplan wird der Wald in seinem Bestand zusätzlich gesichert.

Hinsichtlich des Waldrandabstands wurde in einem Termin⁴ mit der unteren Waldbehörde (Landkreis Aurich) abgestimmt, dass eine zukünftige Bebauung nicht näher an den Wald heranrücken darf als die Bestandsbebauung. Dies wird mit einer vom Wald abgesetzten Verlauf der Baugrenze gewährleistet.

Hinsichtlich einer möglichen Gefahrensituation aufgrund umstürzender Bäume oder übergreifender Brände ist auf Folgendes hinzuweisen: Der betreffende Waldbestand ist relativ niedrig und wird voraussichtlich keine Höhen > ca. 20 m erreichen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass er aufgrund der Küstennähe regelmäßig starken Winden ausgesetzt ist. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest. Sofern es bei Nordwestwindlagen zum Umstürzen eines Baumes kommen sollte, wäre hiervon kein Gebäude betroffen. Auch ein Übergreifen eines (aufgrund des feuchten Standortes und der Bestockung mit

⁴ am 01.08.2024



Laubholz) unwahrscheinlichen Waldbrandes auf Gebäude ist aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Als Ergebnis der Abwägung ist der mit dieser Planung verfolgte Umgang mit dem Waldrandabstand auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung als vertretbar zu bewerten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Der Standort ist durch diverse Ver- und Entsorgungsleitungen umfassend und leistungsfähig mit den relevanten Medien erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungssysteme ausreichend Kapazitäten für das Plangebiet bereithalten. Im Falle einer Bebauung des südlichen Flurstückes ist die Kapazität der benötigte Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsträgern abzufragen.

Die Müllabholung erfolgt wie bisher über die Uthwerdumer Straße.

5.4 Verkehr

Straßenverkehr

Das Gebiet verfügt über eine leistungsfähige Verkehrserschließung über die Uthwerdumer Straße (K 115). Direkte Zufahrten von der Uthwerdumer Straße sind bereits vorhanden. Die südliche Zufahrt (Flurstück 66/4) wurde kürzlich verbreitert.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Uthwerdum B 72 / Uthwerdumer Straße - Südbrookmerland“ an der Einmündung der Uthwerdumer Straße in die B 72 befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet und wird durch zwei Buslinien regelmäßig angefahren. Die Linie 410 bedient die Strecke Emden/Norden – Aurich und die Linie 480 die Strecke Emden Hbf. / ZOB – Aurich ZOB.

Rad- / Fußverkehr

Das Gebiet ist rad- und fußläufig über einen parallel zur Uthwerdumer Straße verlaufenden Rad- und Gehweg gut zu erreichen.



5.5 Wasserwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass zuvor unbefestigte Flächen v. a. im Mischgebiet 2 in befestigte Flächen umgewandelt werden. Hierdurch würden sich, sofern keine entsprechenden Gegenmaßnahmen getroffen werden, die Oberflächenabflüsse aus dem Gebiet erhöhen. Die aufgrund zukünftiger Bebauung erhöhten Abflüsse sind so weit zurückzuhalten und zu drosseln, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch für die Gewässerunterlieger vermieden werden.

Im MI 2 obliegt es dem Bauherren, dass auf seinem Baugrundstück der erhöhte Oberflächenabfluss schadlos zurückgehalten und abgeleitet wird (siehe textliche Festsetzung § 5).

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Mischgebietes 1 sind räumlich eng begrenzt. Es handelt sich hierbei um bereits bebaute Grundstücke mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Hier wird davon ausgegangen, dass die bisher vorhandenen Entwässerungseinrichtungen für die Ableitung eines geringfügig erhöhten Oberflächenabflusses auch in Zukunft ausreichen.

Nördlich des Geltungsbereichs liegt der Uthwerdumer Vorfluter, weshalb im Norden des Geltungsbereichs ein 10 m breiter Unterhaltungstreifen des I. Entwässerungsverbands Emden (I. EVE) berücksichtigt ist. Die Baugrenze im Mischgebiet 1 (MI 1) verläuft außerhalb dieses Unterhaltungstreifens.

Zum Schutzgut Wasser finden sich weitergehende Erläuterungen in Kapitel 9.4 (Umweltbericht).

5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgelegt. Es wird somit keine Grundlage zur Ansiedlung stärker emittierender („wesentlich störender“) Betriebe geschaffen.

Mit der angrenzenden K 115 sind bereits verkehrsbedingte Vorbelastungen durch Schallimmissionen vorhanden. Durch den geplanten Klinikstandort, welcher östlich an das Mischgebiet angrenzt, ist mit erhöhten Schallimmissionen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen oder Hubschrauberflüge zu rechnen. Im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für dieses Projekt sind diese Faktoren bereits



berücksichtigt und ihre Verträglichkeit mit der Umgebung wurde nachgewiesen (Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ Kap. 11.2.3.1).

Aktuell liegt das Plangebiet im Außenbereich. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 8.02.1 geplante Festsetzung als Mischgebiet geht im Vergleich zur bisherigen Situation mit keiner grundsätzlich höheren Schutzbedürftigkeit einher.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe, Bioaerosole, Gerüche, Staub, Licht oder sonstige Immissionen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

5.7 Altablagerungen / Kampfmittel

Altlastverdächtige Flächen⁵ befinden sich nach Auswertung des thematischen Kartenservers des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung.

Hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung wurde eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt (2020). Nach den vorliegenden Ergebnissen⁶ besteht in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) kein Handlungsbedarf.

5.8 Baukultur / Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde im Zuge der Bau- und Erschließungsarbeiten ist allerdings nicht auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige

⁵ Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

⁶ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Auswertungen vom 11.05.2020.



unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.9 Schutzgüter der Umweltprüfung

Ausführungen zu den Schutzgütern der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht (Teil B der Begründung). Es handelt sich um die Schutzgüter Menschen (insbesondere Gesundheit, Immissionen, Wohn- und Erholungsfunktionen); Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft; kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (vgl. § 2 Abs. 1 UVPG).

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die vorliegende Vorentwurfsfassung des B-Planes Nr. 8.02.1 ‚Uthwerdumer Straße – nördlich der K 115n‘ dient als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB).



TEIL B (Begründung – Umweltbericht)

7 Einleitung des Umweltberichts

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die einzelnen Umweltschutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichts. Weiterhin werden die Belange des europäischen Arten- und Habitatschutzes im Umweltbericht geprüft sowie die Belange des (globalen) Klimaschutzes v. a. anhand des § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) in den Blick genommen.

Die Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

Für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 ist der Umweltbericht noch nicht vollständig ausgearbeitet. Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung sind insbesondere auch darauf ausgerichtet, Informationen für den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Im Folgenden werden daher hauptsächlich die umweltbezogenen Planungsvorgaben ausgewertet sowie der Untersuchungsumfang des Umweltberichts und die bereits vorliegenden Untersuchungsergebnisse dargelegt.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

7.1.1 Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 8.02.1 wird zu dem Zweck aufgestellt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für maßvolle Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe) zu schaffen und gleichzeitig die bestehende Waldfläche zu sichern.



7.1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Der rund 1 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich im Ortsteil Uthwerdum (Gemarkung Uthwerdum, Flur 5). Das Plangebiet wird von Wohngebäuden (Hausnummern 39 und 41), einem Versicherungsbüro, Zufahrten und Hausgärten im westlichen Teilbereich eingenommen. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine Waldfläche im Plangebiet. Im südlichen Geltungsbereich (MI 2) ist ruderalisiertes Intensivgrünland vorhanden, welches zurzeit durch die angrenzende Baustelle der K 115 n (bzw. Baustraße Zentralklinikum) und die neu angelegte Verwallung geprägt ist. Zudem wurde hier kürzlich ein Gebäude abgerissen. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Uthwerdumer Straße (K 115) an.

Der westliche und südliche Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen und von der Uthwerdumer Straße aus erschlossen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt (max. 12 m über NHN). Zur Kreisstraße hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m ein.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Wald ausgewiesen. Zwischen Mischgebiet und Waldfläche ist eine private Grünfläche festgesetzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll ein Waldrand entwickelt werden.

