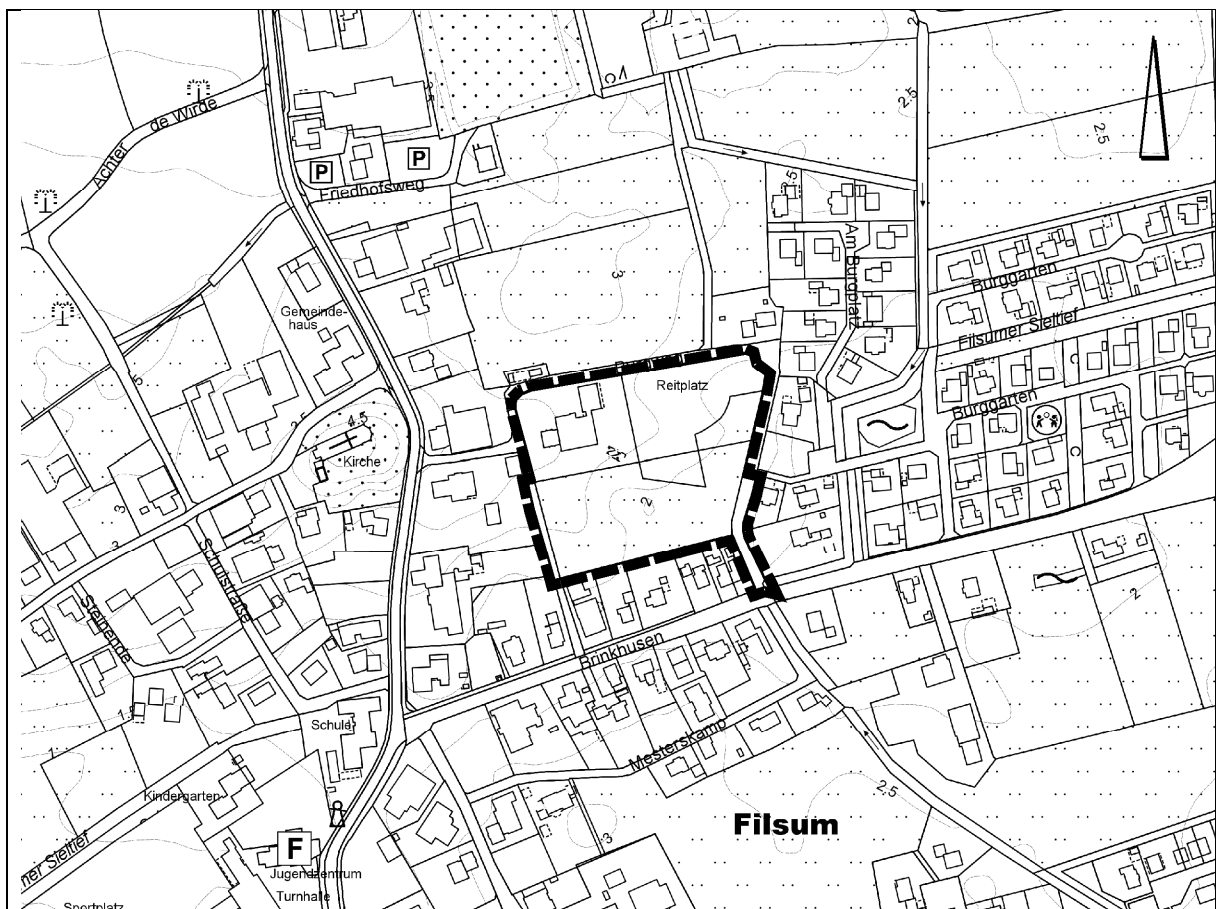


# Gemeinde Filsum

## Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. 20

#### „Hankenhof“



Übersichtsplan

Februar 2022

Geänderter 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>4</b>  |
| <b>1. EINLEITUNG.....</b>                                                                   | <b>4</b>  |
| 1.1 Planungsanlass.....                                                                     | 4         |
| 1.2 Rechtsgrundlagen.....                                                                   | 4         |
| 1.3 Beschreibung des Plangebietes / Geltungsbereich.....                                    | 4         |
| 1.4 Planungsrahmenbedingungen.....                                                          | 4         |
| 1.4.1 Raumordnung.....                                                                      | 4         |
| 1.4.2 Flächennutzungsplan.....                                                              | 5         |
| 1.4.3 Bebauungspläne.....                                                                   | 5         |
| <b>2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>                                                 | <b>5</b>  |
| <b>3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG.....</b> | <b>6</b>  |
| 3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....                                               | 6         |
| 3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....                                          | 7         |
| 3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....                                            | 9         |
| 3.1.3 Erneute öffentlichen Auslegung.....                                                   | 13        |
| 3.2 Relevante Abwägungsbelange.....                                                         | 13        |
| 3.2.1 Bodenschutzklausel/ Umwidmungssperrklausel.....                                       | 13        |
| 3.2.2 Belange der Raumordnung.....                                                          | 14        |
| 3.2.3 Belange der Erschließung.....                                                         | 14        |
| 3.2.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....                           | 16        |
| 3.2.3.1 Verkehrslärm.....                                                                   | 16        |
| 3.2.3.2 Gewerbelärm.....                                                                    | 17        |
| 3.2.3.3 Geruchsimmissionen.....                                                             | 17        |
| 3.2.3.4 Abfall und Bodenschutz.....                                                         | 18        |
| 3.2.4 Belange von Natur und Landschaft.....                                                 | 20        |
| 3.2.5 Belange der Wasserwirtschaft.....                                                     | 21        |
| 3.2.6 Klimaschutz.....                                                                      | 22        |
