

Gemeinde Filsum

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 3

„Filsum Süd“

4. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB



Übersichtsplan

Februar 2018

Entwurf

Begründung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	3
1.3	Geltungsbereich der Planung	3
1.4	Beschreibung des Plangebiets	3
1.5	Planungsrahmenbedingungen	4
1.5.1	Raumordnung.....	4
1.5.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.5.3	Bebauungspläne.....	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	6
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	6
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	6
3.2.2	Verkehrliche Belange.....	6
3.2.3	Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	7
3.2.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	11
3.2.5	Belange der Wasserwirtschaft	11
3.2.6	Klimaschutz	12
3.2.7	Belange der Landwirtschaft	12
4.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	12
4.3	Anzahl der Wohneinheiten.....	13
4.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
4.6	Verkehrsflächen.....	13
4.7	Öffentliche Grünflächen	13
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN.....	14
5.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	14
5.2	Ver- und Entsorgung.....	14
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF	15

Anlage: Städtebauliches Konzept

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Filsum hat die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines innerörtlich gelegenen und gemischt genutzten Standortes zu schaffen. Das Vorhaben sieht den Neubau von fünf Wohngebäuden an der Rathausstraße vor. Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 lassen die Umsetzung jedoch nicht zu, da die derzeit geltende überbaubare Fläche das Plangebiet nicht ausreichend umfasst. Zudem setzt der rechtswirksame Bebauungsplan für den südwestlichen Teil des Plangebiets öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Zur Umsetzung der Nachverdichtung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Rathausstraße im Süden und dem Tannenweg im Norden sowie der Kreisstraße K 13 (Osterende) im Westen und der Straße „Auf dem Brink“ im Osten.

1.4 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden Mischgebiets im Siedlungsbereich der Gemeinde Filsum zwischen der hiervon im Norden verlaufenden BAB 28 und der südlich verlaufenden Leeraner Straße (L 821). Die unmittelbar angrenzende Nutzung ist überwiegend durch Wohnnutzungen charakterisiert. Zudem befinden sich in der angrenzenden Umgebung auch gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungen sowie ein Schulzentrum mit angrenzenden Sportplatzflächen, die Gemeindeverwaltung und ein Kindergarten.

Im Änderungsbereich selbst befinden sich im nördlichen Teil entlang des Tannenwegs Wohngrundstücke mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss. Die Grundstücke, die an die Straße „Auf dem Brink“ angrenzen, sind ein- bis zweigeschossig und werden neben dem Wohnen auch gewerblich (Zahnarzt, Friseur) genutzt.

Der Teil des Änderungsbereichs, der zukünftig bebaut werden soll, verläuft entlang der Rathausstraße. Derzeit wird dieser Bereich als Grünfläche und Parkplatz genutzt. Randlich befinden sich hier Bäume und Sträucher sowie ein weiterer Parkplatz und eine Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser).

1.5 Planungsrahmenbedingungen

1.5.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (RROP 2006) legt Filsum als Grundzentrum fest. Filsum ist zudem als Standort zur Sicherung und zur Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Der Planbereich ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Filsum stellt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit der Vorgaben einer durchschnittlichen Geschossfläche von 0,6 dar. Randlich sind ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes Gemeinbedarfsflächen (Schule, Feuerwehr, Bücherei, Kindergarten, Verwaltung, Sporthalle, Gemeinschaftshaus). Im weiteren Umfeld sind Grünflächen (Sportplatz) und Wohnbauflächen dargestellt.