7.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

7.2.1 Fachgesetze

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) festgelegt. Im Zuge der Planaufstellung sind unter anderem die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten.

Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Hinzu kommen die Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).



Vorgaben für die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange treffen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die auf dessen Grundlage erlassenen Verordnungen (BImSchV).

Die Art der Berücksichtigung dieser Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans ist in den weiteren Kapiteln des Umweltberichtes im Einzelnen dargelegt.

7.2.2 Fachplanungen

7.2.2.1 Landschaftsplanung

Als Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (LRP 1996, Entwurf) sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Südbrookmerland (LP 1999, Vorentwurf) anzuführen.

Beide Pläne umfassen jeweils eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des Naturschutzes sowie ein landschaftspflegerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept. Bei der Berücksichtigung dieser Planwerke ist jedoch zu beachten, dass die landschaftlichen Rahmenbedingungen in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich mit dem Neubau des Zentralklinikums und der K 115n erheblichen Veränderungen unterliegen. Für das Plangebiet werden in den o. g. Plänen folgende Ziele definiert:

Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich, Entwurf (LRP 1996)

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans (LRP Entwurf 1996) stellt die Allee entlang der K 113 südlich der B 72/ B 210 als „Landschaftsbild prägendes Strukturelement“ dar. Hinsichtlich der Entwicklungsziele und Maßnahmen liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit dem Ziel ‚Erhalt der alten, kulturhistorischen Offenlandschaft‘.

Landschaftsplan Vorentwurf 1996

Dem Geltungsbereich kommt eine lokale Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Hier sind wichtige Landlebensräume (Grünland) für Amphibien mit hohem Entwicklungspotenzial bei entsprechenden Laichgewässern vorhanden. Dem Gebiet kommt jedoch keine bzw. eine nur geringe Bedeutung für gefährdete Arten zu.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes für das Natur- und Landschaftserleben wird mit ‚allgemein‘ (vierte von fünf Wertstufen) bewertet. Das Plangebiet liegt in einem ‚Bereich von mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart‘. In der näheren Umgebung sticht insbesondere



der südwestlich gelegene Bereich des EU-Vogelschutzgebietes ‚Ostfriesische Meere‘ mit einer ‚sehr hohen‘ Bedeutung des Landschaftsbildes (erste von fünf Wertstufen) hervor.

Als kulturhistorisch und erlebniswirksame Landschaftselemente und -strukturen werden die Alleen bzw. Baumreihen an der K 115 und alte Bereiche mit Einzelhöfen/ wertvoller Ortsrand genannt.

Im Leitbild des Landschaftsplans (1998) ist der Geltungsbereich den ‚Alten Dörfern‘ zugeordnet. Als Hauptschutzziel wird die Bewahrung des traditionellen Ortsbildes mit alten Baumbeständen und eingegrünten Ortsrändern beschrieben. Als Ziel wird die Verbesserung der ökologischen Situation z.B. durch Förderung regionaltypischer Gehölzstrukturen und die Wiederherstellung dorfnaher Obstwiesen genannt.

7.2.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Etwa 350 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2509-401 ‚Ostfriesische Meere‘. Zur Sicherung dieses Schutzgebietes wurde 2020 das Landschaftsschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘ ausgewiesen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ‚Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich‘ befindet sich in 3 km Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen, weil das Vorhaben außerhalb beider Gebiete liegt und die sehr lokal begrenzten Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt werden.

In größerer Entfernung (mind. 1.500 m) nördlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich einzelne gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG / § 24 NNatSchG), welche von der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt wurden. Bei den Biotoptypenkartierungen im Jahr 2020 wurden in 110 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs weitere Biotop festgestellt, welche die Voraussetzungen als gesetzlich geschützter Biotop erfüllen: Ein nährstoffreiches Stillgewässers und angrenzend ein Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/ Binsen.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das rechtskräftig ausgewiesene Wasserschutzgebiet ‚Marienhaf-Siegelsum‘ (Schutzzone III b, weitere Schutzzone) befindet sich etwa 900 m nördlich des Geltungsbereichs. Sonstige Schutzgebiete nach Wasserrecht sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

7.2.2.3 Lärmaktionsplan

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Bundesstraße B 72/B 210 mit einer Belastung von mehr als 5 Mio. Fahrzeugen pro Jahr (DTV⁷ > 15.200 Kfz/24h). Somit ist die Gemeinde Südbrookmerland gemäß § 47d BImSchG grundsätzlich verpflichtet, einen Lärmaktionsplan aufzustellen. Dieser liegt seit dem 06.11.2018 vor und wurde in der vierten Runde fortgeschrieben (29.05.2024). Hier werden die Hauptverkehrsstraßen B 72 und B 210 berücksichtigt. Als geplante Maßnahmen werden passiver Schallschutz an besonders betroffenen Gebäuden, die Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustands der Fahrbahnoberflächen, die Verstetigung und Kontrolle des Verkehrsflusses in den Ortsdurchfahrten sowie die Förderung des ÖPNV und der Fahrradnutzung aufgeführt (GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND 2024).

⁷ DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Tage des Jahres



8 Untersuchungsrahmen des Umweltberichts

Für den ca. 1 ha umfassenden Geltungsbereich können die für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ durchgeführten Kartierungen und Untersuchungen herangezogen werden. Für den Neubau des Zentralklinikums wurden seit 2016 viele, z. T. auch mehrjährige Untersuchungen zu unterschiedlichen Schutzgütern und Themen durchgeführt. Die hierbei gewonnenen Daten dürfen für diesen Bebauungsplan verwendet werden. Darüber hinaus sind für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse zusätzliche aktuelle Kartierungen in den Jahren 2023/2024 erfolgt.

Tab. 1: Untersuchungsumfang

Schutzgut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang / Unterlagen	Kartierung
Menschen / menschliche Gesundheit			
Gesundheit, Wohn- / Erholungsfunktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Gefährdung durch Kampfmittel • Überschreitung von Grenz- und Richtwerten für Immissionen • Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Immissionen 	⇒ Luftbilddauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (2020). ⇒ Lärmaktionsplan (GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND 2018). ⇒ Schalltechnische Untersuchungen (einwirkender / ausgehender Verkehrs- und Gewerbelärm (NORMEC UPPEKAMP 2023), Fluglärm (Hubschrauber) (BIG-M 2022)).	---
Erholung	<ul style="list-style-type: none"> • Erholungsfunktionen und Erholungsinfrastruktur 	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, RROP 2018), Rad- und Wanderkarten bzw. -routen. ⇒ Geländebegehung.	X
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
Biototypen	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen mit besonderer Lebensraumfunktion • Gesetzlich geschützte Biotope • Biotopentwicklungspotenzial 	⇒ Kartierung nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS (2016) im Jahr 2016. ⇒ Ergänzende und vertiefende Kartierung nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS (2020) im Jahr 2020.	X
Flora	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz 	⇒ Erfassung von Rote Liste-Arten und sonstiger seltener Arten der Gefäßpflanzen im Rahmen der Biototypenkartierungen 2016 und 2020.	X
Brutvögel	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge 	⇒ Brutvogelkartierung: 5 Begehungen im Geltungsbereich (WIESE-LIEBERT 2023). ⇒ Brutvogelkartierung: 7 Begehungen im Geltungsbereich mit Schwerpunkt auf dem Wald (WIESE-LIEBERT 2024). ⇒ Anfrage beim NLWKN (Staatliche Vogelschutz-warte) und bei der UNB. ⇒ Brutvogelkartierung: Kartiererergebnisse zum Benachbarten B-Plan Nr. 8.08 für die Zentralklinik (FLORE 2016 - 2020).	X