| 3.2.7 Belange der Landwirtschaft.....                                                       | 23        |
| 3.2.8 Denkmalpflege.....                                                                    | 23        |
| 3.2.8.1 Baudenkmalpflege.....                                                               | 23        |
| 3.2.8.2 Bodendenkmalpflege.....                                                             | 23        |
| <b>4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>                                                  | <b>24</b> |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung.....                                                          | 24        |
| 4.2 Mindestgröße der Baugrundstücke.....                                                    | 25        |
| 4.3 Anzahl der Wohneinheiten.....                                                           | 25        |
| 4.4 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise.....                                                | 25        |
| 4.5 Baugrenzen.....                                                                         | 26        |
| 4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.....                                   | 26        |
| 4.7 Verkehrsflächen.....                                                                    | 26        |
| 4.8 Private Grünfläche.....                                                                 | 26        |
| 4.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....                                               | 26        |
| 4.10 Flächen für die Wasserwirtschaft.....                                                  | 26        |
| <b>4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 ABS. 3 BAUNVO.....</b>                           | <b>27</b> |
| <b>5. ERGÄNZENDE ANGABEN.....</b>                                                           | <b>28</b> |
| 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten.....                                                     | 28        |
| 5.2 Ver- und Entsorgung.....                                                                | 28        |
| <b>TEIL II DER BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT.....</b>                                           | <b>29</b> |
| <b>1. EINLEITUNG.....</b>                                                                   | <b>29</b> |
| 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans.....                                                  | 29        |
| 1.2 Ziele des Umweltschutzes.....                                                           | 30        |
| 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....                      | 33        |
| 1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....                                         | 34        |
| 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände.....                                                   | 35        |