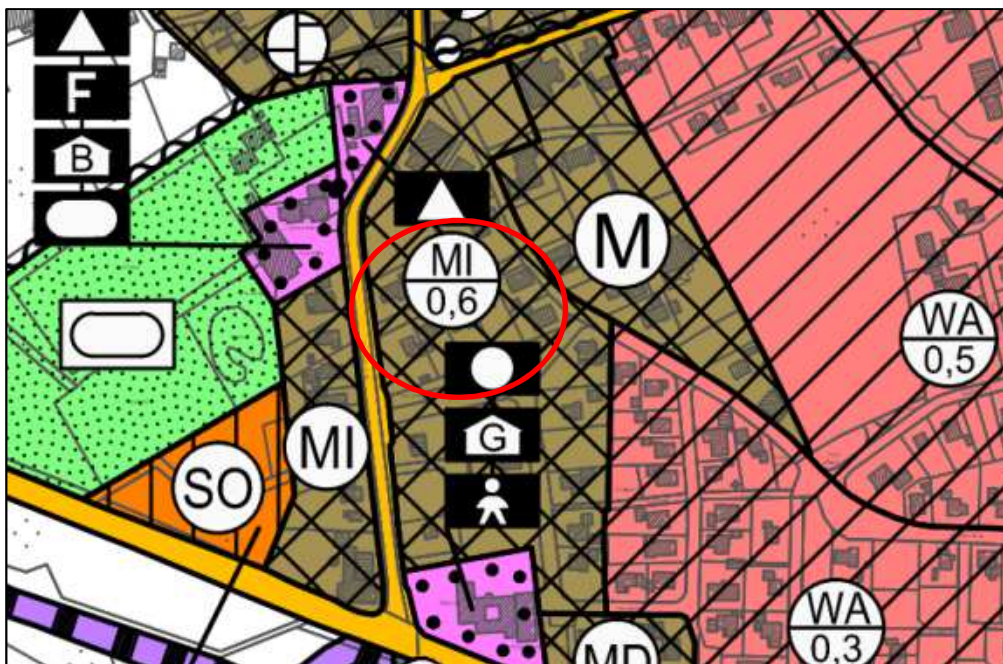


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen FNP mit Änderungsbereich (roter Kringel)

1.5.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Für den südwestlichen Teil des Änderungsbereichs sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zudem sind Parkbuchten als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im südöstlichen Teil sind ebenfalls Grünflächen und ein Parkstreifen festgesetzt. Nördlich des Plangebietes sind Mischgebiete und Dorfgebiete festgesetzt. Im Süden befinden sich Mischgebiete.

Die 2. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 berührt das Plangebiet nicht.

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Filsum möchte den Neubau von fünf Wohngebäuden am Rathausweg planungsrechtlich absichern. Die Gemeinde ist bemüht, die Neuerrichtung von Wohngebäuden innerhalb der bereits bebauten Bereiche der Stadt im Sinne einer Nachverdichtung vorzunehmen, um der grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung einer Innenentwicklung zu entsprechen und somit die unbebauten Außenbereiche zu schonen. Die westliche Parkplatzfläche an der Rathausstraße ist entbehrlich und kann zusammen mit der angrenzenden Grünfläche und der Baufläche auf dem östlich angrenzenden Flurstück für Maßnahmen der Nachverdichtung bereitgestellt werden. Zur Umsetzung der baulichen Erweiterung sollen das Mischgebiet und die überbaubaren Flächen erweitert werden. Die bauliche Nachverdichtung in der Umgebung bereits bebauter Bereiche soll derart erfolgen, dass sich die Neubebauung sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch in Bezug auf die bauliche Struktur in die bereits bestehende Bebauung einfügt. Zielsetzung ist eine verträgliche Nachverdichtung. Daher soll der überwiegende Teil der Neubauten nur eingeschossig gestaltet werden. Die Verdichtung erfolgt in der Fläche durch die Gestaltung einer Hausgruppe. Ein östlich geplanter Neubau im Umfeld der zweigeschossigen Zahnarztpraxis soll mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Zur Umsetzung der verträglichen Innenentwicklung soll das künftige Mischgebiet gegliedert werden. Die Grundstücke entlang des Tannenwegs und der Straße „Auf dem Brink“ sowie der südöstliche Teil des Plangebiets werden dem bisherigen Mischgebiet 1 (MI₁) zugeordnet und im Bestand gesichert. Die Festsetzungen werden im Vergleich zum Ursprungsplan lediglich um die Trauf- und Firsthöhen ergänzt. Die für die Neubauten geplanten Flächen entlang der Rathausstraße im Süden des Plangebiets werden dem Mischgebiet 2 (MI₂) zugeordnet. Aus Gründen einer verträglichen Innenentwicklung und gestaffelten Höhenentwicklung des Quartiers sollen hier nur eingeschossige Gebäude mit entsprechend geringeren Trauf- und Firsthöhen zulässig sein.

