

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	3
1.1	Geltungsbereich der Planung	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.3	Planungsrahmenbedingungen	3
1.3.1	Raumordnung.....	3
1.3.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.3.3	Bebauungspläne.....	4
1.3.4	Satzungen	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	7
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange der Raumordnung.....	7
3.2.2	Umweltbelange.....	8
3.2.3	Verkehrliche Belange.....	13
3.2.4	Immissionsschutzrechtliche Belange	13
3.2.5	Belange der Landwirtschaft	15
3.2.6	Belange der Wasserwirtschaft	15
3.2.7	Ver- und Entsorgung, Leitungen	15
4.	INHALT DER SATZUNG.....	16
4.1	Geltungsbereich der Satzung	16
4.2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	16
4.3	Maßnahmen für Natur und Landschaft.....	16
5.	HINWEISE.....	17
6.	DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF.....	18

1. EINLEITUNG

1.1 Geltungsbereich der Planung

Das Satzungsgebiet liegt im Ortsteil Lammertsfehn an der Hauptstraße und an der Friesenstraße.

Das Plangebiet¹ befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Lammertsfehn und umfasst das Flurstück Nr. 12 der Flur 3 der Gemarkung Lammertsfehn der Gemeinde Filsum im Einmündungsbereich des Lindenwegs in die Friesenstraße.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Gemeindegebiets sind dem Übersichtsplan der Satzung zu entnehmen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlichen im Anschluss an die einzeilige Wohnbebauung an der Friesenstraße (Nordseite). Auf der Südseite der Friesenstraße ist ebenfalls eine einzeilige Wohnbebauung vorhanden. In Richtung Westen und Südwesten befinden sich öffentliche Einrichtungen wie Gemeinschaftshaus, Feuerwehr und Friedhof sowie im westlichen Abschnitt der Friesenstraße eine Mischnutzung. Die Friesenstraße mündet im Norden in die Hauptstraße, wo sich eine Mischnutzung aus Wohnen und Versorgungseinrichtungen befinden.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Grünfläche, die im Nordosten durch eine Baumreihe eingefasst ist. Im Nordosten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung an. Südlich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Im südlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes sind landwirtschaftliche Bewirtschaftungsflächen vorhanden. Im Nordosten sind neben landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlichen Flächen auch Wohngrundstücke im Außenbereich vorhanden. Im Bereich Lindenweg/Verbindungsweg befindet sich eine Kleinsiedlung im Außenbereich.

1.3 Planungsrahmenbedingungen

1.3.1 Raumordnung

Regionales Raumordnungsprogramm

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.

Das Plangebiet gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft- und liegt am Rande eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung.

Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP Änderung 2017) enthält keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze.

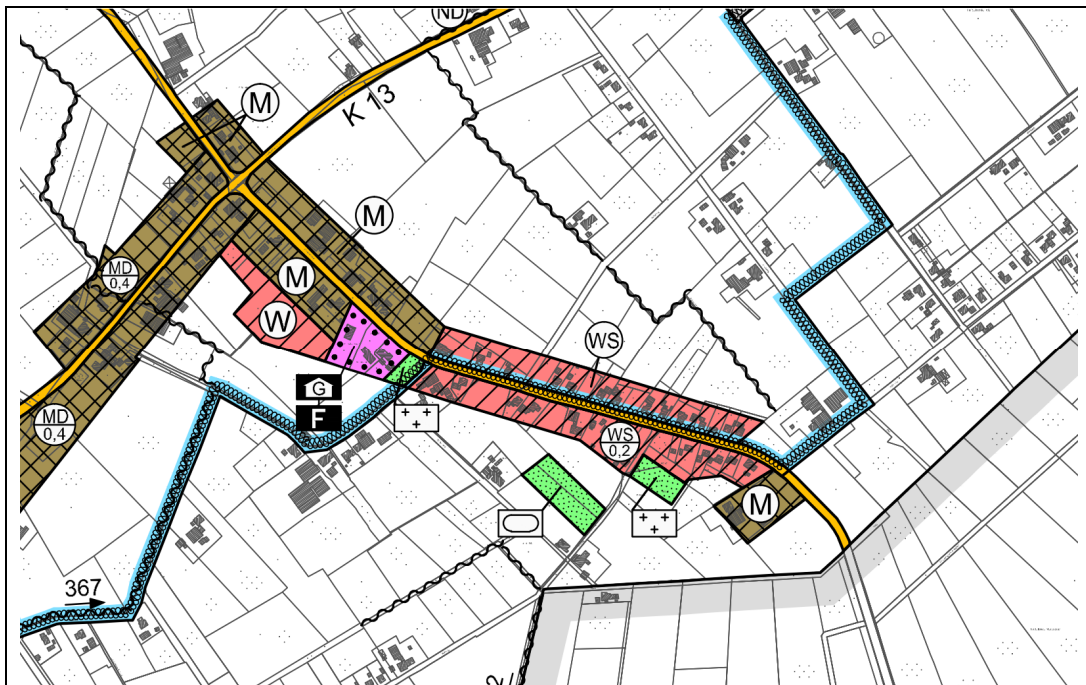
¹ Die Bezeichnung „Plangebiet“ erfasst den Ergänzungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme sind entlang der Friesenstraße gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen mit der Zielsetzung Kleinsiedlungsgebiet und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,2 dargestellt. Im Anschluss an die Bauflächen sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und „Sportplatz“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Gemeinschaftshaus“ dargestellt.