Schutzgut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang / Unterlagen	Kartierung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Fortsetzung)			
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge 	⇒ Fledermauskartierung: 2 Begehungen im Geltungsbereich (WIESE-LIEBERT 2023). ⇒ Anfrage beim NLWKN (Nds. Tierarten-Erfassungsprogramm) und bei der UNB. ⇒ Fledermauskartierung: Kartierergebnisse zum Benachbarten B-Plan Nr. 8.08 für die Zentralklinik (ECHOLOT 2017, ergänzend POPPEN 2022).	X
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> • Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge 	⇒ Anfrage beim NLWKN (Nds. Tierarten-Erfassungsprogramm) und bei der UNB. ⇒ Amphibien-Erfassung an insgesamt 8 Terminen von März bis Juni 2020 (Wanderkorridore und Laichgewässer) (BIOS 2020).	X
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Vielfalt, Naturnähe, Eigenart von Landschafts- und Ortsbild 	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen (LRP 1996, LP 1999, Luftbilder). ⇒ Geländebegehung.	X
Boden, Wasser, Klima / Luft			
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Naturnahe Böden, seltene Böden, kulturhistorisch bedeutsame Böden • Altlasten 	⇒ Auswertung NIBIS®-Kartenserver (LBEG 2024). ⇒ Auswertung Altlastenkataster (LK Aurich).	---
Wasser	• Oberflächengewässer	⇒ Erfassung der Oberflächengewässer (Fließgewässer und Gräben) im Jahr 2020.	X
	• Grundwasser	⇒ Auswertung NIBIS®-Kartenserver (LBEG 2024).	---
Klima / Luft	• Klimafunktionen	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen (RROP 2018).	---
Kultur- und sonstige Sachgüter			
Kulturgüter	• Bau- und Bodendenkmale	⇒ Auswertung Denkmalkataster (LK Aurich).	---
Sachgüter	• Leitungen	⇒ Leitungsabfrage. ⇒ Geländebegehung.	X
Erläuterungen:			
X = Es wurden vorhabenspezifische Kartierungen / Geländeerhebungen durchgeführt			



9 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (,Basisszenario‘)

9.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Bestand)

Im derzeitigen Zustand kommen dem Plangebiet bereits Funktionen der Wohnnutzung zu. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Wohngebäude. Eine Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Östlich des Plangebietes befindet sich das Zentralklinikum Georgsheil (ZKG) zurzeit im Bau.

Mit der zukünftig angrenzenden K 115n und der Ansiedlung des ZKG sind Vorbelastungen durch Verkehr und Schallimmissionen verbunden. Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen des ZKG auf seine Umgebung wurden für den Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ umfassend untersucht und berücksichtigt. Als Schallquellen sind hier insbesondere der zunehmende Kfz-Verkehr sowie Flüge von Rettungs- und Krankentransporthubschraubern zu nennen. Die Untersuchungen für das Zentralklinikum haben ergeben, dass im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 8.02.1 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe, Bioaerosole, Gerüche, Staub, Licht oder sonstige Immissionen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu erwarten.

Im ‚Lärmaktionsplan Stufe 4‘ der Gemeinde Südbrookmerland (2024) wurden Lärmpegel entlang des Pflichtstraßennetzes dargestellt. Das kartierte Pflichtstraßennetz enthält die Bundesstraße B 72/B 210. Das Plangebiet ist durch die potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmpegel von $L_{DEN} > 65$ dB (A) bzw. $L_N > 55$ dB (A) nicht berührt.

Störfallbetriebe sind im Umfeld von bis zu 2 km nicht vorhanden.

9.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Bestand)

9.2.1 Biotoptypen / Flora

Die Fläche liegt naturräumlich betrachtet in der Ostfriesisch-oldenburgischen Geest. Der westliche Teil des Geltungsbereichs (MI 1) ist durch zwei bebaute Grundstücke geprägt, hier sind aktuell ca. 40 % der Fläche befestigt oder überbaut. Der östliche Bereich wird

durch Laubforst aus einheimischen Arten eingenommen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein nährstoffreicher Graben mit halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte und ein Stück des angrenzenden ehemaligen Ackers⁸. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets liegt an einem Graben ein kleines Weiden-Sumpfbüsch nährstoffreicher Standorte. Der Süden des Geltungsbereichs (MI 2) wird von ruderalisiertem Intensivgrünland eingenommen, welches zurzeit durch die angrenzende Baustelle der K 115 n (bzw. Baustraße Zentralklinikum) und die neu angelegte Verwallung geprägt ist. Zudem wurde am südlichen Rand des Geltungsbereichs kürzlich ein Gebäude abgerissen.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Uthwerdumer Straße halbruderaler Gras- und Staudenfluren sowie ein Baumbestand (Allee) aus z. T. alten Bäumen. Im Norden verläuft angrenzend an den Geltungsbereich ein nährstoffreiches Fließgewässer (Uthwerdumer Vorfluter).

Geschützte Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten der Roten Liste sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

9.2.2 Fauna

9.2.2.1 Brutvögel

Brutvogelkartierungen wurden für die Aufstellung des benachbarten B-Plans Nr. 8.08 in den Jahren 2016, 2017 und 2020 durchgeführt. Für diesen B-Plan (Nr. 8.02.1) wurden zusätzlich in den Jahren 2023 und 2024 Brutvögel erfasst. Die Kurzgutachten zu den letztgenannten Kartierungen sind diesem B-Plan als Anhänge 4 und 5 beigefügt.

In den Jahren 2016 und 2020 wurde im Bereich des Wäldchens jeweils ein Sperber nachgewiesen, sodass ein Revier dort angenommen wurde. Diese Nachweise konnten in den Jahren 2023/2024 nicht wiederholt bzw. bestätigt werden. Als ‚neue Art‘ wurde in beiden Jahren jedoch die Waldohreule festgestellt. Während im Jahr 2023 nachweislich eine Brut im Wäldchen stattgefunden hat (Beobachtung von Jungvögeln), wurde die Eule in 2024 lediglich im Februar einmal gesehen; diese Beobachtung wurde als Brutzeitfeststellung gewertet. In dem Kurzgutachten (WIESE-LIEBERT 2024 ⇨ Anhang 6) wird hierzu folgende Bewertung vorgenommen: *„Da sie zu späteren Zeitpunkten nicht mehr festgestellt wurde, ist davon auszugehen, dass das Paar möglicherweise zunächst versucht hat am selben Standort wie im letzten Jahr zu brüten, sich dann jedoch für einen anderen Brutstandort*

⁸ Diese Ackerfläche ist inzwischen Teil der benachbarten Klinik-Baustelle. Der schmale Ackerstreifen innerhalb des Geltungsbereichs wird daher nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt zurzeit brach.



außerhalb des Untersuchungsgebietes entschieden hat bzw. die Brut frühzeitig erfolglos abgebrochen wurde. Zurückzuführen ist dies eventuell durch die im Vergleich zum letzten Jahr veränderte Umgebung. So wurde die alte Scheune südlich des Wäldchens abgerissen. Störungen durch den Abriss der alten Scheune könnten die Verlagerung der Brut erklären.“

Neben diesen beiden streng geschützten Arten wurden mehrere gehölzbrütende Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt: *„Im Gehölz und in den Randbereichen wurden vor allem häufige Gehölzbrüter, wie sie auch in Gärten vorkommen, kartiert wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Ringeltaube, Dohle, Singdrossel und Zilpzalp“* (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5). In 2024 wurde dieses Artenspektrum erneut bestätigt. Im Jahr 2024 wurde außerdem die Stockente in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs am nährstoffreichen Graben nachgewiesen. Im Norden wurde die Art knapp außerhalb des Geltungsbereichs am Uthwerdumer Vorfluter festgestellt. Die Stockente ist in Niedersachsen auf der Vorwarnliste verzeichnet (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022).

9.2.2.2 Fledermäuse

Im Jahr 2023 ist eine Fledermauserfassung im Plangebiet in zwei Nächten am 06.06. und am 10.07. erfolgt. Es wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus festgestellt. Alle drei Arten sind in Ostfriesland im ländlichen Raum häufig nachweisbar, die Breitflügelfledermaus jagt bevorzugt über beweideten Flächen und ist an Viehhaltung und den damit verbundenen, erhöhten Insektenreichtum auf Grünland gebunden. Von der Rauhautfledermaus wurden Flugaktivitäten und vom Großen Abendsegler Jagdverhalten über dem Plangebiet festgestellt (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5).