Das Verfahren dieser Bebauungsplanaufstellung wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Dies ist städtebaulich begründbar, da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und auch nahezu vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die zulässige Grundfläche weit unter der in § 13a Abs. 1 BauGB als Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung genannten Größe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Filsum-Süd“ kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Filsum führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 3 (2) BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 4 (2) BauGB durch. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren darlegt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

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

3.2.1 Belange der Raumordnung

Die geplante Entwicklung des Baugebietes im zentralen Ortsbereich von Filsum mit Versorgungsstrukturen und guter verkehrlicher Anbindung entspricht den Zielen der Raumordnung. (LROP 2008, Fortschreibung 2012 sowie Änderung 2017), demnach

- *....sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*

Gemäß dem RROP 2006 des Landkreises Leer soll

- *die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentriert werden und die Eigenentwicklung der Ortsteile gesichert werden. Vorrangig ist die Siedlungsentwicklung daher auf das Grundzentrum Filsum zu konzentrieren.*

Die Schaffung von Bauplätzen durch Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung im Grundzentrum Filsum entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Zudem wird durch die Planung ein vorhandener Siedlungsbereich arrondiert, so dass der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

3.2.2 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die umliegenden Gemeindestraßen gesichert. Die überörtliche Anbindung sowie die Anbindung an die örtliche und gemeindliche Infrastruktur sind über die klassifizierten Straßen gesichert. Der projektierte Standort ermöglicht auch fußläufig auf kurzem Wege eine Anbindung an das Schulzentrum an der Kreisstraße.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden öffentliche Parkplätze überplant. Diese sind jedoch entbehrlich, weil ein öffentlicher Parkplatz im Plangebiet bestehen bleibt und auf den umliegenden Grundstücken ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

3.2.3 Belange von Natur und Landschaft, Ortsbild, Eingriffsregelung, Artenschutz

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Filsum Süd“ wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt und erfüllt die Vorgaben für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a ff BauGB. Für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

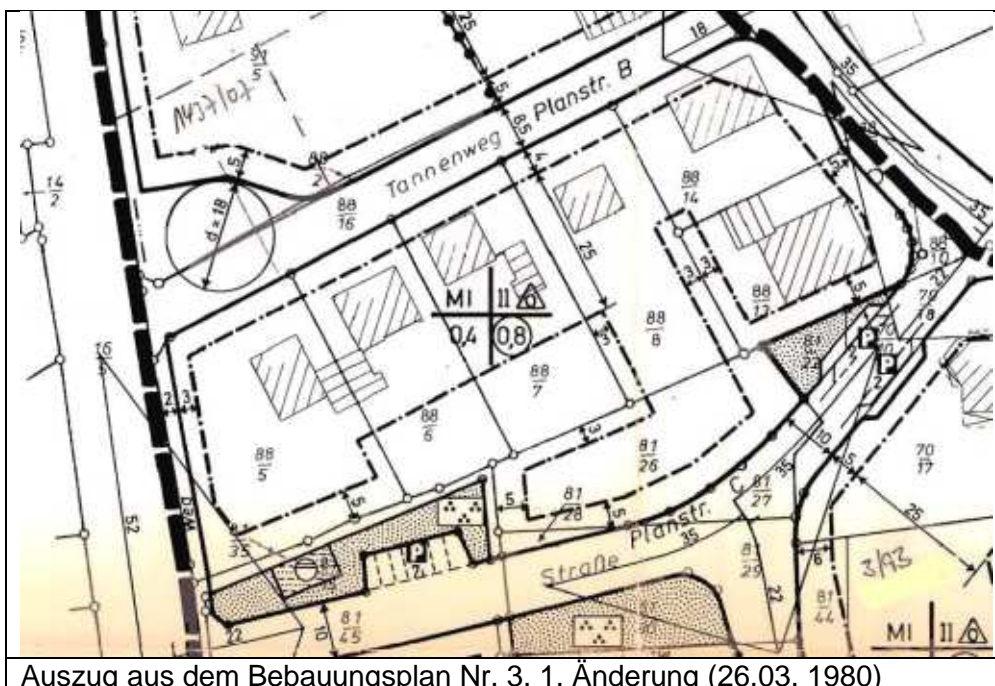
➤ Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nach Naturschutzrecht ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte sind von der Planung nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die „Magerwiese bei Potshausen“ in einer Entfernung von etwa 4,7 km südlich von Filsum. Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

➤ Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet unterliegt bereits den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3, 1. Änderung vom 26.03.1980, die weiteren Änderungen des Bebauungsplanes umfassen andere Teilflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aus, die Bauflächen umfassen die Bereiche am Tannenweg sowie teilweise rückwärtige Bereiche bis zu Rathausstraße (Planstraße C). An dem östlichen Parkstreifen und im Westen an der Parkbucht sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkfläche ausgewiesen. Innerhalb der westlichen Parkfläche ist eine Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) abgegrenzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung (26.03.1980)

➤ **Aktueller Bestand von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen, überwiegend bebauten Bereich. Die Erschließung ist über die umgebenden Straßen Tannenweg, Auf dem Brink, Rathausstraße und Osterende gesichert.