Das Plangebiet ist ohne Darstellung und damit den Flächen für die Landwirtschaft zuzuordnen. Diese Darstellung gilt auch für die angrenzenden Flächen. Das Plangebiet gehört zum Wasserschutzgebiet (Schutzzone III).

Der Flächennutzungsplan wird im Verfahren der Neubekanntmachung durch Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst.



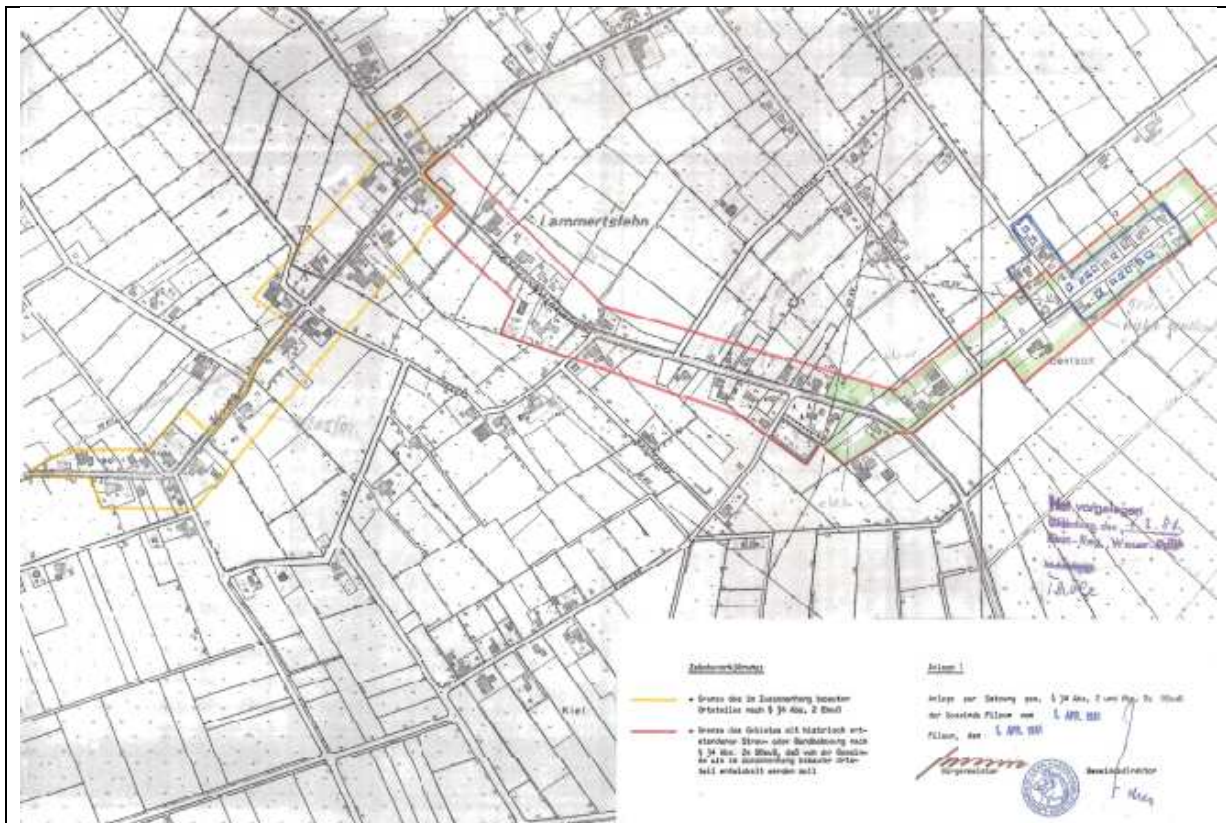
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Jümme
(Entwurf der Neubekanntmachung)

1.3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der Satzung liegt kein Bebauungsplan vor.

