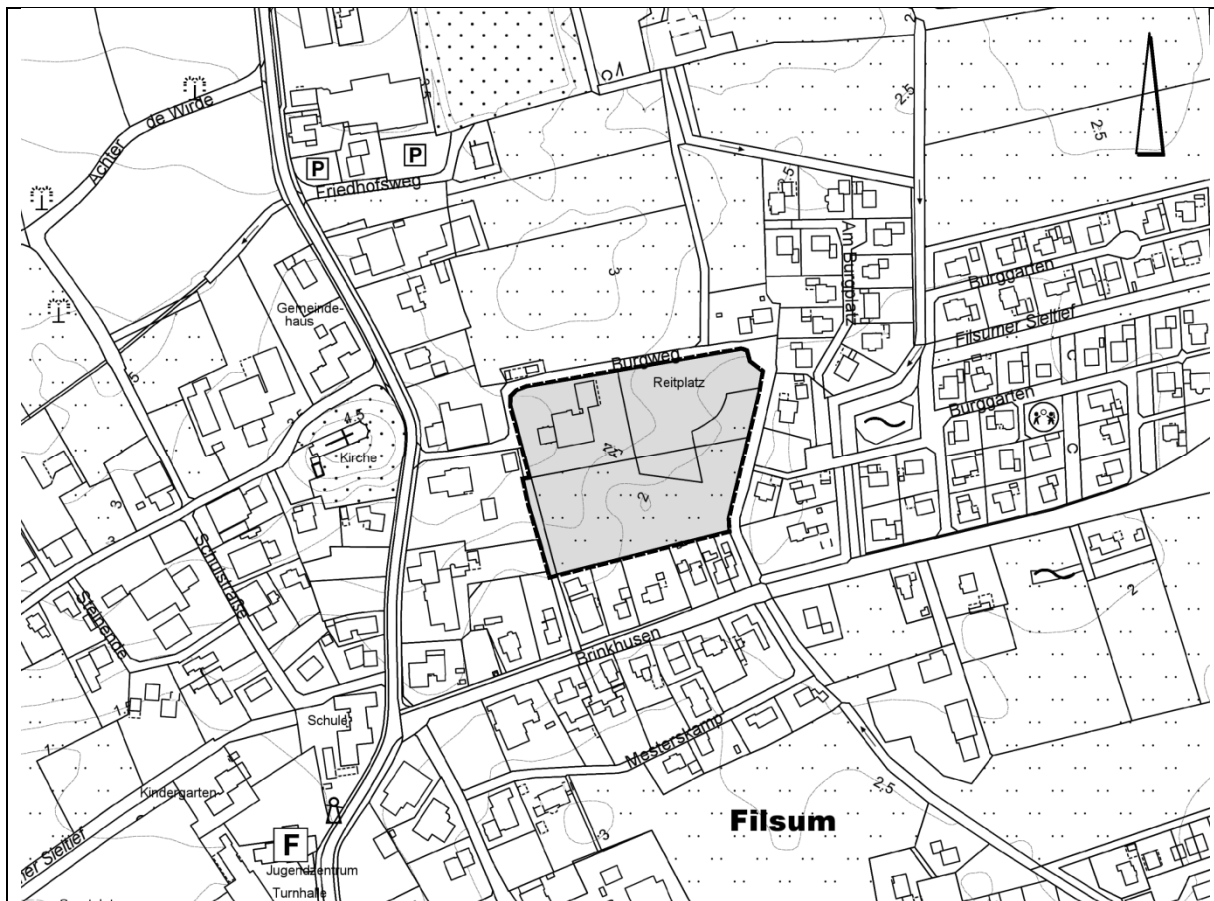


# Samtgemeinde Jümme

## Landkreis Leer

### 61. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan

September 2020

Entwurf

Begründung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass.....	3
1.2 Rechtsgrundlagen.....	3
1.3 Beschreibung des Plangebietes / Änderungsbereich.....	3
1.4 Planungsrahmenbedingungen.....	3
1.4.1 Raumordnung.....	3
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	4
1.4.3 Bebauungspläne.....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b>	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
3.2 Relevante Abwägungsbelange.....	8
3.2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....	8
3.2.2 Belange der Erschließung.....	8
3.2.3 Belange der Raumordnung.....	9
3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	9
3.2.3.1 Verkehrslärm.....	9
3.2.3.2 Gewerbelärm.....	10
3.2.3.3 Geruchsimmissionen.....	10
3.2.3.4 Abfall und Bodenschutz.....	11
3.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....	12
3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft.....	13
3.2.6 Klimaschutz.....	13
3.2.7 Belange der Landwirtschaft.....	14
3.2.8 Denkmalpflege.....	14
3.2.8.1 Baudenkmalpflege.....	14
3.2.8.2 Bodendenkmalpflege.....	14
<b>4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>15</b>
<b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>	<b>15</b>
5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	15
5.2 Ver- und Entsorgung.....	15
<b>TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....</b>	<b>16</b>
<b>1. EINLEITUNG.....</b>	<b>16</b>
1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....	16
1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	17
1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	19
1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	20
1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände.....	21
<b>2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>22</b>
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	22
2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
2.1.2 Fläche und Boden.....	23
2.1.3 Wasser.....	24
2.1.4 Klima und Luft.....	24
2.1.5 Landschaft.....	25
2.1.6 Mensch.....	25
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	26
2.1.8 Wechselwirkungen.....	26
2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	27
2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	27
2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser.....	28
2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft.....	28

2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	28
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	28
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	29
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	29
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen 29	
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen / Eingriffsregelung .....	30
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen .....	31
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>31</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	31
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	32
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	32
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen .....	33
<b>TEIL III: DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF .....</b>		<b>1</b>

**ANLAGEN:**

Bestandsplan Biotoptypen und Nutzungen

Übersicht Nutzungs- und Bestandsstruktur

**Gutachten:**

Archäologische Untersuchung, Stand 29.06.2020, Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler, Georgswall 1-5. 26603 Aurich

Lärmschutzgutachten, Stand 19.03.2020, IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

Entwässerungskonzept Regenwasser , Stand August 2020, Ingenieurbüro Börjes GmbH &amp; Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede

Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020, Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg

Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen

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

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Filsum hat die Absicht, die vorhandenen und geplanten Nutzungen auf dem Hankenhof in Filsum planungsrechtlich zu sichern und durch Wohnbauflächen zu ergänzen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Jümme sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzVO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Beschreibung des Plangebietes / Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Filsum und erfasst die Flächen des Hankenhofs in einer Größe von ca. 1,7 ha. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Straße Brinkhusen und westlich bzw. südlich der Straße Burgweg. Das Plangebiet ist verkehrlich an die Straße Burgweg angeschlossen, die Richtung Westen an die Straße Osterende (K 13) angebunden ist. Im Süden besteht die Möglichkeit einer Anbindung über die Straße „Brinkhusen“.

Im Plangebiet befinden sich die baulichen Anlagen des Hankenhofs mit Wohn-Wirtschaftsgebäude und Stallanlagen. Hier sind eine Dauerwohnung und Ferienwohnungen sowie therapeutische Anlagen für Tiere vorhanden. Auf dem Freigelände befinden sich Bewegungsflächen für die Pferdehaltung und eine Weide.

Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Umfeld des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Vereinzelt sind auch gewerbliche Einrichtungen vorhanden. Spielplätze befinden sich an der Straße Burggarten und an der Schulstraße. Südwestlich des Plangebietes, entlang der Straße Osterende (K 13) befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Zudem sind dort eine Kirche mit Friedhof sowie eine Grundschule und ein Kindergarten vorhanden. Im weiteren Umfeld im Osten befinden sich die Bundesstraße B 72 und im Norden die Bundesautobahn A 28.