Während am Tannenweg Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in umgebenden, individuell gestalteten Gartenflächen vorherrschen und „Auf dem Brink“ Mischnutzung mit Friseur und Arztpraxis vorkommen, einschließlich versiegelten Garagen- und Stellplatzflächen ist der rückwärtige Bereich bis zur Rathausstraße noch weitgehend unbebaut. Neben einzelnen versiegelten Stellplatzbereichen ist eine gärtnerische bzw. parkartige Grünfläche ausgeprägt.

Neben randlichen, den Übergang zu den Gärten markierenden Schnitthecken (Eiben, Lebensbäume) kommen auch einzelne Sträucher wie Haselnuss vor. Diese Heckenstrukturen sind bereits entnommen worden und auch weitere einzelne Laub- und Nadelgehölze sind gefällt worden, u.a. Bergahorn, Birken und zwei Linden, die als Straßenbäume an der Rathausstraße standen. Zwei weitere Linden sind noch im Straßensaum verblieben. Im Westen wird eine Grünfläche durch einen Gehölzbestand aus Birken, Bergahorn, Rosen, Hasel, Schneeball und Weißdorn geprägt. Die angrenzende Freifläche wird überwiegend als Scherrasen gepflegt. Im Osten wird eine Parkplatzfläche von einem Ziergehölzbestand aus Lebensbäumen, Rhododendron, Hortensie, Schmetterlingsflieder etc. im Übergang zum Ziergarten eingerahmt.

Im Plangebiet ist der ursprüngliche Bodentyp Pseudogley-Podsol aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm.¹

Innerhalb des Plangebietes ist kein Stillgewässer vorhanden, im Übergang zwischen dem gehölzreichen Garten im Nordwesten und dem südlichen Gehölzbestand ist jedoch ein schmaler Graben ausgeprägt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche im Plangebiet liegt bei 0 bis 1 m zu NN, bei Geländehöhen von etwa 1,5 bis 2,5 m NN im Plangebiet. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit durchschnittlich 101–150 mm/a gering. Die grundwasserüberdeckenden Schichten im Plangebiet werden dem Schutzpotential hoch zugeordnet. Die Schadstoffminimierungsprozesse können in besonders starkem Maße stattfinden.²

Das Kleinklima ist beeinflusst durch die Nutzung sowie die jeweilige Exposition. Das Plangebiet ist mikroklimatisch durch die Bebauung aber auch durch die Gehölzbestände geprägt. Die vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen erhöhen die Durchschnittstemperaturen und reduzieren die Luftfeuchtigkeit. Die Gehölze hingegen wirken ausgleichend, bedingen die Luftfilterung und verringern die Windgeschwindigkeit.

➤ **Auswirkungen**

Eingriffsrelevante Änderungen in Natur und Landschaft ergeben sich mit der Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zum planungsrechtlichen Bestand durch Ausweitung des Mischgebietes auf bisher als Grünflächen festgesetzten Bereichen. Zudem werden die Baugrenzen ausgeweitet, jedoch ohne Erhöhung der GRZ, so dass zwar neue Bauflächen ermöglicht werden, aber die GRZ insgesamt nicht erhöht wird.

¹ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Bodenkunde (Zugriff: Januar 2018)

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: NIBIS Kartenserver – Hydrogeologie (Zugriff: Januar 2018)

In Bezug auf die zur Aufstellung des Bebauungsplanes gültige Baunutzungsverordnung von 1977 ohne Begrenzung der Überschreitung für Nebenanlagen, liegt somit eine versiegelungsbedingte Erhöhung innerhalb der Bauflächen nicht vor.