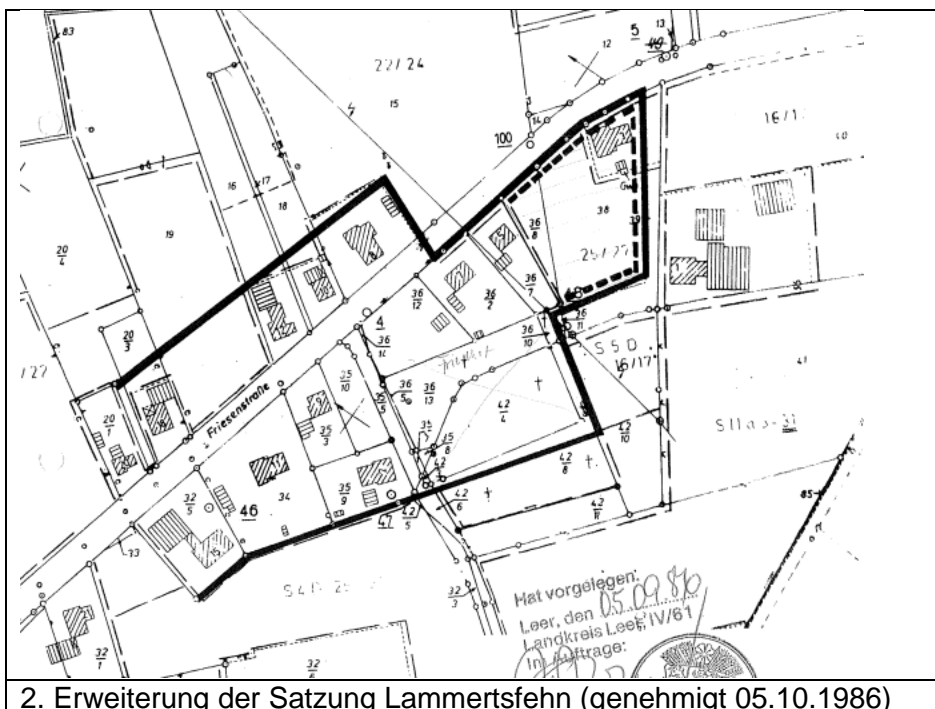
1.3.4 Satzungen

Die Bebauung an der Hauptstraße ist durch eine Satzung (aus dem Jahre 1981) als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 2 BauGB festgelegt. Die Bebauung an der Friesenstraße ist durch eine Satzung als Gebiet mit historisch entstandene Streu- und Randbebauung gemäß § 34 Abs. 2a BauGB festgelegt, dass von der Gemeinde als im Zusammenhang bebaute Ortsteil entwickelt werden soll.



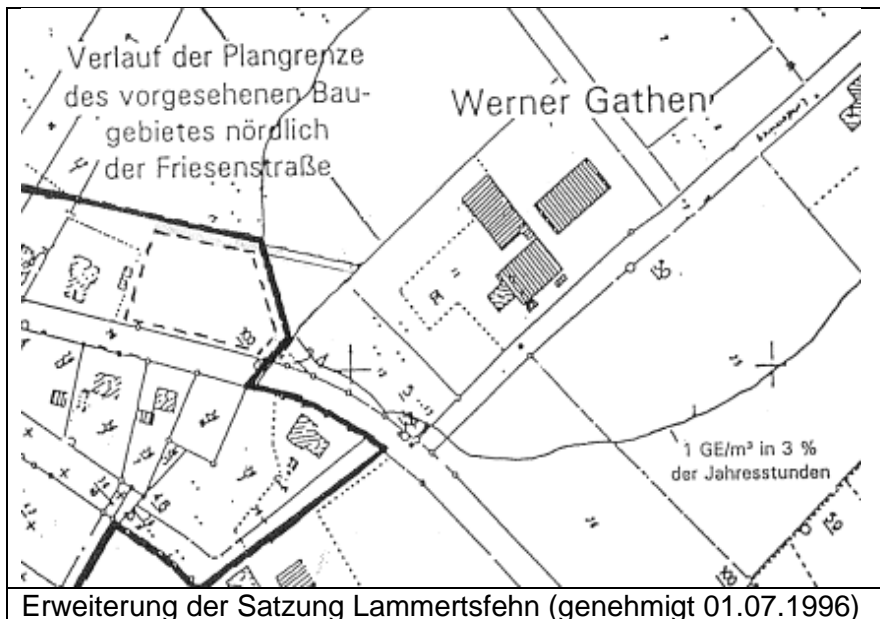
Satzung Lammertsfehn (genehmigt 01.06.1981)
 Der grün markierte Bereich wurde von der Genehmigung ausgenommen.

In der 2. Änderung und Erweiterung gemäß § 34 Abs. 2a BauGB wurde die Satzung um eine Fläche auf der Südseite der Friesenstrasse erweitert.



2. Erweiterung der Satzung Lammertsfehn (genehmigt 05.10.1986)

In der 3. Änderung und Erweiterung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 34 Abs. 2a BauGB wurde nördlich der Friesenstraße eine Fläche hinzugenommen. Nach den Vorgaben der Satzung sind hier ausschließlich Wohngebäude zulässig, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der nächsten Umgebung einfügen müssen. Als Ausgleichsmaßnahme wurde ein 6 m breiter Grünstreifen als Abgrenzung zum Außenbereich festgesetzt.