Der kleine Waldbereich im Plangebiet bietet keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, weil es sich um junge Bäume handelt, welche kaum über geeignete Höhen und Spalten verfügen. Eine Bedeutung für Fledermäuse scheinen die südöstlichen Pferdeweiden als Jagd- und Nahrungshabitat aufzuweisen, insbesondere für Breitflügel-Fledermäuse. Der östliche Gehölzrand dient wahrscheinlich als Orientierungslinie für Jagdflüge (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5). Aktivitäten von Breitflügelfledermäusen wurden in diesem Bereich auch bereits von POPPEN (2022) festgestellt. In der Kirche von Engerhufe existiert eine größere Wochenstube von Breitflügelfledermäusen (ECHOLOT 2017). Auch aus dem Plangebiet und in seiner Umgebung liegen Hinweise vor, dass Gebäude zumindest vorübergehend als Quartier von dieser Art genutzt werden (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5).



9.2.2.3 Amphibien

Für den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8.08 wurde das Gutachten „Zentralklinikum Georgsheil. Faunistischer Fachbeitrag – Amphibien“ vom Büro BIOS aus Norderney (BIOS 2020) erstellt. Die Kartierung der Amphibienfauna fand im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2020 statt und umfasste Laichgewässer sowie Wanderkorridore. Die Erfassungen erfolgten sowohl tagsüber als auch nachts. Tagsüber wurden die Gewässerränder sowie Flachwasserbereiche visuell nach adulten Tieren und deren Laichballen (Braunfrösche) bzw. Laichschnüren (Kröten) abgesucht. Nachts wurde ein gezieltes Verhören von Balzrufen durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 bzw. in dessen näherer Umgebung wurde die Erdkröte festgestellt (2 Tot- und 3 Lebendfunde von wandernden Individuen). Die Wanderung erfolgte dabei aus Westen über die K 115 in Richtung Nordosten (Uthwerdumer Vorfluter). Zusammenfassend besitzt das Gebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Grund hierfür ist das Vorliegen erheblicher Beeinträchtigungen, ausgehend insbesondere von der Kreis- und der Bundesstraße.

9.2.2.4 Sonstige Arten und Artengruppen

Seltene oder gefährdete Tierarten aus sonstigen Artengruppen (z. B. Feldhamster und sonstige Säugetiere, Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter, Libellen) sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Dies begründet sich mit der vorhandenen baulichen Nutzung und dem Fehlen geeigneter Lebensräume im Plangebiet.

9.3 Schutzgüter Fläche und Boden (Bestand)

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von knapp 1 ha ein. Es liegt in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen in der Bodenregion Geest. Im Geltungsbereich ist der Bodentyp mittlere Gley-Braunerde vorhanden. Das Plangebiet liegt entsprechend dem Nds. Bodeninformationssystem (LBEG 2024) nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden.

Gemäß bodenkundlichem Netzdiagramm (LBEG 2024) kommt dem Boden im Plangebiet eine ‚hohe‘ Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und eine ‚hohe‘ natürliche Bodenfruchtbarkeit zu. Das Nährstoffspeichervermögen und die Funktion zur Bindung organischer Schadstoffe werden dagegen mit ‚mittel‘ bewertet. Zudem liegt eine hohe Bindungsstärke für anorganische Stoffe vor. Der Archivfunktion nach BBodSchG und der



Klimafunktion des Bodens im Plangebiet kommen eine ‚geringe‘ Bedeutung zu. Die Böden im Plangebiet weisen zudem eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung auf.

9.4 Schutzgut Wasser (Bestand)

Grundwasser

Nach der Bewertung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist das Grundwasser in dem sehr großräumig abgegrenzten Grundwasserkörper „Untere Ems rechts“ in einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand (Stand: 21.12.2015). Der Geltungsbereich liegt vollständig oberhalb dieses Grundwasserkörpers.

Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich ist ca. zwischen 100 und 150 mm/a einzuordnen (vgl. LBEG 2024).

Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist ein kleiner, nährstoffreicher Graben im östlichen Bereich vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft im Osten ein weiterer nährstoffreicher Graben, der im Zuge der Neuordnung des Gewässernetzes für das Zentralklinikum angelegt wurde. Direkt im Norden angrenzend verläuft der Uthwerdumer Vorfluter.

9.5 Schutzgut Klima / Luft (Bestand)

Besondere Ausprägungen des Schutzgutes Klima / Luft sind im Plangebiet nicht zu erkennen. Wie allgemein im Landkreis Aurich sind klimatische Raumfunktionen (Kleinklima) aufgrund des stark maritim geprägten Klimas (kontinuierlicher windbedingter Luftaustausch) von untergeordneter Bedeutung (vgl. RROP 2018, Umweltbericht).

9.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild (Bestand)

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Uthwerdum und wird von zwei bebauten Grundstücken einschließlich Privatgärten und einer Waldfläche eingenommen. Die im Westen angrenzende K 115 wird von Baumreihen mit teils altem Baumbestand begleitet.



Östlich benachbart wird eine Zentralklinik errichtet, welche das Landschafts- und Ortsbild in Zukunft erheblich prägen wird. Durch die Errichtung von großen, mehrstöckigen Klinikgebäuden werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowohl im Nah-, als auch im Fernbereich auftreten.

Gemäß Landschaftsplan (Vorentwurf 1996) wird die Bedeutung des Landschaftsbildes für das Natur- und Landschaftserleben mit ‚allgemein‘ (vierte von fünf Wertstufen) bewertet. Das Plangebiet liegt in einem ‚Bereich von mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart‘. In der für das Raumordnungsverfahren zum Bau der Zentralklinik durchgeführten Landschaftsbildbewertung liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung ‚weitestgehend an historische Dimensionen und Bauweisen angepasster Siedlungsbereich mit guter Einbindung in die Landschaft‘. Die Waldfläche wird als typisches und prägendes Landschaftsbildelement dargestellt.

9.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Bestand)

Kulturgüter / Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmale sowie sonstige schutzwürdigen Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor. Das Auftreten entsprechender Funde kann aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Sonstige Sachgüter

Als ‚sonstige Sachgüter‘, welche von der Planung berührt werden können, sind zu nennen:

- die vorhandenen Wohngebäude mit Privatgärten im Plangebiet,
- die Kreisstraße 115 / Uthwerdumer Straße,
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungsgräben.

9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Bestand)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen



abiotischen Schutzgütern (z. B. Boden-Wasserhaushalt). Eine besondere Ausprägung solcher Wechselwirkungen im Plangebiet mit Relevanz für die vorliegende Planung liegt nicht vor.

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)

Die Umweltauswirkungen eines städtebaulichen Vorhabens lassen sich in bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte differenzieren. Diesen vier Kategorien lassen sich beispielhaft folgende Wirkfaktoren zuordnen, welche potenziell mit der Planung verbunden sein können.

Mögliche baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Projektwirkungen treten i. d. R. temporär während der Bauzeit auf, z. B.

- zeitweise / dauerhafte Vertreibung von Tieren, Beseitigung von Pflanzen,
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und -zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen etc.,
- Bodenbeeinträchtigungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen, stoffliche Verunreinigungen,
- Grundwasserabsenkung aufgrund von Baugruben oder Gründungen,
- stoffliche Luftemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (z. B. Staubentwicklung, Abgase),
- Geräuschemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr,
- visuelle Beeinträchtigungen einschließlich Lichtemissionen während des Baubetriebs,
- Beseitigung / Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden.

Mögliche anlagebedingte Auswirkungen

- Inanspruchnahme von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Flächeninanspruchnahme sowie damit verbundener Verlust von Bodenfunktionen durch
 - Bebauung und sonstige Bodenversiegelung,
 - sonstige Bodenbefestigung,
 - Bodenauf- und Bodenabtrag,



- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Veränderung und Beschleunigung des Wasserabflusses,
- negative Beeinflussung des Lokalklimas (z. B. Beeinträchtigung des Frischluftabflusses und der Kaltluftentstehung, Verschattung),
- visuelle Beeinträchtigungen durch die Baukörper auf das Landschafts- und Ortsbild, ggf. auf Baudenkmäler.