Insgesamt ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung	Festsetzungen gem. 4. Änderung	Eingriffsrelevanz
Mischgebietsausweisung mit einer GRZ von 0,4	Mischgebiet insgesamt 6.530 m²	Übernahme der Mischgebietsausweisung mit Anpassung der Baugrenze und gültiger BauNVO; ⇒ kein Eingriff
Parkbucht Parkstreifen	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung auf 49 m² Mischgebiet (anteilig im MI 2)	Übernahme und Erweiterung gemäß Bestand Rücknahme des Parkplatzes ⇒ kein Eingriff
Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage	Mischgebiet (anteilig im MI 2)	Erweiterung des Mischgebietes um rund 130 m ² mit anteilig zusätzlicher Baumöglichkeit ⇒ Eingriff
Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Fläche für Versorgungsanlage	Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage auf 347 m²	Übernahme der Grünfläche, Sicherung der Gehölzbestände ⇒ kein Eingriff

Wie die Gegenüberstellung verdeutlicht, ist nur mit der Erweiterung des Mischgebietes auf der Grünfläche auf einer Fläche von rd. 130 m² ein Eingriff abzuleiten.

Bei Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichspflichtung besteht demnach nicht.

➤ **Besonderer Artenschutz**

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Die Umsetzung der Planung erfordert die Beseitigung einzelner Gehölze, wobei innerhalb der Gartenflächen die rückwärtigen Hecken und Gehölzen und auf einer Teilfläche der Grünfläche im Westen auf 130 m² sowie die Fällung von zwei Straßenbäumen bereits durchgeführt wurde (im Winter 2018, außerhalb der Brutzeit).

Ggf. werden weitere Gehölzfällungen erforderlich, wenn weitere Baumöglichkeiten im Bereich des gehölzreichen Gartens (Tannenweg Nr. 2) oder dem rückwärtigen Garten mit Laub- und Obstgehölzen (Tannenweg Nr. 8) geschaffen werden.

Insgesamt können die Gehölze des Plangebietes eine Funktion als Habitatstruktur für Brutvögel und/ oder Fledermäuse (auch in den Gebäuden) aufweisen. Darüber hinaus sind Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet nicht zu erwarten. Deshalb wird nachfolgend für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Fällung der Bäume und Entnahme der Gehölzbestände berührt werden (können).

1.) Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist vermeidbar, indem Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartierszeit von Fledermäusen durchgeführt werden (sofern überhaupt besetzte Quartiere und/oder Brutplätze betroffen sind).

So sind bei notwendigen Gehölzfällungen und/oder Rodungen von Gehölzen/Hecken zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Vorgaben auf der Umsetzungsebene die Fällarbeiten und Baufeldfreimachungen auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) zu beschränken, um Tötungen von Individuen und Zerstörungen besetzter Nester zu vermeiden. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, sind vorherige Kontrollen auf Brutvorkommen durchzuführen.

2.) Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Im artenschutzrechtlichen Sinne erheblich sind Störungen dann, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten steht. So gear-tete Störungen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Fläche innerhalb des besiedelten Bereichs liegt und sich durch die Planung die Störwirkung der Nutzungen (insbesondere Beunruhigung von Tieren durch die Anwesenheit von Menschen) nicht signifi-kant verändern wird. Störempfindliche Tierarten sind im betrachteten Bereich wegen der Be-standssituation nicht zu erwarten.

3.) Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Laubgehölze können dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und ggf. auch von Fledermäusen darstellen. Auch Quartiersfunktionen von Fledermäusen in den Ge-bäuden des Plangebiets sind möglich. Somit können sowohl Fledermausquartiere als auch Vogel-Lebensstätten betroffen sein. Allerdings kommt das Verbot der Zerstörung von Le-bensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Dies ist hier gegeben, da zwar einzelne Bäu-me und Heckenstrukturen verloren gehen, aber Gärten und auch die gehölzreiche Grünflä- che im Westen erhalten bleiben. Zudem bestehen in der unmittelbaren Umgebung vergleich-bare Gartenstrukturen und im weiteren Umfeld naturnahe Baum-Strauchhecken.

Sollten Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden stattfinden, in denen potentielle Fle-dermausquartiere oder -nutzungen bekannt sind, sind vor Beginn der Arbeiten Kontrollen auf Fledermausbesatz durchzuführen. Besteht eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestät-te, ist mit den Arbeiten zu warten, bis die Quartiersfunktion nicht mehr besteht (z.B. Verlas-sen des Balzquartiers) und es sind vor Beginn der Arbeiten Ersatzhabitate (z.B. Fledermaus-kästen, Fledermaus-Dachziegel) an geeigneten Stellen anzubringen (cef-Maßnahme³).

³ Vorgezogene Maßnahme zur kontinuierlichen ökologischen Funktion

Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang (auch ggf. durch Ersatzhabitate) aufrechterhalten, liegt ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern. Allerdings sind auf der Ausführungsebene möglicherweise bestimmte Vermeidungsmaßnahmen (Einhalten zeitlicher Restriktionen bei Gehölzfällungen, ggf. Quartierskontrollen bei Gebäudeabriss oder Umbaumaßnahmen und Anbringen geeigneter Ersatzhabitate) erforderlich.