2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde möchte den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erweitern, um zur Deckung des Wohnbedarfs die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von drei Wohngrundstücken zu schaffen. Hierzu soll das Flurstück Nr. 12 der Flur 3 der Gemarkung Lammertsfehn in die Satzung mit einbezogen werden.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB festlegen. In die im Zusammenhang bebauten Ortsteile können gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen mit einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die bebauten Grundstücke an der Friesenstraße sind als Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einzustufen. Hier befindet sich eine Wohnbebauung, die den Straßenzug prägt. Es handelt sich dabei um eingeschossige Einzelhäuser mit einem ausgebauten Satteldach, die überwiegend straßenseitig ausgerichtet sind. Das Plangebiet ist durch die vorhandene Nutzung an der Friesenstraße baulich geprägt, so dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben sind.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB ist, dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Durch die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils kann die Eigenentwicklung im Ortsteil Lammertsfehn gestützt werden. Die ca. 2.650 m² große Fläche auf dem Flurstück 12 rundet die Siedlungsentwicklung an der Friesenstraße in Richtung Südosten ab. Die Restfläche des westlich angrenzenden Flurstücks 16/1 soll gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Abrundung ebenfalls mit einbezogen werden. Die Siedlungslage wird damit insgesamt arrondiert und der südöstliche Ortseingang durch eine beidseitige Bebauung an der Friesenstraße deutlicher definiert. Die Abgrenzung des Satzungsbereiches berücksichtigt eine Bautiefe und orientiert sich somit am Bestand der nachbarschaftlichen Bauformen. Das Plangebiet ist durch die Friesenstraße verkehrlich gut an den Ortskern mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen angebunden und somit für eine Nachverdichtung geeignet. Die Erschließung der künftigen Baugrundstücke ist durch die Friesenstraße gesichert; vorhandene Infrastruktur kann somit genutzt werden. Durch die Nachverdichtung an der Ecke Friesenstraße/Lindenweg können drei Bauplätze durch Arrondierung geschaffen werden, die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen wird hierdurch vermieden. Insgesamt ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungsstruktur eine geringfügige Verdichtung der Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland wird damit als ausreichend begründet angesehen (gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB).

Satzungen dürfen nur aufgestellt werden, wenn diese nicht Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind bestehen. Da hier nur drei Wohngrundstücke möglich sind, stehen die o.g. Belange der Erweiterung der Satzung nicht entgegen.

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

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB, i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Die Ergebnisse der Beteiligung werden im weiteren Verfahren aufgeführt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung

Das Plangebiet gehört zu einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft. Die Umwandlung von derzeit landwirtschaftlich genutzter Grünfläche in straßenbegleitende Bauplätze steht dem Vorsorgegedanken in Bezug auf die Landwirtschaft nicht entgegen, da die Nutzungsänderung in einvernehmlicher Lösung erfolgt und somit keine wirtschaftlichen Verluste zu erwarten sind.

Die neuen Bauflächen sind als Siedlungsarrondierung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu verstehen, die sich bei einer Umwandlung von ehemals landwirtschaftlichen Flächen und einer sinnvollen Nachnutzung anbieten. Da der Landwirtschaft nur eine geringe Fläche entzogen wird, wird der Vorsorgegedanke nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zudem liegt das Plangebiet am Rande eines Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Diese ist im Flächennutzungsplan als Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) konkretisiert und steht einer Wohnbebauung nicht entgegen. Auch die bereits bebauten Flächen gehören zur Wasserschutzzone.

3.2.2 Umweltbelange

Die Gemeinde Filsum wünscht an dieser Stelle eine arrondierte Siedlungsstruktur. Die städtebaulichen Gründe werden gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft, soweit diese betroffen sind, höher gewichtet und daher in der Abwägung vorgezogen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG und nach Länderrecht besteht für diesen Satzungsbereich nicht.

In unmittelbarer Umgebung des Satzungsgebietes finden sich weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete. Das nächstgelegene FFH Gebiet Heseler Wald liegt in einer Entfernung von rd. 5 km nordwestlich, das FFH Gebiet Holtgast liegt in einer Entfernung von etwa 5,5 km südöstlich von Lammertsfehn. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzgebietsnetz Natura 2000 bzw. den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck kann vorausgesetzt werden.

Südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 1 km schließt das Landschaftschutzgebiet (LSG LER 17) und mit dem Hochmoorsockel Nordgeorgsfehn ein geschützter Landschaftsbestandteil (GLB LER 15) an. Weitere für Vögel wertvolle Bereiche oder wertvolle Bereiche nach der landesweiten Biotopkartierung sind im Umreis von einem Kilometer um das Satzungsgebiet nicht herausgestellt.

Zur Beachtung der sogenannten Bodenschutzklausel wird auf das nachfolgende Kapitel hingewiesen, in dem unter dem Vermeidungsgrundsatz auch die Belange des Bodenschutzes Beachtung finden.

Für das Satzungsgebiet direkt liegen auch keine weiteren bedeutenden und wertgebenden Faktoren oder Schutzgebiete vor.

□ Bestand Natur und Landschaft

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche (Weidefläche), die überwiegend von typischen Wirtschaftsgräsern mit Weidelgras bestimmt wird. Begleitend treten Wolliges Honiggras, Rispengräser sowie Wiesen-Sauerampfer, Spitzwegewich, Schafgarbe, gewöhnliches Hornkraut und Weißklee hinzu.