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen

- zeitweise / dauerhafte Vertreibung von Tieren im Gebiet und darüber hinaus, Störung von Wanderwegen,
- stoffliche Verunreinigungen der Schutzgüter Boden, Luft, Grund- und Oberflächenwasser,
- dauerhafte Grundwasserabsenkung / -haltung,
- Emissionen und Störwirkungen von Anlagen und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe, Licht) und damit verbundene Beeinträchtigungen (z. B. von Wohn- und Erholungsfunktionen).

Mögliche abrissbedingte Auswirkungen

Mit einem zukünftigen Abriss der Vorhaben im Geltungsbereich ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Auswirkungen durch Abrissarbeiten sind nur zu prüfen, sofern dies für die Umweltprüfung relevant ist (Anlage 4 Nr. 1.b) und Nr. 4.c) aa) UVPG). Eine Relevanz von Abrissarbeiten ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Abriss bereits Gegenstand der Projektplanung und -genehmigung ist, wie dies z. B. bei Windenergieanlagen oder anderen baulichen Anlagen mit kurz- bis mittelfristig begrenzter Lebensdauer ist. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.02.1 sind keine temporären baulichen Anlagen vorhanden oder geplant. Daher kann auf eine explizite Beschreibung der abrissbedingten Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Dies vorangestellt sind in den folgenden Kapiteln die jeweils erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung schutzgutbezogen beschrieben.



10.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Auswirkungen)

10.1.1 Wohnen, Arbeitsplätze und Erholung

In dem vergleichsweise kleinen Plangebiet werden vorhandene Wohngebäude sowie ein Versicherungsbüro bauplanungsrechtlich gesichert sowie maßvolle Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe) ermöglicht.

Auswirkungen auf Erholungsfunktionen gehen von der Planung nicht aus.

10.1.2 Emissionen / Immissionen / menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgelegt, sodass im Geltungsbereich lediglich Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe gesichert und entwickelt werden. Es wird keine Grundlage für die Ansiedlung wesentlich emittierender Betriebe geschaffen.

Auf die Vorbelastung durch das angrenzende Zentralklinikum und die Neutrassierung der K 115n wurde in Kap. 9.1 bereits hingewiesen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine relevanten Emissionen aus. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden keine zusätzlichen relevanten Schallemissionen erwartet.

Eine Ansiedlung von Störfallbetrieben wird nicht vorbereitet.

Altlasten, Kampfmittel

Altlastverdächtige Flächen⁹ befinden sich nach Auswertung des thematischen Kartenservers des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weder im Geltungsbereich, noch in der unmittelbaren Umgebung.

Hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung wurde eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt (2020). Nach den vorliegenden Ergebnissen¹⁰ besteht in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) kein Handlungsbedarf.

⁹ Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

¹⁰ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Auswertungen vom 11.05.2020.

10.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Auswirkungen)

10.2.1 Biotoptypen / Flora

Im MI 1 ist der westliche Teil des Geltungsbereichs durch zwei bebaute Grundstücke mit Privatgärten geprägt. Während den Gebäuden und befestigten Flächen (ca. 40 %) eine sehr geringe Biotopbedeutung zukommt, weisen die Privatgärten auf Teilflächen einen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf, welcher in eine mittlere (bis geringe) Bedeutung einzustufen ist. Dem Laubforst aus einheimischen Arten im westlichen Teil des Geltungsbereichs kommt eine hohe Bedeutung zu. Der nährstoffreiche Graben, welcher von schmalen Weidengebüschen sowie einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte begleitet wird (im Osten des Geltungsbereichs) kommt eine mittlere Bedeutung zu. Dem Teilstück brachliegender Ackerfläche im Osten des Plangebietes kommt eine geringe Bedeutung zu.

Im Süden des Geltungsbereichs (MI 2) ist das sonstige, ruderalisierte Intensivgrünland in Verbindung mit baustellenbedingten Offenbodenbereichen von geringer Bedeutung.

Die straßenbegleitenden Einzelbäume an der K 115 liegen außerhalb des Plangebietes. Der Laubforst im MI 1 (hohe Bedeutung) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Die geplante Bebauung im MI 2 führt zum bau- und anlagebedingten Verlust der genannten Biotoptypen im Umfang von ca. 1.000 m². Dieser Verlust wird im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen (s. Kap. 12.1).

Gefährdete oder seltene Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora wird durch den Bebauungsplan Nr. 8.02.1 nicht verursacht.

10.2.2 Fauna

Vögel

Durch die Planung sind Lebensräume von allgemein verbreiteten Siedlungsbewohnern und typischen Gehölzarten betroffen. Hervorzuheben ist insbesondere das Vorkommen der Waldohreule als streng geschützte Art, von welcher in 2023 ein Brutnachweis und in 2024 eine Brutzeitfeststellung in dem kleinen Wald erbracht wurde. In der Vergangenheit (2016, 2020) wurde jeweils ein Sperberrevier in diesem Bereich erfasst.



Der Waldbereich selbst wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Insofern besteht für Arten wie die Waldohreule und der Sperber die Möglichkeit, sich auch in Zukunft wieder dort anzusiedeln.

Auch die sonstigen, in Gehölzen brütenden Singvogelarten werden absehbar ihren Lebensraum im Plangebiet erhalten. Mit der Festsetzung des Gebietes in ein Mischgebiet ergeben sich zwar bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, welche jedoch durch Baugrenzen und Grundflächenzahl räumlich begrenzt sind. Umfangreichere Gehölzfällungen werden mit dieser Planung nicht vorbereitet – weder im Bereich des Wäldchens, noch entlang der Uthwerdumer Straße oder am Ufer des Uthwerdumer Vorfluters.

Insofern sind mit dieser Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Brutvogelfauna verbunden.

Fledermausarten

Regelmäßig genutzte Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jagd- und Nahrungslebensräume dieser Artengruppe sind grundsätzlich berührt, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Diese Bewertung folgt daraus, dass zum einen die Grundstücke im MI 1 heute bereits bebaut sind und zum anderen der Waldbestand im Geltungsbereich vollständig erhalten wird. Stärkere Veränderungen sind insbesondere mit der Bebauung der relativ kleinen Fläche im MI 2 zu erwarten. Für die Fledermausfauna sind mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Sonstige faunistische Artengruppen

Die oben für die Fledermäuse getroffenen Aussagen gelten sinngemäß in gleicher Weise auch für sonstige faunistische Artengruppen wie Kleinsäuger, Amphibien etc.

Pflanzenarten

Vorkommen besonderer bzw. streng geschützter Arten der Flora sind von der Planung nicht betroffen.

10.3 Schutzgüter Fläche und Boden (Auswirkungen)

Im MI 2 werden bau- und anlagebedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Boden‘ eintreten, aufgrund des zu erwartenden Abtrags von Oberboden im Zuge von Bau- und Feldfreimachung und Bauvorbereitung sowie der Überbauung und Befestigung von Böden. Die über die GRZ bestimmte Grundfläche führt inkl. einer zulässigen Überschreitung zu



einer befestigten, versiegelten und/oder überbauten Fläche von maximal 80 %. Dies entspricht ca. 1.000 m². Dabei handelt es sich weder um Böden mit hohem Ertragspotenzial, noch um besonders schutzwürdige Böden.

Auf einer Fläche von 195 m² hat in diesem Bereich ein Gebäudeabriss stattgefunden. Hierbei handelt es sich um eine Entsiegelung, welche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Bewertung der Neuversiegelung angerechnet werden kann.