3.2.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

➤ Verkehrslärm

Durch die Leeraner Straße (L 821) und die Kreisstraße K 13 besteht eine Vorbelastung in Bezug auf den Verkehrslärm. Gemäß dem Verkehrsmengenplan 2010 sind auf der Leerer Straße 5.300 Fahrten vorhanden.

Die vorhandenen und künftigen Baugrundstücke im Plangebiet haben gemäß der DIN 18005 den Schutzanspruch eines Mischgebiets vor Verkehrslärm mit den Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Das Plangebiet befindet sich in über 170 m Entfernung zur L 821 und ist durch die bereits vorhandene Bebauung zwischen der L 821 und dem Änderungsbereich abgeschirmt. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

Die Kreisstraße Osterende (K13) mit geringeren Verkehrsmengen als die L 821 grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Für das Mischgebiet MI 1 ergibt sich gegenüber der vorhandenen Situation keine Veränderung, so dass mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte in Kauf genommen werden. Die geplanten Neubauten im südwestlichen Mischgebiet MI 2 sind 30 m von der K 13 entfernt, so sich dass die Vorbelastung hier geringer darstellt als im Norden. Mögliche Überschreitungen der Orientierungswerte werden zugunsten der Innenentwicklung in Kauf genommen.

➤ Gewerbelärm

Gewerbebetriebe mit relevanten Lärmimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

➤ Geruchsmissionen

Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Geruchsmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Da sich die zulässige Versiegelungsrate im Plangebiet nicht relevant erhöht, ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Nachweis der Oberflächenentwässerung nicht erforderlich. Die Entwässerung der Objektplanung wird im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

3.2.6 Klimaschutz

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass eine Verdichtung der Bebauung auf vorbelasteten Flächen erfolgt und im Rahmen der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von unbelasteten Freiflächen vermieden wird.

3.2.7 Belange der Landwirtschaft

Innerhalb des dargestellten Plangebietes sowie im näheren Umfeld befindet sich kein wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, deren Existenz oder zukünftige betriebliche Entwicklung durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnte.

4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Zielsetzung verbleibt unverändert.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig sind. Diese Nutzungen würden sich aufgrund des Flächenbedarfs und des Störgrades nicht in die vorhandene Struktur einfügen und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden auch als Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiet 1 (MI₁)

Für das Mischgebiet 1 (MI₁) werden entsprechend der bestehenden Bebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Auf die bisherige Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern wird verzichtet.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe von höchstens 6,5 m und einer Firsthöhe von höchstens 10 m festgesetzt.

Mischgebiet 2 (MI₂)

Zur verträglichen Staffelung innerhalb des bereits bebauten umliegenden Mischgebiets sind im Mischgebiet 2 (MI₂) nur eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von höchstens 9 m zulässig. Wie im Mischgebiet 1 werden auch im Mischgebiet 2 eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4.3 Anzahl der Wohneinheiten

Zur Steuerung der Verdichtung werden entsprechend der vorhandenen Gebietsstruktur in den Mischgebieten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Ursprungsplan vergrößert, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

4.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßen und den vorderen Baugrenzen sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Hier sollen Vorgartenbereiche gesichert werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die bestehende Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ im südöstlichen Teil bleibt bestehen, wird jedoch in ihrer Ausformung an die Realnutzung angepasst.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsplan und zur Erhaltung der gewachsenen Grünstruktur im Quartier, wird die bestehende Grünfläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs im Rahmen dieser 4. Änderung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert.

Die im Südwesten des Plangebiets befindlichen Grünflächen werden gemäß dem geplanten Vorhaben verkleinert und ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamt	6.926 m²
Mischgebiete	6.530 m ²
Verkehrsflächen „Parkplatz“	49 m ²
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	347 m ²

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Die bisherige Festsetzung Fläche für Versorgungsanlagen kann entfallen, da die seinerzeit vorgesehene Kleinkläranlage nicht mehr erforderlich ist und die Abwasserbeseitigung über das zwischenzeitlich erstellte Klärwerk erfolgt.

6. DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB:

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3, 4. Änderung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 3, 4. Änderung als Anlage beigefügt.

Filsum, den

Bürgermeister