#### **1.4 Planungsrahmenbedingungen**

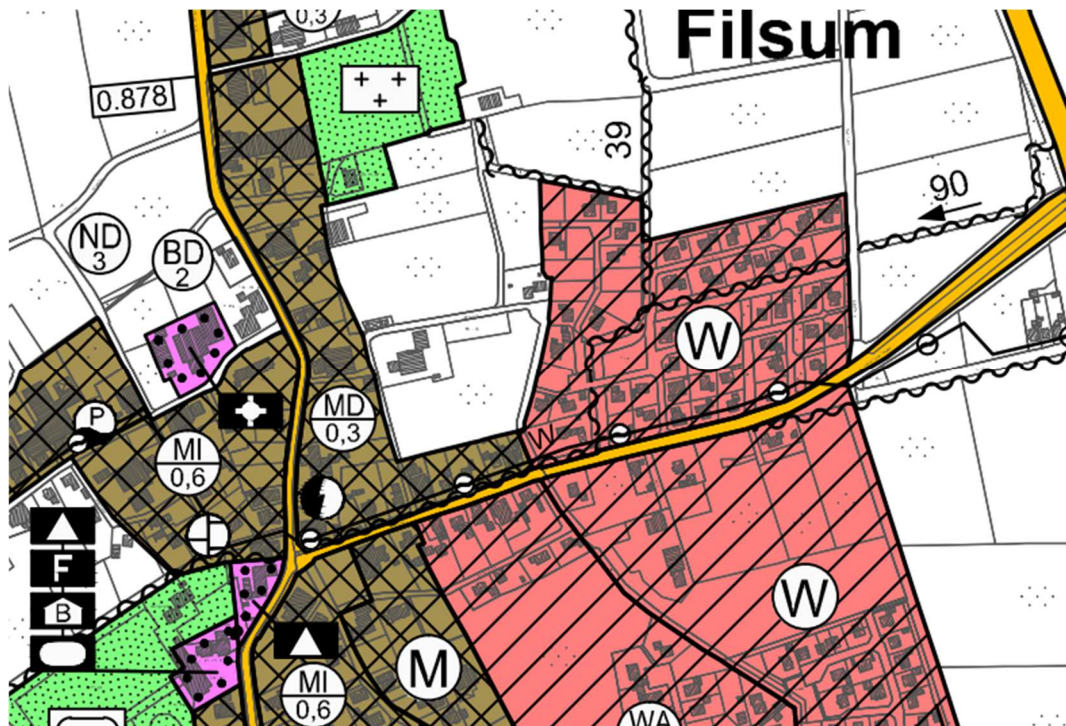
##### **1.4.1 Raumordnung**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Leer wird Filsum die Funktion eines Grundzentrums mit besonderer Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Im westlichen Bereich wird eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit parallel dazu verlaufendem regionalbedeutenden Wanderweg, hier Radfahren dargestellt. Im Osten wird eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt, die in Richtung Norden an eine Anschlussstelle mit Autobahn anbindet.

### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 stellt für das Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft dar. Im Norden wird ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten grenzt eine Wohnbaufläche an. Südlich und westlich des Änderungsbereiches ist eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 dargestellt. Zudem verläuft südlich in der dargestellten sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße eine Hauptwasserleitung (unterirdisch).



Übersicht über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

### 1.4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt aktuell kein Bebauungsplan.

Südlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 3, 1. und 2. Änderung. Dieser setzt im Anschlussbereich Mischgebiete fest. Südöstlich des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne Nr. 14 und 14.1 mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten. Nördlich gilt der Bebauungsplan Nr. 7 mit der Festsetzung von Mischgebieten sowie einer Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke und einer Grünfläche Friedhof.



## 2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Filsum beabsichtigt, durch die vorliegende Bauleitplanung den Bestand des Hankenhofs mit seinen Wohnnutzungen und tiertherapeutischen Einrichtungen planerisch abzusichern. Zielsetzung ist der Erhalt der ortsprägenden Hofstelle durch Sicherung einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung. Es sollen weiterhin Einrichtungen zur Tiergesundheit für Hunde und Pferde angeboten werden. Die Pferdetherapie wurde bereits langjährig auf dem Hof betrieben. Die Eigentümerin will diese Nutzung in reduzierter Form fortführen. Die Behandlung mit Pferden erfolgt teilweise in den Räumlichkeiten des alten Wirtschaftsgebäudes. Die östlich gelegene Freifläche wird zur therapeutischen Bewegung für Pferde und Hunde genutzt, die Auslaufläche soll als Grünfläche erhalten bleiben. In einem Teilbereich ist eine Regenrückhaltung vorgesehen. Zudem soll eine weitere Erwerbsgrundlage durch die Vermietung von Ferienwohnungen geschaffen werden. Die Erschließung des Hankenhofs erfolgt ebenfalls über die bestehende Zufahrt am Burgweg.

Der bauliche Bestand des Hankenhofs soll durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Die östlichen Bewegungsflächen und die Rückhaltefläche werden durch Darstellung einer Grünfläche gesichert.

Da sich die erforderlichen Bewegungsflächen durch die reduzierte Therapieform verringern, kann die verbleibende südliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, um ortszentralen Wohnraum zu sichern. Ein Bedarf nach Wohngrundstücken ergibt sich unter anderem aufgrund der guten Ausstattung mit Arbeitsstätten und dem Bedarf nach Baugrundstücken für nachrückende Generationen. Auf der Fläche können ca. 10 Grundstücke entstehen, die vorrangig der Eigenentwicklung dienen sollen. Die geplanten Wohngrundstücke sollen als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Straße Burgweg. Der Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Osten und der zentralen Lage für eine Wohnbebauung geeignet. Der projektierte Standort sichert auf kurzem Wege eine Anbindung an die Schule und den Kindergarten sowie weitere öffentlichen Einrichtungen. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die südliche Verbindung „Brinkhusen“.

Zur planerischen Absicherung wird die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 20 „Hankenhof“ aufgestellt.

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

### 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind von privater Seite keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden wie folgt berücksichtigt:

#### Landkreis Leer

Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Der Hinweis, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht werden berücksichtigt.

Der Hinweis zur Formulierung der Festsetzung zu den grünordnerischen Maßnahmen wird beachtet, die Festsetzung wird in der verbindlichen Bauleitplanung einschließlich einer ergänzten Pflanzliste angepasst. Der Hinweis zur Eingriffsregelung wird beachtet, die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Landkreis abgestimmt. Zudem erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung eine Minimierung des Eingriffs durch Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 bei den Wohnflächen. Es ist vorgesehen, die erforderliche Kompensation im Kompensationspool Collinghorst der NLG umzusetzen.

Die Hinweise aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht werden berücksichtigt.

Die Hinweise zu den Altablagerungen werden beachtet. Die Entwurfsunterlagen wurden um Aussagen zu Abfall und Bodenschutz im Hinblick auf die Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage einer historischen Recherche ergänzt. Dort wurde festgestellt, dass eine Teil der Hofstelle angebrannt ist. Aufgrund nicht auszuschließender und weiter zu untersuchender Boden- und Grundwasserverunreinigung wird die Altlastenverdachtsfläche vorsorglich als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt. Der Hinweis, dass generell eine Überprüfung möglicher Altlasten erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Kompensationsmaßnahmen werden in der Begründung und im Umweltbericht dargestellt und bei Bedarf mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abgestimmt.

Der Hinweis zu möglichen Munitionsvorkommen wird beachtet, es wurde eine Luftbildauswertung beim LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, beauftragt. Im Ergebnis wurde kein Kampfmittelverdacht festgestellt.

Die Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird berücksichtigt.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Stellungnahme eingeholt. Demnach sind keine Maßnahmen erforderlich. Hierzu wird die Abwägung ergänzt.

Die Anregungen aus denkmalrechtlicher Sicht werden berücksichtigt. Es bestehen aus Sicht der Ortsbildpflege Bedenken gegen eine Bauleitplanung, die für diesen Standort keine Gestaltungsvorgaben beinhaltet. Ergänzend zur aufgenommenen Festlegung der maximalen Firsthöhe sollten weitere Vorgaben zur Dachgestaltung, sowie Farbe und Materialität der Dacheindeckung und der Außenwände formuliert werden. Zur Berücksichtigung des Umgebungsschutzes umliegender Baudenkmale werden in der verbindlichen Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften erlassen. Zudem wurde die Abwägung um die Belange der Baudenkmale ergänzt.

Die Stellungnahme zu den Bodendenkmalpflegerischen Belangen wird berücksichtigt. Es wurde eine Prospektion durchgeführt. Relevante Ergebnisse wurden nicht festgestellt. Hierzu wird die Abwägung um die Belange der Bodendenkmalpflege ergänzt.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde wurden Anregungen zur Erschließung des Plangebietes vorgebracht. Hierzu wurde eine Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt durchgeführt und Einigkeit über die geplante Erschließung erzielt. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Hinweise aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes werden berücksichtigt. Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und zusammengefasst in die Begründung eingearbeitet. Der Wendekreis wird in der verbindlichen Bauleitplanung vergrößert. Die Anregung wird damit berücksichtigt.



Die Hinweise aus planungsrechtlicher Sicht werden berücksichtigt.

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden beachtet. In einem Immissionsschutzgutachten wurde nachgewiesen, dass keine relevanten Auswirkungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind. Relevante Geruchsemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten, die Landwirtschaftskammer hat diesbezüglich keine Bedenken. Zur Prüfung möglicher Geruchsimmissionen, ausgehend von der gewerblichen Nutzung mit Tierrehabilitation auf dem Hankenhof, wurde eine Geruchstechnische Stellungnahme eingeholt. Demnach sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen mit den dort geplanten Nutzungen zu erwarten.

Die Erschließung wurde mit dem Landkreis abgestimmt. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

Die Hinweise zur Planzeichnung und zu den textlichen Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird berücksichtigt. Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept erarbeitet. Vorgesehen ist eine Regenrückhaltung auf der nördlichen Grünfläche, diese wird in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

#### Ostfriesische Landschaft

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege Bedenken, da das Plangebiet in der Nähe zu Fundstellen liegt. Es wurde eine Prospektion durchgeführt. Relevante Ergebnisse wurden nicht festgestellt. Hierzu wird die Abwägung um die Belange der Bodendenkmalpflege ergänzt.