Innerhalb des MI 1 werden die bereits bestehenden Nutzungen festgesetzt. Mit der GRZ von 0,6 (ohne Überschreitungsmöglichkeiten) bestehen räumlich begrenzte Spielräume für Erweiterungen, Modernisierungen oder auch Umnutzungen. Die bestehende Bebauung nimmt einschließlich aller Nebenanlagen und befestigten Flächen einen Anteil von ca. 40 % der Grundstücke innerhalb des MI 1 ein. Die zulässigen Erweiterungsoptionen haben somit einen maximalen Umfang von ca. 620 m².

Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung mit berücksichtigt und wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

10.4 Schutzgut Wasser (Auswirkungen)

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlägen wird in dem neuen Mischgebiet MI 2 durch die zulässige Versiegelung der Oberfläche voraussichtlich geringfügig herabgesetzt werden. Im Geltungsbereich sowie in angrenzenden Bereichen verbleiben größere unversiegelte Flächen, auf welchen die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird. Die Herabsetzung der Grundwasserneubildung durch die zusätzlich versiegelten Flächen wird als vertretbar erachtet und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Oberflächengewässer

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer (Graben im Osten des Plangebietes und Uthwerdumer Vorfluter) werden durch die Planung nicht berührt.

Um eine schadlose Ableitung des Regenwassers im Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 3).



10.5 Schutzgut Klima/Luft (Auswirkungen)

Es werden nur geringe Veränderungen im Geltungsbereich vorgenommen und das Plangebiet weist nur eine geringe Gebietsgröße auf. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind nicht zu erwarten, da dem Plangebiet keine besondere klimatische Ausgleichswirkung zukommt. Die vorhandene Waldfläche, welche sich positiv auf die Klimafunktionen auswirkt, bleibt erhalten.

Auswirkungen auf das globale Klima sind nicht zu erwarten.

10.6 Schutzgut Landschaft (Auswirkungen)

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, Privatgärten und die Waldfläche vorgeprägt. Im Mischgebiet MI 1 bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Mit der Ausweisung des Mischgebietes MI 2 ist mit einer Veränderung des Ortsbildes im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu rechnen. Die neue Bebauung fügt sich zwischen die bereits bestehenden baulichen Strukturen ein. Sie ist im Kontext der erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes zu bewerten, welche mit dem Neubau des Zentralklinikums und der Neutrassierung der K 115 in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs stattfinden.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die maximale Höhe der Hochbauten auf 12 m ü. NHN (entspricht 11 m über Gelände) begrenzt. Durch den Erhalt der Waldfläche und der Entwicklung eines Waldrandes wird eine landschaftsgerechte Eingrünung verbindlich festgesetzt. Auf diese Weise lassen sich die Auswirkungen auf Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß begrenzen.

10.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Auswirkungen)

Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist für das Plangebiet nicht auszuschließen. Die einschlägigen Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten: Bodenfunde müssen der zuständigen Denkmalbehörde entsprechend § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert



zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Mit der Planung wird die Sicherung und Entwicklung Sachgütern (Gebäude, bauliche Anlagen) vorbereitet.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

10.8 Wechselwirkungen (Auswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen auf Wechselwirkungen mit Relevanz für die vorliegende Planung zu erwarten, welche nicht bereits in den vorstehenden Unterkapiteln beschrieben sind.

10.9 Emissionen (Auswirkungen)

Die mit der Planung verbundenen Emissionen sind im Kap. 10.1.2 behandelt, mit dem Ergebnis, dass nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen aufgrund von Emissionen zu rechnen ist.

10.10 Erzeugte Abfälle und Abwasser

Mit Abfällen und Abwasser ist sachgerecht gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umzugehen.

10.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei einer Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist nicht davon auszugehen, dass umweltgefährdende Techniken und Stoffe zum Einsatz kommen. Gleiches gilt im Rahmen des Baustellenbetriebes bei der Errichtung der Gebäude und Freiflächen.



10.12 Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind für die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Die im Mischgebiet festgelegten Nutzungen weisen kein besonderes Immissionsverhalten auf. Die nächstgelegenen Betriebe nach der Störfall-Verordnung liegen in größerer Entfernung und jedenfalls außerhalb der jeweils empfohlenen ‚Achtungsabstände‘ von 2.000 bzw. 200 m (Nds. MU 2017). Extremwetterereignisse sind durch den fortschreitenden Klimawandel vermehrt zu erwarten und entsprechende Schutzmaßnahmen der Eigenvorsorge durch die jeweiligen Bauherren zu treffen.

10.13 Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland sind keine (städtebaulichen) Vorhaben in der Umgebung des Geltungsbereichs zu erkennen, welche in Kumulation mit der vorliegenden Planung zu erheblichen Umweltauswirkungen führen könnten. Die in der nahen Umgebung bereits genehmigten Vorhaben ‚Neubau des Zentralklinikums‘ und ‚Neutrassierung der K 115‘ sind als Vorbelastungen (und nicht im Rahmen der Kumulation) zu bewerten.

11 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplans / des Bebauungsplans

11.1 Einführung und rechtliche Grundlagen

In den folgenden Abschnitten werden die rechtlichen und fachlichen Anforderungen behandelt, die sich hinsichtlich europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen leiten sich zum einen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 44, 45 BNatSchG) sowie darüber hinaus unmittelbar aus den

europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie 92/43/EWG¹¹ und EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG)¹² ab.

Für die Anwendung des besonderen Artenschutzrechtes sind insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG („Zugriffsverbote“) sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen von diesen Verboten relevant.

Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Die Bewältigung des Artenschutzes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Anforderungen auf verschiedenen Ebenen:

- Beeinträchtigungen der nach Anhang IV FFH-RL oder nach Art. 1 VSchRL besonders bzw. streng geschützten Arten werden in den vorliegenden Ausführungen behandelt;
- Für Beeinträchtigungen der weiteren (national) besonders geschützten Arten gilt die Annahme, dass sie im Rahmen der fachgerechten Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden, so dass eine gesonderte Behandlung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht erforderlich ist (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG).

Artenschutz im Bebauungsplan

Da ein Bebauungsplan nicht unmittelbar die Zulassung eines Vorhabens zur Folge hat, sondern lediglich der planerischen Vorbereitung baulicher Maßnahmen dient, können sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch noch nicht auf dieser Planungsebene verwirklichen. Erst die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge von Zulassung und Bau konkreter Vorhaben kann einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote auslösen. Trotz dieser Rechtslage ist der Artenschutz dennoch bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen, da er andernfalls ggf. als rechtliches Hindernis der Verwirklichung des Plans entgegenstehen kann. Bei den artenschutzrechtlichen Bestimmungen handelt es sich um striktes Recht, welches keiner Abwägung mit anderen Belangen unterliegt. Im Zuge der Planaufstellung ist daher zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können und - sofern dies zutrifft - ob ggf. die in § 45 Abs. 7 BNatSchG normierten Gründe für das Erteilen einer Ausnahme vorliegen.

¹¹ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (ABl. Nr. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).

¹² Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. Nr. L 20 vom 26.01.2010 S. 7) (neu kodifizierte Fassung der Richtlinie 79/409/EWG) (VSchRL).



11.2 Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen geschützter Arten

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Artengruppen behandelt. Ziel der Ausführungen ist die Überprüfung, ob europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Auswirkungen der vorliegenden Planung in einer Art und Weise betroffen sein können, dass die Verbotstatbestände des europäischen Artenschutzes erfüllt sind.

11.2.1 Pflanzenarten

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

11.2.2 Fledermausarten

Alle heimischen Fledermausarten werden in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und zählen damit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten.

Dem europäischen Artenschutz unterliegen insbesondere die Quartiere von Fledermäusen. Sie zählen zu den ‚Fortpflanzungs- und Ruhestätten‘ und stehen daher unter dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Jagd- und Nahrungshabitate von Fledermäusen zählen dagegen in der Regel nicht zu den besonders geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Leitfaden der EU-Kommission *„zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie“* (Oktober 2021) hält es für ratsam, die Definition von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arten mit weitem Aktionsradius auf ein klar abgrenzbares Gebiet zu beschränken, welches eindeutig als wichtig für die Fortpflanzung oder das Ruhen identifiziert werden kann, bei Fledermäusen z. B. auf die Quartiere (Rd.-Nr. 2-59 des EU-Leitfadens).

Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Jagd- und Nahrungshabitate von Fledermäusen sind auf der Grundlage dieser Planung nicht zu erwarten (s. Kap. 10.2.2).

11.2.3 Vögel

Bezüglich der wildlebenden europäischen Vogelarten werden folgende allgemeine Aussagen getroffen: Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem Schutz des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Grundsätzlich besteht die Gefährdung, dass bei Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich besetzte Niststätten von Vögeln, ggf. einschließlich der darin befindlichen Eier bzw. Jungvögel zerstört werden. Damit wären die Tatbestände der sogenannten „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Um dies zu vermeiden, ist die nachfolgend beschriebene Regelung zu treffen, welche auf das zeitliche Zusammenspiel von Vogelbrutzeiten und Bauzeiten Bezug nimmt. Als regelmäßige Vogelbrutzeit ist der Zeitraum von Anfang März bis maximal Ende September anzunehmen¹³.

Nahrungshabitate von Vogelarten unterliegen i. d. R. nicht den Bestimmungen des europäischen Artenschutzes (siehe hierzu auch die Ausführungen zu der Artengruppe der Feldermäuse, welche sinngemäß auch für Vogelarten gelten).

Bei verbreiteten und nicht gefährdeten Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass sie zur nächsten Brutzeit in einen anderen Lebensraum ausweichen können, wenn ihr letztjähriges Brutrevier von einer Bebauung in Anspruch genommen wurde. Den nicht gefährdeten Vogelarten wird somit eine gewisse Anpassungsfähigkeit unterstellt, soweit potenzielle Lebensräume für die betreffenden Arten in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind. Diese Annahme gilt v.a. dann, wenn es sich um Arten handelt, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, da in diesem Fall ohnehin eine mehr oder weniger große Verlagerung des Brutplatzes zum ökologischen Repertoire der Art gehört.

Von der Bebauung innerhalb des Plangebietes sind keine Ackerflächen betroffen, weshalb keine bodenbrütenden Vogelarten von der Planung betroffen sind.

Die Nachweise brütender Vogelarten wurden insbesondere in der Waldfläche im östlichen Geltungsbereich erbracht. Dieser Lebensraum wird jedoch von der Planung nicht berührt, die Waldfläche wird durch den Bebauungsplan gesichert.

¹³ Dieser Zeitraum findet sich entsprechend in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.



Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich Folgendes:

1. Die Fällung oder Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, um den Verlust genutzte Vogelniststätten zu vermeiden.
2. Sofern es unumgänglich ist, dass die Fällung oder Rodung von Gehölzen zumindest teilweise innerhalb der Vogelbrutzeit (in den Monaten März bis September) durchgeführt wird, ist vorab im Rahmen eines Monitorings zu prüfen, ob hierdurch artenschutzrechtliche Verbote zum Schutz brütender Vogelarten berührt sein können. Hierfür ist durch eine ornithologisch fachkundige Person durch Geländebegehungen festzustellen,
 - ob und wo Vögel im Eingriffsbereich oder in seiner nahen Umgebung brüten,
 - wie sich die Arbeiten im Eingriffsbereich voraussichtlich auf die Brutvogelarten auswirken,
 - ob ggf. Schutzmaßnahmen (z. B. Absperrung von Teilbereichen, zeitliche Verschiebung) zu ergreifen sind.
 - Die Ergebnisse des Monitorings sind in Karte und Text zu dokumentieren.

11.2.4 Sonstige faunistische Arten und Artengruppen

Für sonstige Tierartengruppen (Amphibien, Kleinsäuger etc.) sind im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 8.02.1 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

11.2.5 Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist Folgendes festzustellen:

Bei Beachtung der im Abschnitt ‚Vögel‘ (Kap. 11.2.3) beschriebenen Regelungen für die Fällung oder Rodung von Gehölzen sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu befürchten. Für alle anderen Artengruppen der Flora und Fauna sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.



12 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

12.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

In § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist geregelt, dass die Berücksichtigung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu erfolgen hat.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine entsprechende Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsermittlung vorgenommen.

12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch den Erhalt der Waldfläche. Die als Mischgebiete festgesetzten Flächen weisen keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf. Die Fernwirkung der zulässigen Bebauung wird durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude gemindert.

12.1.2 Konfliktanalyse (Bilanzierung)

12.1.2.1 Übersicht über die erheblichen Beeinträchtigungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG vorbereitet. Es handelt sich um die im Folgenden aufgeführten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind:

- Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie Bodenversiegelung und -befestigung in einem Umfang von ca. 1.620 m².
- Verlust von Biotopen durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Überbauung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser und Klima/Luft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

12.1.2.2 Allgemeine Hinweise zur Bilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt nach den methodischen Vorgaben der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013). Es handelt sich um ein ‚Biotopwertverfahren‘, bei dem die naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Biotope die Grundlage für die Bilanzierung bildet. Die allgemeinen Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, z. B. die Funktionen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden über das Biotopwertverfahren implizit mit erfasst. Die Eingriffsregelung wird somit schutzgutübergreifend angewandt. Die Tabellen zur Eingriffsbilanzierung sind dem Umweltbericht als Anhang 4 beigelegt.

12.1.2.3 Bilanzierung des Plangebietes im Ist-Zustand

Den im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wird in den Tabellen zur Eingriffsbilanzierung die entsprechenden Wertstufen gemäß NST (2013) zugewiesen.

12.1.2.4 Bilanzierung des Plangebietes im Soll-Zustand

Die Ermittlung der Werteinheiten im Plangebiet (Soll-Zustand) erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Die überbaubaren Flächen werden nach der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelt und mit dem Faktor 0 gewertet.
- Bei den verbleibenden – nicht überbaubaren – Flächen innerhalb der Mischgebiete (MI) wird differenziert: Im MI 1 handelt es sich um eingewachsene Hausgärten mit z. T. älterem Gehölzbestand, welche in die Wertstufe 1,5 eingestuft werden. Verbleibende Restflächen innerhalb des MI 2 werden dagegen mit dem Wertfaktor 1 (sonstige unbefestigte Flächen) bilanziert.

Die vorhandene Waldfläche bleibt erhalten und wird daher nicht in die Bilanzierung einbezogen. Gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen, welche dem Waldrand vorgelagert sind.

Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des B-Planes entsteht ein Kompensationsdefizit im Umfang von 2.817 Werteinheiten gemäß NST 2013.



12.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teilausgleich für die mit der Planung ermöglichten Eingriffe wird im Geltungsbereich selbst geleistet. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein knapp 10 m breiter Geländestreifen (ehemaliger Acker), welcher aufgrund des benachbarten Klinik-Neubaus keiner Nutzung mehr unterliegt. Dieser Streifen mit einer Flächengröße von 556 m² wird mit Gehölzen (bevorzugt Strauchweiden / Salix) bepflanzt und als Waldrand feuchter Standorte entwickelt.

Auf diese Weise können 1.112 Werteinheiten als Ausgleich generiert werden. Es fehlen noch 1.705 Werteinheiten, welche an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereichs) zu entwickeln sind.

Eine zweite Ausgleichsfläche wird daher ‚extern‘ (außerhalb des Geltungsbereichs) entwickelt. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche, Flurstück 238/155, Flur 2, Gemarkung Uthwerdum. Sie hat gemäß Grundbuch eine Flächengröße von 14.270 m² (1,4 ha). Die Gemeinde hat bereits 10.220 m² dieser Fläche als Ausgleich für ihren Bebauungsplan Nr. 4.06 ‚Moorhuser Dorfstraße‘ (vom 12.04.2013) genutzt. Somit sind noch 4.050 m² frei. Gemäß Umweltbericht mit landschaftsökologischem Fachbeitrag zu diesem B-Plan (GALAPLAN 2012) wird auf dieser Fläche eine vorhandene Grünlandnutzung weiter extensiviert. Entsprechende Bewirtschaftungsvorgaben waren damals mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die hiermit verbundene Aufwertung des Grünlandes wird für den vorliegenden B-Plan Nr. 8.02.1 mit 1 Werteinheit pro m² bewertet. Um das verbliebene Kompensationsdefizit zu decken, sind somit 1.705 m² dieser Grünlandextensivierung anzurechnen.