Die nördliche Plangebietsgrenze wird von einer Baumreihe aus markanten Einzelbäumen bestimmt. Hierbei handelt es sich um acht Eschen mit einem Stammdurchmesser bis etwa 0,8 m und um vier Stieleichen mit einem StD von bis zu 1,0 m. Am Plangebietsrand ist im Westen eine Eiche und an der Friesenstraße sind vier Birken ausgebildet.

An der das Plangebiet im Osten begrenzenden Straße (Lindenweg) steht eine Linde, eine weitere sehr markante Linde steht innerhalb des nordöstlich angrenzenden hofnahen Grünlandbereiches.

Im Nördlich der Laubbaumreihe schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung an. Im nördlichen und östlichen und südöstlichen Anschluss grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, überwiegend Grünlandflächen an.

Weitere landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich in einiger Entfernung am Lindenweg.

Bei den Böden des Satzungsgebietes handelt es sich um einen Pseudogley-Gley, der aus Geschiebedecksanden hervorgegangen ist. Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 2 dm zur Geländeoberfläche angegeben, der GW-Tiefstand liegt durchschnittlich bei 10 dm. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit durchschnittlich 101 bis 150 mm im Jahr gering, das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckenden Schichten ist von mittlerer Wertigkeit.²

Das Satzungsgebiet liegt randlich innerhalb des Wasserschutzgebietes Hesel – Hasselt, der Schutzzone IIIB.

Das Klima ist geprägt durch die Nähe zur Küste, die sich durch günstige Austauschbedingungen (nahezu kontinuierliche Luftdurchmischung), einen ausgeglichenen Temperaturverlauf im Tages- und Jahresgang sowie eine geringe Relevanz lokalklimatischer Besonderheiten auszeichnet. Die sich anschließenden großflächigen Grünlandbereiche stellen wertvolle Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Viehhaltung.

Das Landschaftsbild des Satzungsgebietes ist weitgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grünlandes mit gliedernden Gehölzen und der Hofstelle geprägt. Auch sind im Westen beiderseits der Friesenstraße bereits bestehende Wohngebiete vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Satzungsgebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

□ Eingriffsregelung

Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung ergibt sich für die Erweiterungsbereich des Satzungsgebietes, da dieser planungsrechtlich aktuell noch dem Außenbereich zuzuordnen ist. Es handelt sich um einen Außenbereich gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Der nordwestliche Bereich rundet das Erweiterungsgebiet zum bestehenden Satzungsgebiet ab, hierbei handelt es sich um einen Bereich gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die **Auswirkungen** der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beziehen sich auf die Inanspruchnahme der Grünlandfläche.

Die markante Baumreihe am Grundstücksrand wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, zudem wird der Traufbereich der Bäume als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen, in dem bauliche Anlagen zum Schutz der Bäume nicht zulässig sind.

² Geodatenzentrum Hannover, LBEG Niedersachsen, Kartenserver

Mit der Umsetzung der Innergebietssatzung werden Bauflächen geschaffen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche an den bebauten Ortsteilen orientieren. Aufgrund der ländlich strukturierten und lockeren Bebauung des Umfeldes wird auch diese Bauweise auf das Satzungsgebiet übertragen, so dass eine Versiegelung von etwa 25 % der Grundflächen anzunehmen ist.

Bezogen auf die eingriffsrelevante Fläche des Satzungsgebietes – abzüglich der Fläche zum Erhalt der Baumreihe und der Maßnahmenfläche, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu beurteilen ist, ergibt sich eine Fläche von etwa 2.000 m². Der Umfang der eingriffsrelevanten Neuversiegelung (rd. 25%) umfasst somit eine Fläche von rd. 500 m².

Mit der Versiegelung sind Verluste der Grünlandstrukturen verbunden, die als Vegetations-, Biotop- und Lebensraumstrukturen für Arten des Siedlungsrandes Bedeutung haben und somit als erheblicher Eingriff zu werten sind. Zudem führt die Versiegelung auch zu Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen. So verliert versiegelter Boden seine Funktionen im Naturhaushalt, als Teil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe.

Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben jedoch nicht zu erwarten. Auch wird aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen und der bestehenden Hofstelle im Übergang zur freien Landschaft keine erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigung abgeleitet.

Somit verbleiben zusammenfassend erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden- und Bodenwasserhaushalt, sowie der Biotop- und Lebensraumstrukturen, die als Eingriffe zu bewerten sind.

Für die Eingriffsbilanzierung werden auf Grundlage der anzunehmenden Neuversiegelung Ausgleichsmaßnahmen im Verhältnis von mindestens 1:1 von versiegelter bzw. überbauter Fläche vorgeschlagen. Der Umfang der Neuversiegelung beläuft sich auf rd. 500 m².

Zur Gliederung des Gebietes und zur Einbindung in die Landschaft in Ergänzung der Erhalt- und Maßnahmenfläche im Norden ist auf den Grundstücken eine zusammenhängende freiwachsende, ggf. auch mehrreihige Laubgehölzhecke herzustellen und zu unterhalten. Alternativ ist hier die Anlage einer Schnithecke aus standortgerechten Laubgehölzarten zulässig.