#### Sielacht Stickhausen

Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Hankenhof“ in Filsum gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken. Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept erarbeitet. Vorgesehen ist eine Regenrückhaltung auf der nördlichen Grünfläche. Die Abwägung wird hierzu ergänzt.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die vorgenommene bodenfunktionale Betrachtung und die Verwendung unserer Datengrundlagen werden begrüßt. Die DIN-Normen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden gegen die o. g. Planungen keine Bedenken erhoben. Allerdings grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar an das Plangebiet. Es muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch weiterhin gewährleistet bleiben. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich nördlich des Plangebietes. Die Erschließung dieser Flächen ist nach wie vor über den Burgweg gesichert.

Zudem dürfen durch die Ausweisung von Kompensationsflächen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht eingeschränkt werden. Der Hinweis wird beachtet.

#### Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Wasserversorgungsverband Hesel
- LGLN, Regionaldirektion Aurich

### **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 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel**

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel)
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Fläche nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen eine planerische Bestandssicherung, die keine Umwandlung von Flächen erfordert. Der südliche Abschnitt wird von einer Weidefläche in eine Baufläche umgewandelt. Aufgrund der baulichen Vorprägung durch die östlichen Wohnbauflächen ist dieser Bereich für eine Wohnbebauung geeignet. Die Erweiterung der Wohnbebauung an dem vorhandenen bereits baulich vorbelasteten Standort entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Neben der Vermeidung der Inanspruchnahme isolierter Freiflächen kann an diesem Standort die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Die Gemeinde sieht damit die Umwandlung der Landwirtschaftlichen Flächen als ausreichend begründet an, zumal der Landwirtschaft nur eine ca. 0,8 ha große Fläche entzogen wird.

#### **3.2.2 Belange der Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die umliegenden Gemeindestraßen Burgweg und die Straße Brinkhusen gesichert. Die überörtliche Anbindung sowie die Anbindung an die örtliche und gemeindliche Infrastruktur ist über die klassifizierten Straßen ebenfalls sichergestellt.

Aus Sicht des Landkreises Leer ist für die Wohnbaugrundstücken zu gewährleisten, dass die verkehrliche Erschließung der Planstraße ausschließlich über die Gemeindestraße „Brinkhusen“ erfolgt. Der westlich in die K 13 einmündende Burgweg ist für einen regelmäßigen Begegnungsverkehr zu schmal. Er kann daher nur als Zuwegung zum Hankenhof (Burgweg 2) dienen. Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird hier für eine sichere Verkehrsabwicklung eine Aufweitung des Einmündungstrichters in ausreichender Länge für erforderlich gehalten.

Die Anbindung der Verkehre der Wohnbauflächen an den Burgweg erfolgt über die Straße Brinkhusen. Eine Anpassung der Verkehrsfläche im Bereich der Engstelle beim Graben ist möglich. Eine Aufweitung des Einmündungstrichters in die K 13 ist nicht möglich, da die angrenzenden Flächen anderen Eigentümern gehören und nicht zur Verfügung stehen. Zudem befindet sich im Einmündungsbereich ortsbildprägender Gebäudebestand. Die Abwicklung der Verkehre zum Hankenhof ist bisher auch problemlos über diese Einmündung erfolgt. Durch die geplante Umnutzung zu einer Reha-Einrichtung für Hunde und Pferde werden im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine zusätzlichen Verkehre erzeugt.

Die Einhaltung der Sichtfelder in die K 13 hängt von Gebäudebestand auf den Grundstücken im Einmündungsbereich ab, die nicht Gegenstand dieser Planung sind. Eine Veränderung der Zufahrten zu den Grundstücken Osterende 16 und 18 ist aus den o.g. Gründen nicht möglich und seitens der Gemeinde auch nicht beabsichtigt.

Alternativ besteht im Bedarfsfall auch die Möglichkeit einer Anbindung über den östlichen Burgweg und die Straße Brinkhusen. Dieses setzt voraus, dass im nördlichen Teilabschnitt ein Ausbau des östlichen Burgwegs erfolgt. In einem Ortstermin am 26.06.2020 mit Vertretern des Landkreises Leer wurde der o.g. Erschließung zugestimmt.

### 3.2.3 Belange der Raumordnung

Die geplante Entwicklung des Baugebietes im Grundzentrum 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.*

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde eine Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung vorzunehmen. Diese ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht zulässig. Begünstigend kommt hinzu, dass durch das Planvorhaben eine Entwicklung angestrebt wird, die an das bestehende zentrale Siedlungsgebiet im Grundzentrum Filsum unmittelbar räumlich und funktional angrenzt. Somit wird durch die Planung dem Ziel 1.5 OI des RROP 2006 entsprochen.

Die geplante Erweiterung der Wohnbebauung erfolgt in zentraler Lage im Grundzentrum Filsum unter Vermeidung der Inanspruchnahme von insolierten Freiräumen und entspricht den Zielen der Raumordnung. Die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes dient vorrangig der bestandsorientierten Erweiterung und Sicherung vorhandener Nutzungen.

### 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

#### 3.2.3.1 Verkehrslärm

Der Standort ist durch Verkehrslärm von der A 28, der Kreisstraße K 13 und der Bundesstraße B 72 sowie der Kreisstraße K 13 vorbelastet. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind gemäß der DIN 18005 dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts gegenüber Verkehrslärm zuzuordnen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen abschirmenden Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

Zur fachlichen Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurde ein Lärmschutzgutachten<sup>1</sup> erstellt.

---

<sup>1</sup> Lärmschutzgutachten, Stand 19.03.2020, IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

Die Flächen im Plangebiet haben den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes mit Orientierungswerten der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts und eines Mischgebietes mit Orientierungswerten von 60/50 dB(A) tags/nachts.

Die Verkehrszahlen für die A 28, B 72 und L 821 wurden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus dem Jahre 2015 zur Verfügung gestellt und jeweils auf das Jahr 2035 (ausgehend von einer jährlichen Zunahme von 0,4 %) hochgerechnet.

Die Berechnung des Verkehrslärms auf der Grundlage der o.g. Daten hat ergeben, dass während der Tageszeit (06.00 - 22.00 Uhr) die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) im Allgemeinen Wohngebiet die zulässigen Orientierungswerte teilweise geringfügig um < 1 dB überschritten. Der Beurteilungspegel des Verkehrslärms liegt mit < 46 dB(A) zwar über dem zulässigen Orientierungswert, jedoch unter dem zulässigen Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) gemäß der 16. BImSchV. Die Überschreitung ist daher als vernachlässigbar einzustufen, so dass Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit trotz der Vorbelastung durch Verkehrslärm gewahrt werden.

### **3.2.3.2 Gewerbelärm**

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

### **3.2.3.3 Geruchsimmissionen**

Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Geruchsimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Westlich der Hofstelle Hanken befindet sich ein Reiterhof. Hier ist seitens des Landkreises Leer bereits eine Verträglichkeit im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung signalisiert worden.

Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Geruchsimmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Westlich der Hofstelle Hanken befindet sich eine Pensionstierhaltung mit 6 bis 8 Pferden für Gespannfahrer. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden mit Schreiben vom 15.10.2019 aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die heranrückende Wohnbebauung geäußert. Es ist daher von keinen relevanten Geruchsimmissionen auszugehen, so dass auch in Bezug auf landwirtschaftliche Vorbelastungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

Zur Prüfung möglicher Geruchsimmissionen, ausgehend von der gewerblichen Nutzung mit Tierrehabilitation auf dem Hankenhof, wurde eine Geruchstechnische Stellungnahme<sup>2</sup> eingeholt, die zu folgendem Ergebnis führte:

Im Bereich der ca. 40 m südlich der Pferdeboxen geplanten Wohngebietsflächen können relevante Gerüche aus der Pferdehaltung in den Ställen aufgrund der geringen Anzahl der Tiere ausgeschlossen werden. Beim kurzfristigen Aufenthalt der Tiere innerhalb der Therapieräume entstehen wegen der allgemeinen Sauberkeit der Räume keine relevanten Gerüche. Gleiches gilt für die Nutzung der Bewegungsflächen.