|                  |                                                                                                                                           |           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2.</b>        | <b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>                                                                             | <b>36</b> |
| 2.1              | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) ..... | 36        |
| 2.1.1            | Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                                                                                            | 36        |
| 2.1.2            | Fläche und Boden .....                                                                                                                    | 37        |
| 2.1.3            | Wasser .....                                                                                                                              | 38        |
| 2.1.4            | Klima und Luft .....                                                                                                                      | 38        |
| 2.1.5            | Landschaft.....                                                                                                                           | 39        |
| 2.1.6            | Mensch.....                                                                                                                               | 39        |
| 2.1.7            | Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                                                                       | 40        |
| 2.1.8            | Wechselwirkungen .....                                                                                                                    | 40        |
| 2.2              | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....                                                                        | 40        |
| 2.2.1            | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....                                                                           | 41        |
| 2.2.2            | Auswirkungen auf Fläche und Boden .....                                                                                                   | 42        |
| 2.2.3            | Auswirkungen auf das Wasser.....                                                                                                          | 42        |
| 2.2.4            | Auswirkungen auf Klima und Luft .....                                                                                                     | 42        |
| 2.2.5            | Auswirkungen auf die Landschaft .....                                                                                                     | 43        |
| 2.2.6            | Auswirkungen auf den Menschen.....                                                                                                        | 43        |
| 2.2.7            | Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                                                      | 44        |
| 2.2.8            | Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....                                                                   | 44        |
| 2.3              | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....                                            | 44        |
| 2.3.1            | Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....                                                | 44        |
| 2.3.2            | Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen .....                                                                                | 45        |
| 2.4              | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                                  | 48        |
| 2.5              | Schwere Unfälle und Katastrophen .....                                                                                                    | 48        |
| <b>3.</b>        | <b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>                                                                                                          | <b>49</b> |
| 3.1              | Verfahren und Schwierigkeiten .....                                                                                                       | 49        |
| 3.2              | Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....                                                                                                  | 49        |
| 3.3              | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                             | 50        |
| 3.4              | Referenzliste der herangezogenen Quellen .....                                                                                            | 51        |
| <b>TEIL III:</b> | <b>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 & Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede

Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen:

- Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020,
- Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20204.1/01 vom 12.04.2021.

Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg:

- Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020,
- Orientierende Altlastenuntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht), Stand 21.04.2021
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 28.07.2021
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 19.10.2021

## **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 Wohngrundstücke zu ergänzen.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Filsum 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 / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Ortschaft Filsum und erfasst die Flächen des Hankenhofs in einer Größe von ca. 1,83 ha. Der Geltungsbereich 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. Im zweigeschossigen Wohnteil sind eine Dauerwohnung und zwei Ferienwohnungen vorhanden. Im Wirtschaftsteil sind therapeutische Anlagen für Tiere vorhanden. Auf dem Freigelände befinden sich Bewegungsflächen für die Pferdehaltung und eine Weide. Randlich sind Gehölzpflanzungen und ein privater Fußweg vorhanden.

Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Sattel-, Krüppel- oder Walmdach. Vereinzelt sind auch gewerbliche Einrichtungen (z.B. eine Fahrschule) vorhanden. Spielplätze befinden sich an der Straße Burgarten und an der Schulstraße.

Südwestlich des Plangebietes, entlang der Straße Osterende (K 13) befindet sich eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Autohandel, Tankstelle, Pension, Reiterhof). 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 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 regionalbedeutsamen 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 überörtlich und örtlichen Hauptverkehrsstraße eine Hauptwasserleitung (unterirdisch).

#### **1.4.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt aktuell kein Bebauungsplan.

Südlich des Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 3, 1. und 2. Änderung. Dieser setzt im Anschlussbereich Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bis 0,8 in offener Bauweise fest.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne Nr. 14 und 14.1 mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einem Vollgeschoss und Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

Nördlich gilt der B-Plan Nr. 7 mit der Festsetzung von Mischgebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 in zweigeschossiger Bauweise 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. Aufgrund der speziellen Nutzung gibt es keine festen Betriebszeiten.

Geplant ist die therapeutische Behandlung von 1 bis 3 Pferden; diese sollen bei Bedarf bis zum Abschluss der Behandlung auf dem Hof bleiben. Dieses kann ggs. 4 bis 6 Wochen in Anspruch nehmen. Entsprechende Pferdeboxen sind bereits vorhanden. Eine Misthaufen befindet sich am Burgweg.

Die östlich gelegene Freifläche wird zur therapeutischen Bewegung für Pferde und Hunde genutzt, die Auslaufläche soll als Grünfläche für Bewegungszwecke und eine Regenrückhaltung erhalten bleiben. Für Besucher sind 6 Stellplätze im Bestand vorhanden. Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen erfolgt über die bestehende Zufahrt am Burgweg.