- Die freiwachsende Hecke ist aus standortheimischen Sträuchern herzustellen (Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen, Mindesthöhe 100 cm),
- Die Schnithecke ist einreihig aufzubauen (mindestens 3 Sträucher pro Meter, Mindestqualität 1 x verpflanzte Ware ohne Ballen),
- Zur vollständigen Kompensation des mit den o.g. Maßnahmen noch nicht abgedeckten Eingriffs sind Obstbäume in alten Sorten oder standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme, Stammumfang mind. 10 – 12 cm) zu pflanzen.

Pflanzliste mit Arten und anrechenbarem Ausgleichswert

Freiwachsende Hecke (Strauchhecke)			
Feldahorn	(Acer campestre)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Traubenkirsche	(Prunus padus)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Weiden	(Salix div. spec).		
Ausgleichswert pro lfd m bei 1-reihiger Bepflanzung = 3 m², 2-reihig = 6 m², 3-reihig = 10 m²			

Schnitthecke			
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Liguster	(Ligustrum vulgare)
Ausgleichswert pro lfd m = 3 m²			

Bäume			
Größere Arten		Kleinere Arten	
Eiche	(Quercus robur)	(Wild-)Pflaume	(Prunus domestica)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)	Birke	(Betula pendula/pubescens)
Linde	(Tilia cordata)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Feldahorn	(Acer campestre)
		Wildapfel	(Malus sylvestris)
Ausgleichswert = 30 m² pro Baum		Ausgleichswert = 25 m² pro Baum	

Obstbäume (beispielhaft):			
Apfel	Birnen	Pflaume, Zwetsche	Kirsche
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise	Emma Leppermann	Büttners Rote Knorpel
Grüner Winterstettiner	Frühe aus Trévaux	Hauszwetsche	Große Schwarze Knorpel
Landsberger Renette	Gellerts Butterbirne	Ontariopflaume	Knauffs Schwarze
Roter Boskoop	Neue Poiteau	The Czar	Werdersche Braune
Schöner von Nordhausen	Doppelte Philippsbirne	Wagenheims Frühzwetsche.	Werdersche Frühe
Schöner aus Boskoop	Großer Katzenkopf		Schattenmorelle
Ausgleichswert = 25 m² pro Baum			

Der ermittelte Kompensationsumfang von etwa 500 m² ist durch Maßnahmen auf den Grundstücken durch Hecken- und Einzelbaumpflanzungen entsprechend der Ausgleichswertberechnungen umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zu prüfen, ob im Satzungsgebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Satzungsgebiet streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert. Hiernach ist es verboten,

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

Die Verbote beziehen sich auf die Umsetzungsebene bei entsprechend konkreten Handlungen und auf konkret betroffene Individuen.

Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände

Im Folgenden wird für die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten im Satzungsgebiet durch die Planung vorbereitet werden.

- **Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihren Entwicklungsformen:** Eine Betroffenheit von Brutvögeln und ihrer Entwicklungsstadien ist zu vermeiden, in dem die wertvollen Gehölzbestände erhalten bleiben. Die rückwärtig ausgeprägte Baumreihe wird als zu erhalten festgesetzt. Die Eiche am westlichen Plangebietsrand sollte ebenfalls erhalten werden. Ist ein Erhalt nicht möglich, sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten. So sollten notwendige Fällungen auf die gesetzlich zulässigen Zeiten (01.10. - 28.02.) beschränkt werden. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich und es sind Bestandskontrollen auf Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen (auch in Höhlen und Spalten als mögliche Bruthabitate / Quartiere für Vögel und Fledermäuse) durchzuführen.
- **Erhebliche Störung von Tieren:** Da das Satzungsgebiet an den Siedlungsrand anschließt und zudem weitgehend von Gehölzen eingerahmt wird, sind keine besonders störanfälligen Arten des Offenlandes auf dem Grünland zu erwarten. Zudem werden nur in räumlich eng begrenztem Rahmen zusätzliche Baumöglichkeiten geschaffen. Da Störungen im artenschutzrechtlichen Sinne erst dann erheblich sind, wenn sie sich nachteilig auf den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art auswirken, kann dieser Verbotstatbestand mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- **Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:** Im Bereich des Satzungsgebietes ist kleinflächig der Verlust von Grünlandflächen betroffen. Aufgrund des unmittelbaren Siedlungsrandes sind auch bodenbrütende Vogelarten innerhalb des Satzungsgebietes weitgehend auszuschließen, bzw. es ist aufgrund der angrenzenden zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen davon auszugehen, dass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

In den umgebenden Laubgehölzen können sowohl Fledermausquartiere oder Spechthöhlen vorhanden sein, als auch eine gehölzbrütende Brutvogelgemeinschaft vorkommen. Da diese Gehölze am rückwärtigen Plangebietsrand jedoch erhalten werden, sind Betroffenheiten von möglichen Niststätten von Vogelarten auszuschließen. Gleiches gilt für potentielle Fledermausquartiere. Bei einem Verlust der Eiche im Westen sind bei bestätigten Bruthabitaten/ Quartiere für Vögel oder Fledermäuse in Abstimmung mit der UNB ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) umzusetzen.
- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:** Da relevante Pflanzenarten weder aus dem Satzungsgebiet bekannt noch aufgrund der Standortverhältnisse zu erwarten sind, wird dieses Verbot nicht berührt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Jedoch sind Verluste und Betroffenheiten von Gehölzen auszuschließen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Grundstückserschließung über die Friesenstraße. Dabei handelt es sich um eine Gemeindestraße, wo Zufahrten grundsätzlich zulässig sind.