---

<sup>2</sup> Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen

Um Gerüche aus der Pferdehaltung innerhalb des Plangebietes dem Stand der Technik nach zu begrenzen, sollte die Lagerung von Pferdemist auf der Hofstelle möglichst begrenzt und der anfallende Mist regelmäßig abgefahren oder abgedeckt werden. Die Bewegungsflächen sollten im Bedarfsfall von angefallenen Exkrementen befreit werden. Im Bereich der Ferienwohnungen auf dem Pferdehof können Gerüche aus der Pferdehaltung nicht ausgeschlossen werden. Da bei der Nutzer der Ferienwohnungen von einer besonderen Akzeptanz und nur kurzfristigen Nutzung auszugehen ist, kann eine dauerhaft wiederkehrende und somit im Sinne der GIRL relevante Belästigung ausgeschlossen werden. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **3.2.3.4 Abfall und Bodenschutz**

#### **Altablagerungen**

Die Flächen im Plangebiet sind nach Kenntnisstand des Landkreises Leer von den bekannten und erfassten Altablagerungen (Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, z.B. ehemalige Müllkippen) nicht betroffen. Derzeit liegen keine Hinweise vor, die Flächen als Altstandort (Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) zu qualifizieren.

Auf der Hofstelle hat immer eine landwirtschaftliche Nutzung stattgefunden.

Es wurde im August 2020<sup>3</sup> eine historische Recherche für den südlichen Grundstücksteil des Hankenhofes durch das Büro Böker und Partner durchgeführt. Ziel der Historischen Erkundung war eine detaillierte Rekonstruktion altlastenrelevanter Nutzungen und singulärer Ereignisse auf dem Altlastverdachtsstandort und in der unmittelbaren Umgebung.

Auf dieser Grundlage wurde eine schutzgutbezogene Erstbewertung zur Ermittlung des Gefährdungspotenzials und des weiteren Handlungsbedarfs vorgenommen. Es ergeben sich mit dem Vorhandensein einer abgebrannte Hofstelle an der westlichen Grundstücksgrenze die Besorgnis einer Boden- und Grundwasserverunreinigung. Zur Klärung notwendiger Maßnahmen sollten bei der Umnutzung orientierende Untersuchungen (Rammkernsondierungen im Bereich der ehemaligen Hofstelle und eine Beurteilung der Gesamtfläche sowie des Walles nach dem BBodSchV) auf dem Grundstück durchgeführt werden. Das Untersuchungskonzept wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abgestimmt.

Die Altlastenverdachtsfläche in einem westlichen Teilabschnitt wird vorsorglich als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt. Diese Umgrenzung kann im weiteren Verfahren konkretisiert oder wieder aufgehoben werden.

#### **Kampfmittel**

Nach dem NIBIS Kartenserver, letzter Zugriff am 21.03.2019, befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schreiben vom 08.11.2019 wurde LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbilddauswertung eine Kampfmittelbelastung nicht zu vermuten ist. Ein Kampfmittelverdacht hat sich damit nicht bestätigt, sodass kein weiterer Handlungsbedarf für die Kampfmittelerforschung besteht.

---

<sup>3</sup> Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg, Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020

### 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich in Filsum nördlich des Ortskerns und umfasst neben der bestehenden Hofstelle des Hankenhofes mit umgebendem Garten, Parkplätzen und Hofflächen auch die Reitplätze und Grünanlagen des Hofes. Daran schließen die Weideflächen an, wobei es sich im zentralen Bereich um eine mit Schotter befestigte Fläche handelt, die von lückigem Gras- und Ruderalaufwuchs bestanden ist. Gliedernd wirken die randlichen und innergebietlichen Gehölzanzpflanzungen, neben Ziergehölzen wie Rhododendron, Kopfhorn auch Rot- und Blutbuchen sowie Obstbäume auf Scherrasenflächen.

#### ➤ Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Eingriffsregelung

Die Gemeinde Filsum bereitet mit der 61. Flächennutzungsplanänderung die planungsrechtliche Absicherung des Hankenhofes als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen vor. Darüber hinaus werden die Freiflächen als Grünflächen dargestellt.

Während mit der Übernahme des Hankenhofes und der Grünflächen keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet werden und somit kein Eingriff vorliegt, werden auf der südlichen Planfläche Wohnbauflächen zusätzlich dargestellt, die aufgrund versiegelungsbedingter Beeinträchtigungen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden vorbereiten.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen.

Die somit vorbereiteten, erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfordern eine externe Kompensation, die im Kompensationsflächenpool der NLG in Collinghorst umgesetzt wird.

#### ➤ Natura 2000 Verträglichkeit

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet *Magerwiese bei Potshausen* (2711-301) befindet sich in einer Entfernung von rund 5 km südlich des Plangebietes.<sup>4</sup> Zwischen dem Plangebiet und dem FFH Gebiet befinden sich sowohl gliedernde Siedlungsstrukturen als auch weitläufige Grünlandflächen. Zudem wird von der Wohnnutzung keine schädliche Fernwirkung hervorgerufen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.

#### ➤ Sonstige Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innergebietlich sind keine geschützten Biotope, geschützten Objekte oder sonstigen Schutzgebiete ausgeprägt. In Filsum sind jedoch in einem Mindestabstand von 340 m geschützte Biotope (sonstige, naturnahe nährstoffreiche Kleingewässer, nährstoffreiche Nasswiese) ausgeprägt, getrennt durch Siedlungsstrukturen. In einer Entfernung von rund 1,9 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Filsumer Moor (LSG LER 17).<sup>5</sup> Die Schutzziele und Schutzzwecke werden aufgrund der Entfernung und der gliedernden, abschirmenden Strukturen nicht beeinträchtigt. Weitere Landschafts- und Naturschutzgebiete befinden sich in noch größerer Entfernung.

<sup>4</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Natur (Zugriff: Juli 2019)

<sup>5</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Natur (Zugriff: Juli 2019)



### ➤ **Landschaftsrahmenplan**

Eine Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes liegt nicht vor. Jedoch sind zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen aktuelle Karten<sup>6</sup> verfügbar, auch ein Landschaftsbildgutachten für das Kreisgebiet liegt vor<sup>7</sup>. Besondere Wertigkeiten liegen für das Plangebiet nicht vor.

### ➤ **Besonderer Artenschutz**

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen (wie Erhalt wertgebender Altbäume und Gebäude, Einhalten von Bau- und Fällzeiten, ökologische Baubegleitung und Aufrechterhalten der Lebensraumfunktionen) sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist hier auf Ebene des Flächennutzungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.<sup>8</sup>

## **3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft**

Für das sonstige Sondergebiet ist keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten, sodass grundsätzliche Auswirkungen auf die schadlose Oberflächentwässerung nicht zu erwarten sind.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche ist mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat. Hier ist im weiteren Verfahren der Nachweis der schadlosen Entwässerung zu erbringen.

Die schadlose Ableitung bzw. Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen einer Konzeptplanung durch ein Fachbüro<sup>9</sup> nachgewiesen. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>10</sup> durchgeführt. Demnach ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehms und einer ggf. möglichen Stauwasserbildung eine Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser über herkömmliche Versickerungsanlagen am Standort nicht gegeben. Das Regenwasser soll daher in einem Regenwasserkanalnetz gesammelt, in einem nordöstlich geplanten Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an den Straßenseitengraben des Burgweges abgegeben werden. Die Funktionalität des Straßenseitengrabens des Burgweges ist durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

## **3.2.6 Klimaschutz**

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinde in Kraft getreten. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Siedlungsflächen arrondiert werden und dadurch die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen vermieden wird.

---

<sup>6</sup> Naturschutz im Landkreis Leer ([lkleer.maps.arcgis.com](http://lkleer.maps.arcgis.com))

<sup>7</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013 (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg)

<sup>8</sup> S. Umweltbericht

<sup>9</sup> Entwässerungskonzept Regenwasser , Stand August 2020, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede

<sup>10</sup> Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

### 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. Bezüglich des Reiterhofes sind nach Aussage des Landkreises keine Konflikte zu erwarten.

### 3.2.8 Denkmalpflege

#### 3.2.8.1 Baudenkmalpflege

Es befinden sich innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend zum Plangebiet keine Baudenkmale, die betroffen sind. Das Plangebiet liegt jedoch im Zentrum des Dorfes (in zweiter Reihe) und damit in der weiteren Umgebung der Denkmalgruppe Filsum, in der das Straßenensemble „Westerende“ von städtebaulicher Bedeutung ist. Daher werden im Plangebiet in der verbindlichen Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften erlassen, die den Umgebungsschutz sicherstellen und sich an den angrenzenden Bebauungsplänen orientieren.

#### 3.2.8.2 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich zu einer Fläche, in der in den Jahren 2005 und 2006 ein spätmittelalterliches Steinhaus aus dem 13. und 14. Jahrhundert dokumentiert wurde. Zudem befinden sich die Flächen unmittelbar östlich der historischen Kirche, so dass auch im Bund F-Plangebiet von im Boden erhaltener Denkmalsubstanz ausgegangen wird. Aufgrund der Größe und der Lage in der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist schon vorab durch Suchschnitte dem Denkmalverdacht nachzugehen. Um Planungssicherheit zu gewährleisten, empfiehlt es sich, dass schon frühzeitig Prospektionen (Baggersuchschnitte) angelegt werden, die Aufschluss über eventuelle untertägige Bodendenkmäler geben.