Zur Dokumentation dieser Fläche und dieser Maßnahme werden zwei Seiten aus dem damaligen Umweltbericht (GALAPLAN 2012) als Anhang 7 beigefügt.

12.1.3.1 Fazit

Mit der vollständigen Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.



13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

13.1 Standortalternativen

Die Standortwahl (s. Kap. 2 Standortbegründung) leitet sich aus dem Planungsziel der Sicherung der bestehenden Nutzung sowie aus den maßvollen Erweiterungsabsichten ab. Alternative Standorte kommen daher nicht in Betracht.

13.2 Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Das Plangebiet befindet sich bisher (bis zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes) im planungsrechtlichen Außenbereich. Gleichwohl ist die Uthwerdumer Straße nördlich der B 72/B 210 bereits im heutigen Zustand durch eine mehr oder weniger lückenlose Bebauung auf ihrer Ostseite geprägt. Durch den Neubau des Zentralklinikums östlich und die Neutrassierung der K 115n südlich des Geltungsbereichs wird der Siedlungscharakter im räumlichen Umfeld zusätzlich verstärkt und betont. Es erscheint daher folgerichtig, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen. Mit dieser Bauleitplanung erfolgt jedoch keine neue Inanspruchnahme und Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche, sondern die Planung hat eher den Charakter einer Nachverdichtung. Sie steht insofern nicht im Widerspruch zu § 1a Abs. 2 BauGB.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Planung nicht durchgeführt wird, werden im Plangebiet absehbar voraussichtlich keine genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen eintreten.

14 Zusätzliche Angaben

14.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen in dem vorliegenden Umweltbericht erfolgen auf der Grundlage der fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.

Die Eingriffsbilanzierung ist auf Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) im Abgleich mit der aktuellen Tabelle zur Bewertung der Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2024) vorgenommen worden. Hierbei wird eine Kombination von mathematischer Berechnung (Bilanzierung) und verbal-argumentativer Begründung angewandt.

Die Kartierung der Biotoptypen wurde gemäß den aktuellen fachlichen Standards (DRACHENFELS 2020) durchgeführt.

Die Vorgehensweise bei den faunistischen Kartierungen orientiert sich an den anerkannten Methodenstandards (für Brutvögel z. B. SÜDBECK et al. 2005).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten.

14.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

In § 4c Satz 1, erster Halbsatz BauGB ist geregelt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, *„die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“*.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Gründe zu erkennen, die eine Besorgnis rechtfertigen, dass unvorhergesehene Immissionen oder andere unvorhergesehene Umweltauswirkungen eintreten werden. Eine regelmäßige, vorsorgende Umweltüberwachung (Monitoring) wird nicht für erforderlich gehalten.



14.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

[wird zur Entwurfsfassung der Bauleitplanung ergänzt]



Hameln, im November 2024

15 Quellenverzeichnis

BIG-M	2022	Schalltechnische Beurteilung zum Hubschrauberlandeplatz am Zentralklinikum Georgsheil in 26624 Südbrookmerland. Dachlandeplatz. Schallprognose, Auswertung und Bericht. Weitenhagen, 10.05.2022.
BIOS	2020	Zentralklinikum Georgsheil. Faunistischer Fachbeitrag – Amphibien. – Bearb.: BIOS Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung. - Norderney.
BRPH	2021	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.21 (BGBl. I S. 3712) mit Anlage „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“.
DRACHENFELS, O. V.	2024	Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43, Nr. 2: 69-140. – Hannover.
DRACHENFELS, O. V.	2020	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020, 11. korrigierte und geänderte Auflage. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4. – Hannover.
ECHOLOT	2017	Gutachten: ZKO - Zentralklinikum Ostfriesland. Fledermauskundliche Untersuchungen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens.
EU-KOMMISSION	2021	Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie. – Mitteilung der Europäischen Kommission vom 12.10.2021, C(2021) 7301 final. – Brüssel.
FLORE, B.-O.	2016	Gutachten: Brutvögel im ZKO-Projektgebiet Georgsheil/Uthwerdum (Kreis Aurich) im Jahr 2016.
FLORE, B.-O.	2017	Gutachten: Brutvögel im ZKG-Projektgebiet Georgsheil/Uthwerdum (Kreis Aurich) im Jahr 2017.
FLORE, B.-O.	2020	Gutachten: Brutvögel im ZKG-Projektgebiet Georgsheil/Uthwerdum (Kreis Aurich) im Jahr 2020.
GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND	2024	Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ – Gemeinde Südbrookmerland, Ortsteil Uthwerdum, teilw. Planfeststellungsersetzend. – Bearb.: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald.
GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND	2018	Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Gemeinde Südbrookmerland vom 06.11.2018 (Lärmaktionsplan für Gemeinden). Im Internet unter: https://www.suedbrookmerland.de/fileadmin/user_upload/Laermaktionsplan_-Kurzfassung-Stufe_3-.pdf
HECKENROTH, H	1993	Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten (Fassung vom 1.1.1991). In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6.



KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K.	2022	Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. Heft 2/2022, S. 111 - 174.
LBEG	2024	Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Zugriff am 23.10.2024. (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/)
LP	1999	Landschaftsplan Gemeinde Südbrookmerland, Vorentwurf. - Bearb.: Büro regioplan.
LROP	2017	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen. - Neube-kanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumord-nungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022).
LRP	1996	Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich, Entwurf.
MEINIG, H., P. BOYE, M. DÄHNE, R. HUT-TERER, & J. LANG	2020	Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
Nds. MU	2017	Überwachungsplan gemäß Artikel 20 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates und § 17 der 12. BImSchV. Anhang 1. Fassung vom 28.02.2017. – Nds. MBl. Nr. 10/2017, Runderlass des Nie-dersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Kli-maschutz.
NORMEC UPPEKAMP	2023	Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung zum Neubau des Zentralklini-kums in Georgsheil. 30.11.2023.
NST	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaß-nahmen in der Bauleitplanung („Städtetagmodell“) - Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag (NST), Hannover, 9. Auflage.
NWP	2011	Siedlungsentwicklungskonzept (Entwurf, Stand Juni 2011). Anhang B zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf) der Gemeinde Südbrookmerland. - Bearb.: NWP Planungsgesellschaft.
PODLOUCKY, R. & C. FISCHER	2013	Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Rep-tilien in Niedersachsen und Bremen. – Inform.d. Natur-schutz Niedersachs. 33 (4): 121-168
POPPEN, T.	2022	Kurzbericht zu Fledermausvorkommen an Abrissgebäuden am geplanten Zentralklinikum. Oktober 2022. Theodor Pop-pen, Regionalbetreuer für das Land Niedersachsen für den Fledermausschutz in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund. - Bedekaspeler Marsch.
RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHRER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT	2020	Die Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. - Berichte zum Vogelschutz 57: 13 – 112.
RROP	2018	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Aurich 2018.



SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE & C. SUDFELDT	2005	Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten. – Radolfzell.
WIESE-LIEBERT, P.	2024	Bericht zur Brutvogelkartierung im Frühjahr 2024 im Bereich eines Wäldchens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 in Uthwerdum, Gemeinde Südbrookmerland, Landkreis Aurich. – Bearb.: Büro für ökologische Fachgutachten, Umweltplanung, Petra Wiese-Liebert. – Aurich.
WIESE-LIEBERT, P.	2023	Kurzbericht zur Brutvogelkartierung und überschlägigen Erfassung von Fledermausarten im Frühjahr 2023 im Bereich eines Wäldchens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1, am Westrand des Planungsareals für das Zentralklinikum Georgsheil bei Uthwerdum, Gemeinde Südbrookmerland, Landkreis Aurich. – Bearb.: Büro für ökologische Fachgutachten, Umweltplanung, Petra Wiese-Liebert. – Aurich.