Zudem soll eine weitere Erwerbsgrundlage durch die Vermietung von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen gesichert werden. Es sind eine Betriebsleiterwohnung und 2 Ferienwohnungen vorgesehen. Somit ist insgesamt von 3 Wohnungen auszugehen. Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die vorhandene Zufahrt am Burgweg. Für die Wohnungen sind eine Garage und 4 Stellplätze vorgesehen.

Der bauliche Bestand des Hankenhofs mit Dauerwohnen und Ferienwohnungen sowie die tiertherapeutischen Einrichtungen im nördlichen Abschnitt soll durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO gesichert werden. Die östlich der Gebäude gelegenen Bewegungsflächen und Räumstreifen für ein geplantes Rückhaltebecken werden als private Grünflächen gesichert. Zudem werden randliche Gehölzbestände durch Festsetzungen gesichert.

Da sich die erforderlichen Bewegungsflächen durch Reduzierung der Pferdehaltung und Umstellung auf Hundebetreuung reduziert, kann die verbleibende südliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden, um ortszentralen Wohnraum zu schaffen. Die geplanten Wohngrundstücke im südlichen Abschnitt sollen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO gesichert werden. Der private Fußweg im Westen wird überplant und dem künftigen Baugebiet zugeordnet. Das städtebauliche Konzept sieht zehn Grundstücke für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung mit Größen von rd. 650 m<sup>2</sup> bis rd. 800 m<sup>2</sup> vor. Die gebietsinterne Erschließung erfolgt durch eine zentrale in dem Plangebiet verlaufende 8,00 m breite Planstraße mit Wendeanlage. Die Planstraße wird an die Straße Brinkhausen angebunden. Der projektierte Standort für das Wohngebiet ermöglicht fußläufig auf kurzem Wege eine Anbindung an die Schule und den Kindergarten sowie weiteren öffentlichen Einrichtungen.

Zur planerischen Absicherung stellt die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 20 „Hankenhof“ auf. Im Parallelverfahren wird die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Gemeinde Filsum hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die Planung frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.



### 3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

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 das 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, diese werden angepasst und verbindlich festgesetzt. Die Pflanzliste wird entsprechend den Anregungen des Landkreises ergänzt.

Der Hinweis zur Eingriffsregelung wird beachtet, die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Landkreis abgestimmt. Zudem erfolgt eine Minimierung des Eingriffs durch Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3 im Allgemeinen Wohngebiet.

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 werden 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.

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

Der Hinweis, dass generell eine Überprüfung möglicher Altlasten erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

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 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 auf 22 m Durchmesser 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 Festsetzungen des Sondergebietes und der Grünfläche werden näher bestimmt.

Die Hinweise zur Planzeichnung und zu den textlichen Festsetzungen werden berücksichtigt, die Festsetzung zu den Firsthöhen und zur Anzahl der Wohnungen wird ergänzt.

Die Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird berücksichtigt. Zum Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung wurde ein Konzept erarbeitet. Vorgesehen ist eine Regenrückhaltung auf der nördlichen Grünfläche. 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 Neuauftellung 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 der Datengrundlagen werden begrüßt. Die DIN-Normen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

#### EWE Netz GmbH

Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen

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

#### LGLN, Regionaldirektion Aurich

Für das weitere Verfahren sollte eine Planunterlage mit aktuellem Gebäudebestand verwendet werden, damit die spätere Bescheinigung bzgl. der Vollständigkeit der baulichen Anlagen erteilt werden kann. Eine aktuelle Plangrundlage liegt zwischenzeitlich vor und wird Grundlage für die Entwurfsfassung.

#### Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Wasserversorgungsverband Hesel

### **3.1.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung**

Im weiteren Verfahren erfolgte eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** ist von privater Seite eine Stellungnahmen eingegangen.