Nach Bewilligung des Antrages durch den Landkreis Leer wurde durch den Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unter der Aktivitätsnummer OLAD – 2020 – 010 eine Prospektion<sup>11</sup> durchgeführt. Diese führte zu folgendem Ergebnis:

Geschichte/Beschreibung/Details: In der vermarkten Erschließungsstraße der geplanten Wohnsiedlung wurden ein Sondageschnitt (S.1) und ein Suchschant (S.2, im „Wendehammer“ der Straße) angelegt. Die Baggerarbeiten sind mit einem Minibagger mit 1,60 m breiten Räumschaufel der Tiefbaufirma Schmidt aus Leer ausgeführt worden.

Archäologische Beurteilung: Die Prospektionsschnitte sind bis auf den pleistozänen Untergrund ausgebagert worden. Bei dem pleistozänen Untergrund handelt es sich um einen kompakten z.T. sehr festen Lehm Boden des Saale-Glazials, der mit Geröllen durchsetzt ist und kaum Oberflächenwasser durchlässt. Nach starken Regenfällen verbleibt bereits das Wasser in der Grasnarbe für längere Zeit als Stauwasser. Nach Westen setzt sich der pleistozäne Boden überwiegend aus einem Gemisch aus schluffigem Sand und tonigem Lehm zusammen. Über dem gewachsenen pleistozänen Untergrund folgt eine rund 30-50 cm mächtige Mischschicht aus braunem und graugelbem Lehm und humosem Sand, der mit mittelalterlichen Backsteinbruchstücken aber auch modernen Porzellan durchsetzt ist. Zuletzt folgt über die Mischschicht die 30-40 cm mächtige schwarzgraue starkhumose, leicht tonige Kulturbodensandschicht.

---

<sup>11</sup> Archäologische Untersuchung, Stand 29.06.2020, Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler, Georgswall 1-5. 26603 Aurich

Im Übergangshorizont zwischen Mischboden und Humusschicht zeichneten sich moderne Pflugspuren deutlich im Baggerschaukelplanum ab. Befunde bzw. Verfärbungen von archäologischer Bedeutung kamen in den Baggerschnitten S.1 und S.2 nicht zu Tage.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchungen stehen dem Bauvorhaben aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken entgegen.

#### **4. INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs wird entsprechend den genannten Zielsetzungen des Kapitels 2 als Wohnbaufläche, als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tier-Reha mit Wohnen und Ferienwohnen“ und als Grünfläche dargestellt.

#### **5. ERGÄNZENDE ANGABEN**

##### **5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten**

<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>17.662 m<sup>2</sup></b>
Wohnbaufläche	8.377 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	4.288 m <sup>2</sup>
Grünfläche	4.997 m <sup>2</sup>

##### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

## TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

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

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB (in der Fassung vom 04. Mai 2017).

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

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Filsum beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die vorhandenen und geplanten Nutzungen auf dem Hankenhof in Filsum planungsrechtlich zu sichern und durch Wohnbauflächen zu ergänzen. Der Änderungsbereich befindet sich mit einer Größe von ca. 1,77 ha nördlich der Straße Brinkhusen und westlich der Straße Burgweg. Das Plangebiet ist verkehrlich an die Straße Burgweg angeschlossen, die Richtung Westen an die Straße Osterende (K 13) angebunden ist.

Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. In dem näheren und weiteren Umfeld befinden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Der Änderungsbereich mit insgesamt 17.662 m<sup>2</sup> umfasst folgende Darstellungen:

- Wohnbauflächen auf 8.377 m<sup>2</sup>
- Sonstiges Sondergebiet auf 4.288 m<sup>2</sup>
- Grünfläche auf 4.997 m<sup>2</sup>

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 20 durchgeführt, der auf den südlichen Teilflächen ein allgemeines Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festsetzt. Für das sonstige Sondergebiet TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen werden bestandsorientiert I bis II geschossige Gebäude für Anlagen der TierReha sowie Wohnen und Ferienwohnen festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich maßgeblich an dem derzeitigen Bestand.

Innerhalb der privaten Grünflächen werden die bestehenden Außenanlagen des Pferdehofes als Bewegungsfläche TierReha gesichert und um Anpflanzung und Erhaltfläche des alten Baumbestandes ergänzt.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i>	Die Planung umfasst auf einer Teilfläche eine landwirtschaftliche Hofstelle, die bereits für die Tier-Reha genutzt wird, diese wird als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Darüber hinaus werden Grünflächen übernommen. Auf bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird eine Wohnbaufläche ergänzt, die sich in das Umfeld mit bestehender Wohnnutzung einfügt.
<i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i>	Alternative Flächen für ein ortsnahes Wohngebiet stehen der Gemeinde Filsum nicht zur Verfügung. Die Gemeinde gewichtet die Schaffung von Bauplätzen auf einer landwirtschaftlichen Fläche höher als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i>	In der Umgebung des Plangebietes befindet sich bereits Wohnbebauung. Es wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe festgesetzt. Das Wohngebiet fügt sich in das Ortsbild ein.  Eine archäologische Prospektion ergab keine Hinweise auf Bodendenkmale früherer Siedlungsstellen.
<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i>	Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. (s.u.) Es sind keine Beeinträchtigungen der in rd. 5 km entfernten Gebiete abzuleiten.
<i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i>	Die Belange werden durch bestandsorientierte Darstellungen des Sondergebietes und der Grünflächen berücksichtigt.
<b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</b>	
<i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die</i>	Die Planung berücksichtigt dieses Ziel insofern, dass zum einen die Darstellung des Sondergebietes bestandsorientiert erfolgt und lediglich die

<p><i>künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>die biologische Vielfalt,</i></li> <li>2. <i>die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</i></li> <li>3. <i>die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</i></li> </ol> <p><i>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</i></p>	<p>Bestandsbebauung abgesichert wird. Zum anderen werden mit der ergänzenden Darstellung Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang vorbereitet. Die damit zu erwartenden, unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert, so dass kein Defizit für Natur und Landschaft verbleibt.</p>
<p><b>Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b></p>	
<p>Innergebietlich sind keine geschützten Biotop, geschützten Objekte oder sonstigen Schutzgebiete ausgeprägt.</p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Magerwiese bei Potshausen</i> (2711-301) befindet sich in einer Entfernung von rund 5 km südlich des Änderungsbereiches.<sup>12</sup> Zwischen dem Plangebiet und dem FFH Gebiet befinden sich sowohl gliedernde Siedlungsstrukturen als auch weitläufige Grünlandflächen. Zudem wird von der Wohnnutzung keine schädliche Fernwirkung hervorgerufen. Die Natura 2000-Verträglichkeit ist gegeben.</p> <p>In Filsum sind in einem Mindestabstand von 340 m geschützte Biotop (sonstige, naturnahe nährstoffreiche Kleingewässer, nährstoffreiche Nasswiese) ausgeprägt, getrennt durch Siedlungsstrukturen. In einer Entfernung von rund 1,9 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Filsumer Moor (LSG LER 17).<sup>13</sup> Die Schutzziele und Schutzzwecke werden aufgrund der Entfernung und der gliedernden Strukturen nicht beeinträchtigt. Weitere Landschafts- und Naturschutzgebiet befinden sich in noch größerer Entfernung.</p>	
<p><b>Ziele des speziellen Artenschutzes</b></p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b></p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Durch die Planung wird zusätzliche Wohnbebauung vorbereitet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden anhand des Bestandes beurteilt.</p> <p>Relevante Belastungen zu Lärm- und Geruchsmissionen liegen nicht vor</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Die Flächennutzungsplandarstellungen umfassen zum einen den Bestand des Hankenhofes, jedoch werden auch Neudarstellung vorgenommen, die einen Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereiten. Diese erhebliche Beeinträchtigung ist in die Eingriffsregelung einzustellen.</p> <p>Ein Altlastenverdacht besteht aufgrund einer früheren Hofstelle, die abgebrannt ist.</p>

<sup>12</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Natur (Zugriff: Juli 2019)

<sup>13</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Natur (Zugriff: Juli 2019)



<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Zum Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung ist ein Konzept erarbeitet worden, der aufgrund nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeiten eine innergebietliche Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers vorsieht. Das Konzept sieht zudem eine gedrosselte Ableitung in den Straßenseitengraben vor, der entsprechend zu unterhalten ist.</p>
<b>Landschaftsplanung</b>	
<p>Eine Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes liegt nicht vor. Jedoch sind zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen aktuelle Karten<sup>14</sup> verfügbar, auch ein Landschaftsbildgutachten für das Kreisgebiet liegt vor<sup>15</sup>. Besondere Wertigkeiten liegen für das Plangebiet nicht vor.</p>	

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

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

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>16</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

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

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

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

<sup>14</sup> Naturschutz im Landkreis Leer (lkleer.maps.arcgis.com)

<sup>15</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013 (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg)

<sup>16</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>17</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>18</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

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

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

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Eine Bestandsaufnahme zu Tieren ist nicht erfolgt, vielmehr wird für den innerörtlichen Bereich mit Bebauung und der intensiven Nutzung der Freiflächen eine Potentialabschätzung auf Grundlage der Biotopstrukturen durchgeführt.