Die Friesenstraße mündet im Norden in die Kreisstraße K 13 „Hauptstraße“, die eine Erschließungsstraße von regionaler Bedeutung mit Anbindung an das Grundzentrum Filsum und im weiteren Verlauf mit Anbindung an die Autobahn BAB A 28 darstellt. In Richtung Süden geht die Friesenstraße in die Gemeindestraße „Betonweg“ über und ermöglicht über den Ortsteil Brückenfehn ebenfalls eine Anbindung an die Autobahn BAB A 28.

Der Satzungsbereich ist somit gut in das örtliche und überörtliche Erschließungssystem eingebunden.

3.2.4 Immissionsschutzrechtliche Belange

3.2.4.1 Verkehrslärm

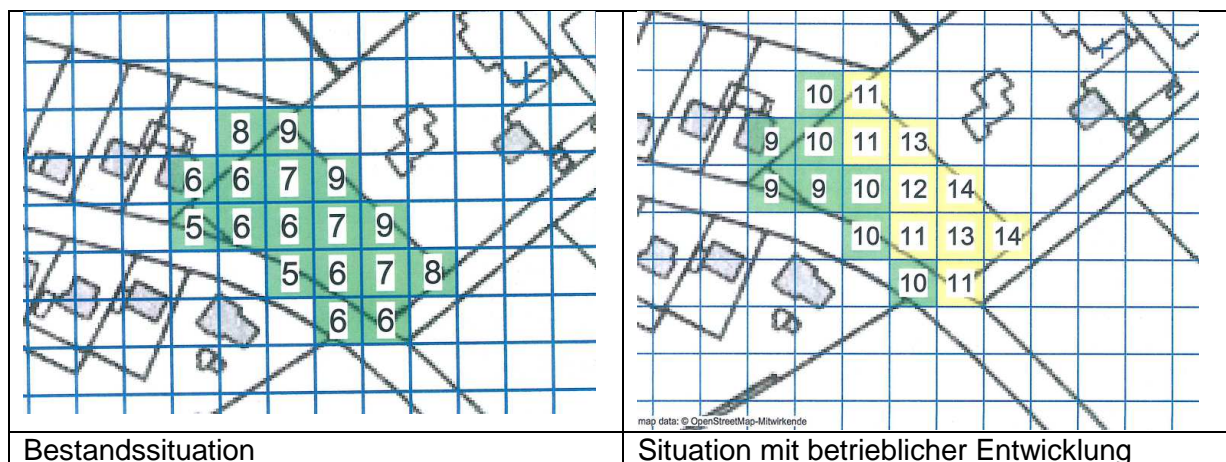
Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 850 m von der Hauptstraße, die als Kreisstraße K 13 verkehrlich vorbelastet ist. Aufgrund des Abstandes sind für das Plangebiet jedoch keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Die Friesenstraße ist als Gemeindestraße ausgebaut, hat jedoch nicht eine reine Anliegerfunktion, sondern bietet aufgrund der in Kapitel 3.2.3 beschriebenen Verbindungsmöglichkeiten auch die Möglichkeit einer Durchfahrt über den Betonweg in Richtung Autobahn. Insofern ist auch diese Straße vorbelastet. Die Geschwindigkeit in der Friesenstraße ist jedoch auf 50 km/h begrenzt, so dass unzumutbare Lärmbelastungen nicht zu erwarten sind. Diese würde auch den Schutzansprüchen der bereits vorhandenen Wohnbebauung entgegenstehen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass in der Ortsbegehung nur vereinzelte Durchfahrten beobachtet wurden und kein regelmäßiger Durchfahrtsverkehr.

3.2.4.2 Immissionen durch die Landwirtschaft

➤ Geruchsmissionen

Es wurde ein Gutachten durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (Stand 18.08.2017) erstellt. Dabei wurden die vorhandenen und künftig zu erwartenden Geruchsmissionen prognostiziert und nach der Geruchsmissionsrichtlichtlinie (GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) beurteilt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vier Betriebe mit Tierhaltung; dazu gehört auch der unmittelbar nordöstlich angrenzende Betrieb. Da durch die heranrückende Wohnbebauung eine Einschränkung der Entwicklung nicht auszuschließen ist, wurde für diesen Betrieb eine Entwicklung berücksichtigt. Die Prognose führte zu folgendem Ergebnis:



Das vorhandene Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. In der Realnutzung hat der Siedlungsbereich jedoch den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes. Nach der GIRL gilt hier ein Immissionsgrenzwert von $0,10^3$. Diese werden in der Bestandssituation unterschritten. In der Entwicklungssituation werden die Werte um bis $0,04$ überschritten. Dieses entspricht dem Immissionsgrenzwert für Dorfgebiete und Kleinsiedlungsgebiete.