Es bestehen Bedenken gegen ein Wohngebiet am Hankenhof. Es werden eine zu hohe Belastung durch Verkehrslärm, Auswirkungen auf den Zustand der Straße Brinkhusen, Auswirkungen auf das Klima, durch die Versiegelung der Landschaft und den CO<sub>2</sub> Ausstoß, Auswirkungen auf das Ortsbild durch eine untypische Architektur und Auswirkungen durch Baulärm befürchtet. Zudem wird der Verlust der Grünflächen bemängelt und befürchtet, dass Filsum eine reines Wohndorf wird.

Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Zielsetzung ist der Erhalt des ortsbildprägenden Hankenhofgebäudes und die Schaffung von Bauplätzen zur Eigenentwicklung von Filsum. Hierdurch soll der anstehende Bedarf gedeckt werden. Gemäß dem RROP 2006 Kapitel D. 1.5 Ziffer 01 des Landkreises Leer soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche konzentriert werden und die Eigenentwicklung der Ortsteile gesichert werden. Vorrangig ist die Siedlungsentwicklung daher auf das Grundzentrum Filsum zu konzentrieren.

Die geplante Entwicklung entspricht den Zielen der Raumordnung. Zudem ist der Standort durch vorhandene Siedlungen bereits vorgeprägt, so dass eine Arrondierung erfolgt. Neben der Wohnnutzung wird im Plangebiet auch eine gewerbliche Nutzung (Tiertherapie) gesichert. Auch an der Ortsdurchfahrt sind noch gewerbliche Nutzungen vorhanden, so dass die Befürchtung der Entstehung eines reines Wohndorfes nicht geteilt wird. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung und der nicht überbauten Flächen wird eine verträgliche städtebauliche Entwicklung und ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt. Die reduzierte Grundflächenzahl von 0,3 vermeidet eine zu hohe Versiegelung; mehr als die Hälfte des Baugrundstücks muss damit unversiegelt bleiben. Zudem werden wertgebende Gehölze erhalten und ergänzt. Den Belangen des Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen. Des Weiteren vermeiden Mindestgrundstücksgrößen und eine Begrenzung der Wohnungsanzahl eine zu hohe Verdichtung und damit auch ein zu hohes Verkehrsaufkommen. Nach dem derzeitigen städtebaulichen Konzept sind 10 Grundstücke vorgesehen, die über die Straße „Am Brink“ verkehrlich angebunden werden. Die Zusatzbelastung durch Lärm und Verkehr ist aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke als verträglich einzustufen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes wird durch zusätzliche Ausbaumaßnahmen gesichert. In dem ca. 1,8 ha großen Plangebiet bleiben über 0,5 ha an Grünflächen erhalten, so dass eine moderate Nachverdichtung entsteht. Die Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase werden zur Kenntnis genommen. Beeinträchtigungen durch Baulärm im üblichen Rahmen sind jedoch i.d.R. nicht vermeidbar und im Sinne des Allgemeinwohls in Kauf zu nehmen.

Die Stellungnahmen der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** werden wie folgt berücksichtigt:

#### Landkreis Leer

Die Hinweise zur Raumordnung werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Landkreises ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bzw. unterstützt deren Umsetzung. Der Hinweis, das aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Eingriffsregelung wird beachtet. Für die Nachvollziehbarkeit und Umsetzungskontrolle werden für die Kompensation konkret verortete Einzelflächen dieser Bauleitplanung zugeordnet. Die Kompensation für den Eingriff im Plangebiet mit einem Wertpunktedefizit von 8.128 Werteinheiten wird dem Flurstück 68/2 im Flächenpool in Collinghorst zugeordnet. Der Nachweis über die Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt durch eine durch grundbuchliche Sicherung, da die Ersatzfläche außerhalb der Gemeinde Filsum in der Gemeinde Rhaderfehn liegt. Alternative Kompensationsflächen wie vom Landkreis angeregt sind nicht erforderlich, da die Einrichtung des Kompensationsflächenpools zwischenzeitlich mit dem Landkreis abgestimmt wurde und der Ausgleich für das Wertpunktedefizit des B-Planes Nr. 20 hier möglich ist.