Vögel: Die Freiflächen des Plangebietes besitzen wegen der innergebietslichen und angrenzenden Bebauung und der gliedernden Gehölze sowie der intensiven Nutzung mit Reitplätzen etc. kein Potenzial für störungsempfindliche Offenlandbrüter. In den Gehölzanpflanzungen ist das Vorkommen von Gehölzbrütern nicht ausgeschlossen und auch in und an den Gebäudeteilen sind Vorkommen, bzw. potentielle Vorkommen, z.B. von Mehlschwalben, anzunehmen.

Hinweise auf bestimmte Vorkommen liegen nicht vor. Aufgrund der Lage, der baulichen und gliedernden Strukturen sowie der intensiven Nutzungen der Freiflächen ist ein Vorkommen von allenfalls störungstoleranten Vogelarten abzuleiten.

<sup>17</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>18</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Fledermäuse: Quartiere von Fledermäusen können aufgrund der Gebäude- und Gehölzstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind Quartiere von Fledermäusen möglich.

Sonstige Artgruppen: Das Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken, Käfer oder Farn- und Blütenpflanzen, können aufgrund des Potentials des Plangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Die möglichen Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbot von Gebäude- und Gehölzbrütern können grundsätzlich vermieden werden, indem zum einen die Gebäude und wesentlichen Altbaumbestände erhalten werden. Darüber hinaus sind im Bereich der Baufeldfreimachung und bei Umbaumaßnahmen am Gebäude diese außerhalb der Brutzeiten (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

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

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten der potentiell vorkommenden Tierarten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach Fertigstellung des Vorhabens ist durch das Wohngebiet mit keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Mögliche Brutvögel können auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden und angrenzende Gehölze ausweichen. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### **Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzung- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG)**

Für die Prüfung des Eintretens des Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Nr. 3 ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG maßgeblich, ob die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, d.h. ob die jeweiligen Brutpaare auf geeignete Strukturen in der näheren Umgebung ausweichen können. Da es sich aufgrund der Strukturen im Plangebiet, die durch die Siedlungserweiterung in Anspruch genommen werden um intensiv genutzte Grünland,- Schotter- und Reitplätze sowie um jüngere Gehölzbestände handelt, ist ein Ausweichen in benachbarte Gärten und offene Bereiche anzunehmen.

Die Betroffenheit von dauerhaften Lebensstätten von Gebäudebrütern oder Fledermäusen kann bei Maßnahmen am Bestandsgebäude oder in Altbaumbeständen bei Hinweisen auf derartige Vorkommen durch eine ökologische Baubegleitung vermieden werden. Werden besetzte Vogel-nester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Brutstätten /Quartiere (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.

**Fazit:** Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist hier auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

## 2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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

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

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

#### 2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

##### Derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels<sup>19</sup> erfasst. Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juni 2019. Der Bestandsplan befindet sich im Anhang.

Das Plangebiet besteht aus der Hofstelle (ODL) im Norden, die durch das Hauptgebäude geprägt ist. Im Norden und Westen ist ein Garten angeschlossen, der neben Rasenflächen und Ziersträucher auch durch eine Buchenschnitthecke (BZH) eingerahmt wird. Begleitend prägen Laubbäume (HEB) den Bestand. Im Osten schließen an die Hoffläche Reitplätze (PSR) an, die von Scherrasensäumen (GR) und Baumreihen (HE, hier überwiegend Blutbuchen) eingerahmt werden, die weiteren Grün- und Reitplätze werden von Kugelbäumen (Ahorn) eingefasst.

An die Reitplätze schließen im Süden Weideflächen an, die als Intensivgrünlandflächen (GI) ausgeprägt sind. In der Artenzusammensetzung dominieren hier typische Arten des intensiv genutzten Grünlands. Gegliedert wird die Grünlandfläche im Übergang zu der Schotterfläche durch eine Baumreihe aus jungen Apfelbäumen.

Diese Grünlandflächen werden mittig durch eine Schotterfläche unterbrochen, die eingeebnet ist und von einer lückigen Gras- und Ruderalflur (UR/GI) geprägt ist. Der Übergang zu der Wegeparzelle im Westen (GR/OVW) wird durch einen Grünlandstreifen sowie eine Baumreihe (HE, Buchen) mit Rhododendron-Unterwuchs geprägt.

Der Übergang zu dem Parkplatz der Hofstelle (OVP) wird ebenfalls durch ein Ziergehölz (BZE) aus Rhododendren, aber auch aus Obstbäumen und einem Ginkgo getrennt.

<sup>19</sup> Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Das Plangebiet wird im Osten durch eine Verwallung eingerahmt, die von einer Folie bedeckt ist. Auf der Wallkrone sind Laubbäume (Rot- und Blutbuchen) gepflanzt.

Die daran anschließenden Wegeparzelle (OVS) wird durch einen grasreichen Hochstaudensaum (UHM) flankiert, der im Norden zunehmend in ein naturnahes Feldgehölz aus Weiden, Eschen etc. (HFS) übergeht.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt nicht ersichtlich.

## **2.1.2 Fläche und Boden**

### **derzeitiger Zustand**

Der Änderungsbereich mit einer Fläche von 17.662 m<sup>2</sup> umfasst die bestehende Hofstelle einschließlich Nebenanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Reitplätze.

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen, im Bereich der Lehmgebiete innerhalb der Bodenlandschaften.

Gemäß der aktualisierten Bodenkarte BK50 und somit aussagekräftigerem Kartenmaterial ist im Plangebiet der Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol ausgebildet, der nach Osten in einen mittleren Pseudogley übergeht.<sup>20</sup> Nach einem Bodengutachten<sup>21</sup> für das Plangebiet stehen natürliche gelagerte Schluffe unter einer fein- und mittelsandigen Auffüllung an.

Die natürlichen Bodenfunktionen mit der Lebensraumfunktion für Menschen, Tiere und Pflanzen, der Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts (im Bodenwasser-, Stoff- und Nährstoffhaushalt) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium werden aus dem im Folgenden ermittelten Kriterien wie Bodenfruchtbarkeit, Verdichtungsempfindlichkeit, Versiegelungsgrad, Grundwasserneubildungsrate, Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung etc, sowie der Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte ermittelt und bewertet.

So wird die Bodenfruchtbarkeit im überwiegenden Plangebiet als gering und im Osten mit mittel angegeben. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung ist im Westen des Plangebietes gering gefährdet, im Osten gefährdet. Auch die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit ist im Westen gering, steigt im Osten auf einen sehr hohen Wert. gering.<sup>22</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Bodenschichten ist mittel, d.h. es liegt eine mittlere Gefährdung vor.<sup>23</sup>

Im Plangebiet besteht bereits Bebauung durch das Wohn- und Stallgebäude sowie weitere versiegelte und geschotterte Flächen im Bereich des Parkplatzes und der Hoffläche als versiegelungsbedingte Vorbelastung.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und der Umgebung nicht ausgeprägt.<sup>24</sup>

---

20 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

21 Rasteder Erdbaulabor, 24.07.2020

22 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

23 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019).

24 NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.<sup>25</sup> Doch ergab eine historische Recherche im August 2020<sup>26</sup> für den südlichen Grundstücksteil des Hankenhofes das Vorhandensein einer abgebrannten Hofstelle an der westlichen Grundstücksgrenze, aufgrund dessen eine Boden- und Grundwasserverunreinigung nicht auszuschließen ist.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden und Fläche nicht ersichtlich.

## **2.1.3 Wasser**

### **derzeitiger Zustand**

Die Grundwasserneubildungsrate wird für das Plangebiet mit Westen mit über 150 bis 200 mm/a angegeben, im Osten steigt die Neubildungsrate auf über 300 mm im Jahr. Gemäß der Grundwasserüberdeckung liegt eine mittlere Gefährdung des Grundwassers vor.<sup>27</sup>

Nach einer Baugrunduntersuchung<sup>28</sup> ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehms und einer ggf. möglichen Stauwasserbildung eine Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser über herkömmliche Versickerungsanlagen am Standort nicht gegeben. Der Grundwasserstand lag rd. 0,9 bis 1,2 m unter Geländeoberkante.

Der Grundwasserkörper Leda-Jümme Lockergestein rechts wird im Plangebiet nach WRRL in Bezug auf den mengenmäßigen Zustand als gut und in Bezug auf den chemischen Zustand als schlecht bewertet (Belastung durch Nitrat, sonstige Schadstoffe).<sup>29</sup>

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.<sup>30</sup>

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Oberflächengewässer.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind Änderungen nicht ersichtlich.