Nach den Auslegungshinweisen der GIRL besteht die Möglichkeit, im Einzelfall in einem von Tierhaltungsbetrieben geprägten Außenbereich den Zumutbarkeitswert zu erhöhen (z.B. am Rand von Dorfgebieten auf bis zu $0,20$). Dieses ist dadurch begründet, dass Wohnnutzungen im Außenbereich noch deutlich höhere Geruchsstundenhäufigkeiten (bis zu $0,25$) hinzunehmen haben.

³ Ein Immissionswert von $0,10$ entspricht der Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/m^3 in 10 % der Jahresstunden.

Die Gemeinde kommt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet aufgrund der Randlage zwischen Siedlung und landwirtschaftlichem Außenbereich einen Sonderfall dargestellt und hier aufgrund der Vorbelastung die geringfügig höheren Geruchsmissionen, die noch deutlich unter den zulässigen Immissionen für das Wohnen im Außenbereich und auch noch unter den Grenzwerten für Dorf- und Kleinsiedlungsgebiete liegen, in Kauf genommen werden können.

➤ **Lärmimmissionen**

Der unmittelbar angrenzende nördliche Betrieb betreibt Milchviehhaltung mit Nachzucht. Die Stallanlagen und die Bewirtschaftungsflächen sind im nördlichen (vom Plangebiet abgelegenen Abschnitt) angeordnet. Die Silofläche befindet sich nordöstlich der Hofstelle. Im südlichen Abschnitt (im Anschluss an das Plangebiet) befinden sich der Wohnteil sowie Garten- und Weideflächen. Die lärmintensiven Vorgänge finden also im Nordosten, abseits des Plangebietes statt. Insofern sind unzumutbare Lärmimmissionen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Zudem wird die Baumreihe im nordöstlichen Plangebiet als Eingrünung und zum Schutz vor Lärm und Staubpartikeln von der angrenzenden Hofstelle zur Erhaltung festgesetzt.

Die von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Flächennutzung ausgehenden Immissionen sind von den Bewohnern der Bauflächen hinzunehmen.

3.2.5 Belange der Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Betriebe haben auch zum jetzigen Zeitpunkt bereits auf die bestehenden Wohnhäuser an der Friesenstraße Rücksicht zu nehmen. Insofern wird die Entwicklung der Betriebe durch die Abrundung des Satzungsgebietes nicht eingeschränkt. Die Geruchsuntersuchung hat gezeigt, dass die möglicherweise durch Erweiterung des angrenzenden Betriebes erhöhten Geruchsmissionen mit der geplanten Nutzung verträglich sind. Mögliche Lärmimmissionen von der angrenzenden Hofstelle sind vom Plangebiet abgerückt, so dass auch diesbezüglich das heranrückende Plangebiet keine Einschränkung bewirkt. Die abschirmende Baumreihe bleibt erhalten.

3.2.6 Belange der Wasserwirtschaft

Das Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet Hesel-Hasselt, Schutzzone III B. Die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVo) sowie die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen in Hesel-Hasselt sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers ist in der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Sielacht darzustellen.

3.2.7 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes werden durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. An die bestehenden Netze kann angeschlossen werden.

Die Entsorgung der im Satzungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

4. INHALT DER SATZUNG

4.1 Geltungsbereich der Satzung

Die Satzung stellt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 BauGB deklaratorisch dar. In die Satzung werden gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2 und 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen mit einbezogen. Dieses sind das Flurstück 12 sowie eine Restfläche des westlich angrenzenden Flurstücks 16/1. Die Satzungsgebiete sind im Übersichtsplan dargestellt.

Innerhalb der in Nr. 1 dieser Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben nach Nr. 2 dieser Satzung müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Für das Plangebiet werden zur Steuerung von Bauvorhaben in Nr. 3 der Satzung zusätzliche Festsetzungen aufgenommen:

Aufgrund der nachbarschaftlichen Gegebenheiten werden nur Einzelhäuser zugelassen. Die Firsthöhe der Gebäude orientiert sich ebenfalls an den benachbarten Siedlungsstrukturen und wird auf 9,00 m begrenzt. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

4.3 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die Baumreihe im nordöstlichen Plangebiet wird als Eingrünung und zur Abschirmung von der angrenzenden Hofstelle zur Erhaltung festgesetzt. Im einem Abstand von 6 m zu der Baumreihe (Schutzstreifen) werden jegliche baulichen Anlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Für den versiegelungsbedingten Eingriff werden flexible Ausgleichsmaßnahmen in Abhängigkeit von der versiegelten Fläche festgesetzt.

5. HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altlasten

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

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 der 4. Erweiterung der Satzung
NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

Die Begründung ist der 4. Erweiterung der Satzung als Anlage beigefügt.

Filsum, den

Bürgermeister