## **2.1.4 Klima und Luft**

### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet ist durch das ozeanische Klima mit relativ kühlen Sommern und milden Wintern geprägt. Der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt etwa 750 mm/a und die jährliche Durchschnittstemperatur rund 9°C.<sup>31</sup>

Das nordwestliche Plangebiet, wie auch die umgebenden, bebauten Ortsteile von Filsum, werden aufgrund der bestehenden Bebauung dem klimatischen und lufthygienischen

---

25 NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

26 Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg, Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020

27 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

28 Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

29 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: WRRL. (Zugriff: Juli 2019)

30 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Hydrologie (Zugriff Juli 2019)

31 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)



Belastungsbereich `Siedlungsklima kleinerer Ortslagen mit offener Bebauung` zugeordnet. Nur die sich im Norden anschließenden, landwirtschaftlichen Flächen unterliegen einer klimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion. Es wird als Grünlandklimatop eingeteilt.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

#### **2.1.5 Landschaft**

##### **derzeitiger Zustand**

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des ländlich geprägten Umfeldes von Filsum geprägt. Während im Nordwesten die bestehende Hofstelle mit umgebenden Gartenflächen sowie der Hoffläche besteht, sind im weiteren Umfeld neben Reitplätzen unterschiedlicher Anordnung auch gestaltete Grünflächen (Scherrasen mit Baumpflanzen) als auch Weideflächen vorhanden.

Die Umgebung ist ebenfalls von Bebauung geprägt, wobei im Westen auch noch weitere landwirtschaftliche Hofstellen anschließen, während im Osten Einfamilienhausbebauung mit umgebenden Ziergärten angrenzt. Nach Norden schließt eine grünlandgeprägte Landschaft an, die bis zu der dichten Eingrünung des Friedhofes offene Blickbeziehungen zulässt.

Im Landschaftsbildgutachten sind das Plangebiet und die Umgebung nicht als bedeutender Raum für die Erholungs- und Erlebnisfunktion für die Bevölkerung und Tourismus hervorgehoben. Insgesamt handelt es sich um eine Landschaftsbildeinheit geringer Bedeutung. Die Wirkung besiedelter Bereiche auf die umgebende Landschaft ist von mittlerem Wert.<sup>32</sup>

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Änderung des Landschafts- und Ortsbildes ist bei einer Nichtdurchführung der Planung nicht ersichtlich.

#### **2.1.6 Mensch**

##### **derzeitiger Zustand**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hoffläche, die als Therapiezentrum für Tiere genutzt wird. Die nächsten Wohnnutzungen grenzen unmittelbar westlich, südlich und östlich an das Plangebiet und sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und als Wohnbauflächen dargestellt.

Das Plangebiet ist durch die Straße Burgwall erschlossen, die im Osten in die Straße Brinkhusen übergeht.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung sowie der gewerblichen Nutzung mit Tierrehabilitation auf dem Hankenhof ist eine temporäre und nutzungsbedingte Geruchsbelastung möglich.

---

<sup>32</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013 (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg)

Hinweise zu Störfallbetrieben sind für das Plangebiet nicht vorhanden.

Erkennbare Risiken für schwere Unfälle oder Katastrophen sind innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes nicht ersichtlich.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung nicht ersichtlich.

## **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter sind nicht bekannt. Doch liegt eine archäologische Untersuchung<sup>33</sup> vor, die Hinweise auf Bodendenkmale aufgrund früherer Siedlungslagen, wie z.B. ein spätmittelalterliches Steinhäus aus dem 13. und 14. Jahrhundert, dokumentiert. Zudem befinden sich die Flächen unmittelbar östlich der historischen Kirche.

Zu den Sachgütern zählt die bestehende Bebauung sowie die umgebenden Grün- und Nutzflächen.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung nicht ersichtlich.

## **2.1.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben die Wechselwirkungen weiterhin bestehen.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen. Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu

<sup>33</sup> Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler, Aurich, Stand 29.06.2020,

berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen, zur planungsrechtlichen Absicherung und Ergänzung der Nutzungen; keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, so dass sich keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben.
- Darstellung einer Wohnbaufläche auf bisher unverbauten Nutzflächen mit versiegelungsbedingten Eingriffen.
- Darstellung von Grünflächen mit Erhalt der Nutzungen und der Gehölzbestände sowie Umsetzung einer Regenrückhaltebeckens.

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

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

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Während mit der bestandsorientierten Darstellung des Sondergebietes und der Grünfläche keine erheblichen Beeinträchtigungen von Pflanzen, Tieren und der biologischen Vielfalt vorbereitet werden, ist mit der Neudarstellung von Wohnbaufläche auf bisherigen Weideflächen und randlichen Gehölzen ein Eingriff abzuleiten.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Mit der 61. Flächennutzungsplanänderung werden durch die Wohnbauflächen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet. Aufgrund der Versiegelung und Bebauung der Grünlandfläche und der Gehölze werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufes, als Filter- und Puffermedium für stoffliche Einwirkungen sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dauerhaft unterbunden. Das Schutzgut Boden wird erheblich beeinflusst.

Im Bereich des Sondergebietes wird eine bestandsorientierte Darstellung vorgenommen, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen werden, ein Eingriff liegt hier nicht vor.

Die Altlastenverdachtsfläche aufgrund einer früheren, aber abgebrannten Hofstelle<sup>34</sup> in einem westlichen Teilabschnitt wird vorsorglich als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt. Diese Umgrenzung kann im weiteren Verfahren konkretisiert oder wieder aufgehoben werden.

---

<sup>34</sup> Vgl. Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg, Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020

### 2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Bei der Durchführung der Planung zum Wohngebiet wird eine Neuversiegelung vorbereitet. Zur schadlosen Oberflächenentwässerung liegt eine Konzeptplanung vor, die neben einer innergebietlichen Rückhaltung eine gedrosselte Einleitung in den Straßenseitengraben vorsieht.<sup>35</sup>

Für das sonstige Sondergebiet ist keine zusätzliche Versiegelung zu erwarten, so dass grundsätzliche Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten sind.

### 2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Die bei der Durchführung der Planung zu versiegelten Wohnbauflächen beeinflussen lediglich das Kleinklima innerhalb des Plangebietes. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist nicht ersichtlich. Das Schutzgut Klima wird voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

### 2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Durch das Wohngebiet kommt es zu einer kleinräumigen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes dieser bisher unversiegelten Fläche. In der Umgebung des Plangebietes ist bereits Wohnbebauung vorhanden und durch Übernahme der Hoffläche als Sondergebiet und Erhalt der Grünfläche im Norden einschließlich der wertgebenden Laubbaumbestände ist zur angrenzenden Landschaft im Norden nicht von großräumigen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind nicht zu erwarten.

### 2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Durch die Planung wird zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden anhand des Bestandes wie folgt beurteilt.

Der Standort ist durch Verkehrslärm von der A 28, der Kreisstraße K 13, der Landesstraße L 821 und der Bundesstraße B 72 vorbelastet.

Zum Plangebiet bestehen sowohl landwirtschaftliche Flächen als auch Siedlungsstrukturen, so dass aufgrund der bestehenden Distanz und ausgeprägten Strukturen ein ausreichend großer Abstandspuffer vorhanden ist. Somit sind unzumutbare Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Geruchsmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Bezüglich des westlich der Hofstelle Hanken befindlichen Reiterhofes ist seitens des Landkreises Leer bereits eine Verträglichkeit im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung signalisiert worden. Auch von der gewerblichen Nutzung mit Tierrehabilitation auf dem Hankenhof wurde im Rahmen einer Geruchstechnischen Stellungnahme<sup>36</sup> keine unzulässige Beeinträchtigung festgestellt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch sind nicht ersichtlich.

---

<sup>35</sup> Entwässerungskonzept Regenwasser, Stand August 2020, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede

<sup>36</sup> Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach erfolgter Prospektion<sup>37</sup> sind keine Befunde bzw. Verfärbungen von archäologischer Bedeutung festgestellt worden, Auswirkungen der Planung sind nicht abzuleiten.

Bei der Durchführung der Planung geht als Sachgut landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Der bestehende Hankenhof einschließlich der Nebenanlagen wird als Sonstiges Sondergebiet übernommen und gesichert.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

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

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

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

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

- Der Hankenhof mit den umgebenden Strukturen, einschließlich des im Nordwesten ausgeprägten Baumbestandes, wird als Sondergebiet entsprechend der bestehenden und angestrebten Nutzungen gesichert.
- Die Freiflächen im Nordosten werden als Grünfläche dargestellt.
- Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden zudem Gehölzflächen als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Bodenoberfläche oder bei Gebäudeumbauten während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung

---

<sup>37</sup> Archäologische Untersuchung, Stand 29.06.2020, Aurich

umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.

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

### **2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen / Eingriffsregelung**

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung teilweise erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich daher in Bezug auf die Eingriffsbeurteilung folgende Grundsätze:

- Mit der Darstellung von Wohnbauflächen werden auf einer Fläche von rd. 8.380 m<sup>2</sup>, die derzeit als Schotter- oder Grünlandflächen genutzt werden und durch teilweise junge Gehölzpflanzungen gegliedert sind, Wohnbebauung und Versiegelungen vorbereitet. Es kommt infolge der Versiegelung zu einer direkten, langfristigen und ständigen Umweltauswirkungen, die zu einem vollständigen Wert- und Funktionsverlust führt. Infolge der anzunehmenden Versiegelungsrate von 45 % ergibt sich eine Versiegelung von rund 3.800 m<sup>2</sup>, die entsprechend des Wert- und Funktionsverlustes in einem Verhältnis von 1:1 bis 1:2 zu kompensieren ist.
- Demgegenüber werden mit der Übernahme der Gebäude und Nebenanlagen des Hankenhofes mit den bestehenden und ergänzenden Nutzungen als Sondergebiet keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet, die als erhebliche Beeinträchtigung in die Eingriffsregelung einzustellen wären.
- Die Darstellung der Grünflächen umfasst die Sicherung der innergebietlichen, bisherigen Freiflächen des Hofes. Diese sind weder als Eingriff noch als Ausgleich einzustellen, da weitere plangebietsinterne Maßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht vorgesehen sind. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan hingegen werden Maßnahmen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Umsetzung des Rückhaltebeckens konkretisiert.

Die sich aus den unvermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen ergebende, erforderliche Kompensation erfolgt innerhalb des Kompensationsflächenpools Collinghorst der NLG.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Die Darstellungen des Sondergebietes und der Grünfläche erfolgen bestandsorientiert und umfassen den Hankenhof und die zugehörigen Freiflächen der bestehenden Nutzung mit therapeutischen Anlagen für Tiere.

Die ergänzende Entwicklung der Wohnbauflächen orientiert sich an der Lage und der Größe an den umgebenden Strukturen, so dass eine Einbindung in vorhandene Strukturen angenommen werden kann.

Anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht abzuleiten.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, werden bei der Umsetzung des Wohngebietes und der Absicherung des Hankenhofes als sonstiges Sondergebiet nicht abgeleitet.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biotoptypenkartierung nach Drachenfels (2016)<sup>38</sup> im Juni 2019.
- Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wurde keine faunistische Erhebung durchgeführt. Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde eine faunistische Potentialanalyse erstellt.
- Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt anhand des Niedersächsischen Städtetags<sup>39</sup>.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers<sup>40</sup>, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz<sup>41</sup> ausgewertet. Zum Landschaftsbild liegt eine Gesamtbewertung für das Kreisgebiet vor.<sup>42</sup>

<sup>38</sup> Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz, Stand Juli 2016

<sup>39</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover

<sup>40</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>41</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Umweltkartenserver.

<sup>42</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg



Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.<sup>43</sup>

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

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

Im Folgenden sind sowohl die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) als auch die Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB) dargelegt.

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und dies dokumentieren. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
- Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung der Ausgleichsflächen durch einen Fachgutachter veranlassen und dies dokumentieren. So kann überprüft werden, ob die prognostizierte Entwicklung eingetreten ist bzw. eingesetzt hat und ob ggf. weitere Maßnahmen zum Erreichen des Zielzustandes erforderlich sind.
- Die Gemeinde wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische Baubegleitung).

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Filsum beabsichtigt mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Absicherung des Hankenhofes und der bestehenden Nutzungen als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen. Die sich östlich anschließenden Freiflächen werden als Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus wird südlich des Hofes eine Wohnbaufläche neu dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich in Filsum nördlich des Ortskerns und umfasst neben der bestehenden Hofstelle des Hankenhofes mit umgebendem Garten, Parkplätzen und Hofflächen auch die Reitplätze und Grünanlagen des Hofes. Daran schließen die Weideflächen an, wobei es sich im zentralen Bereich um eine mit Schotter befestigte Fläche handelt, die von lückigem Gras- und Ruderalaufwuchs bestanden ist. Gliedernd wirken die randlichen und innergebietlichen Gehölzanpflanzungen, neben Kopfhorn auch Rot- und Blutbuchen sowie Obstbäume auf Scherrasenflächen, teilweise mit Rhododendron unterpflanzt.

<sup>43</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Während mit der Übernahme des Hankenhofes und der Absicherung der TierReha und der Wohn- und Ferienwohnnutzung keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet werden und somit kein Eingriff vorliegt, werden auf der südlichen Planfläche Wohngrundstücke neu erschlossen.

Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete und nach Naturschutzrecht geschützte Objekte sind von der Planung nicht beeinträchtigt.

Unter der Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nicht erfüllt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungsebene einzuhalten. Damit ist hier auf Ebene des Bebauungsplanes absehbar, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die Versiegelung und Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche bestimmt. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen getroffen.

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die extern zu kompensieren sind und auf der Kompensationspoolfläche Collinghorst der NLG umgesetzt werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht ersichtlich.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz. Stand Juli 2016.
- Landkreis Leer (2018): Landschaftsbildbewertung.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Altlasten; Bodenkunde; Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie und Klimaschutz: Auswertung der Niedersächsischen Umweltkarten; <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.
- Naturschutz im Landkreis Leer ([kleer.maps.arcgis.com](http://kleer.maps.arcgis.com))
- Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013 (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg)
- Archäologische Untersuchung, Stand 29.06.2020, Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler, Georgswall 1-5. 26603 Aurich
- Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg, Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020
- Entwässerungskonzept Regenwasser, Stand August 2020, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede
- Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020, Fides Immissionschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen
- Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

## Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Darstellung von Wohnbauflächen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche und ein Sonstiges Sondergebiet einer bestehenden Hofstelle, die bereits Anlagen zur TierReha umfassen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 17.662 m <sup>2</sup> , die bisher zum Teil bereits versiegelt und bebaut ist, aber auch unversiegelte Flächen beinhaltet.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über die Art und Menge der erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese im besonderen Maße nicht zu erwarten. Die anfallenden Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Für das bestandsorientierte Sonstige Sondergebiet TierRha mit Wohnen und Ferienwohnen und den Wohnbauflächen sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Im Umfeld des Plangebietes schließen weitere allgemeine Wohngebiete und Hofstellen an.  Eine Kumulierung mit besonderen Umweltauswirkungen ist nicht ersichtlich.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der bei Starkregenereignissen auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlag kann zu hohen Oberflächenabflüssen führen. Es wird ein Oberflächenentwicklungskonzept erstellt.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Die bei der Bau- und Betriebsphase eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht bekannt.

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

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

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

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

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Es wird auf einer Teilfläche eine Neuversiegelung und Überbauung innerörtlicher Freiflächen mit Lebensraumfunktion von Tieren vorbereitet. Erhalt und Ergänzung von Grünflächen.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	X	X	Es wird teilweise eine Neuversiegelung und Überbauung vorbereitet. Dadurch entsteht ein Verlust von Pflanzen/Biotopen. Es werden Siedlungsgehölze überplant, aber auch Grünflächen dargestellt.
Fläche	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Es wird neben einer Bestandsabsicherung auch eine bisher unversiegelte und nicht überbaute Teilfläche in Anspruch genommen.
Boden	X	o	o	o	o	x	x	X	X	o	o	X	Durch die Planung wird eine Bodenanspruchnahme ermöglicht.
Wasser	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Neuversiegelung.
Luft	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Aussagen zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Durch die Neuversiegelung der Grünlandfläche ist im großräumigen Zusammenhang nicht als erheblich einzustufen.
Wirkungsgefüge	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	Keine besondere Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges.
Landschaft	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Keine großräumigen Änderungen des Landschafts- u. Ortsbildes. Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und zur Eingrünung
biologische Vielfalt	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Gemäß Biotoptypenkartierung kein großes Artenspektrum.
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.
c) umweltbezogene Auswirkungen Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Es liegen keine relevanten Schallemissionen vor. Erhebliche Geruchsmissionen auf geplante Nutzungen werden nicht erwartet.

<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Kulturgüter sind nicht bekannt.
sonstige Sachgüter	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Übernahme der bestehenden Hofffläche.
e) Vermeidung von Emissionen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Die bei der Bau- und Betriebszeit anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Hinweise liegen nicht vor.
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Bei der Umsetzung der Planung sind die Vorgaben der Energiesparverordnung anzuwenden.
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	x	Keine aktuellen Darstellungen. Gemäß Landschaftsbildgutachten keine besonderen Empfindlichkeiten.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	o	x	x	x	x	x	o	x	x	Keine besonderen Ausprägungen des Wirkungsgefüges.





### **TEIL III: DATEN ZUM VERFAHRENSABLAUF**

Aufstellungsbeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Feststellungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg  
Oldenburg, den

---

(Unterschrift)

Die Begründung ist der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

Filsum, den

---

Bürgermeister



## **ANLAGEN**