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht hat der Landkreis noch Bedenken und fordert eine orientierende Erkundung für das gesamte Plangebiet in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Angaben zum Verbleib oder Abtrag der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Wallkörper, Angaben zu anfallenden Abfallmengen und dem Umgang mit diesen. Zudem soll dargestellt werden, wie eine Trennung der unterschiedlichen Bodenarten, der Schutz von Mutterboden und die Vermeidung von Bodenverdichtungen im Rahmen der Erschließung und der Baufeldfreimachung gewährleistet und in der Praxis umgesetzt werden soll.

In Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer wurden weitere Untersuchungen durch eine Fachbüro durchgeführt und die Abwägung sowie die Hinweise ergänzt. Die Bedenken im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser konnten damit ausgeräumt werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Abfallrechts wird die Abwägung ebenfalls ergänzt und ein Hinweis zum Umgang mit Boden- und Schotteraushub aufgenommen.

Die Hinweise aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden berücksichtigt. Der Hinweis, dass den Ausführungen zum Verkehrs- und Gewerbelärm im Grundsatz gefolgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die 16. BImSchV im Planverfahren rechtlich keine Anwendung findet, wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend geändert. Der Hinweis, dass den Ausführungen zu den Geruchsimmissionen gefolgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Zudem erfolgte eine ergänzende Untersuchung der vorhandenen Tierhaltungsbetriebe. Diese hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden.

Bezüglich der tiertherapeutischen Nutzung bittet der Landkreis um klarstellende Ergänzungen in den Unterlagen mit den ggf. erforderlichen Nachweisen. Die Begründung wird hierzu um Aussagen zur Anzahl der Hunde und zur Dauer der Therapie von Hunden und möglicher Auswirkungen ergänzt.

Die Hinweise aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden berücksichtigt. Der Landkreis weist auf das wasserrechtliche Verfahren für die Oberflächentwässerung hin. Für eine Verrohrung (Zufahrtsbereich) von Gewässern mit Ordnungsnummer wird ebenfalls ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten. Die Hinweise werden beachtet. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung ist in der Begründung ausreichend ausgeführt. Das wasserrechtliche Verfahren zur Niederschlagsbeseitigung, zur Verrohrung von Gewässern wird rechtzeitig eingeleitet und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Gemeinde wird den Anschluss an Schmutzwasserkanalisation sicherstellen.

Die Hinweise aus denkmalrechtlicher Sicht werden berücksichtigt. Die Hinweise zu den Baudenkmalen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wird in die Planurkunde aufgenommen.

Die Hinweise aus Sicht des Straßen- und Tiefbauamtes werden berücksichtigt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise zu den verkehrlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Hierzu wurde die Abwägung ergänzt.

Die Anregungen aus planungsrechtlicher Sicht werden berücksichtigt. Der Landkreis hat Anregungen zur Zweckbestimmung der Nutzungen im Sondergebiet. In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angeregt. Weitere Anregungen betreffen die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen, zum Pflanzgebot, zur Fläche für die Landwirtschaft, zum Geh-Fahr- und Leitungsrecht sowie zu den örtlichen Bauvorschriften.

Die Festsetzung zur allgemeinen Zweckbestimmung wird konkretisiert, sodass die nachfolgende Definition damit der Anregung des Landkreises in der frühzeitigen Beteiligung entspricht. Der Anregung, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wird nicht gefolgt.

Die Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen im Sondergebiet kann entfallen, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche sowie die örtlichen Bauvorschriften eng am Gebäudebestand orientiert sind und die Nutzung des Gebäudes nur in einem begrenztem Rahmen zulassen.

Die Anpflanzungsfestsetzung wird um Angaben zur Pflanzquantität ergänzt.

Das Regenrückhaltebecken wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die Gewässerunterhaltung wird durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gesichert.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht soll eine Regenwasserleitung sichern und wird entsprechend zugunsten der Regenwasserentsorgung festgesetzt.

Die örtliche Bauvorschrift wird zur Definition der Farbwahl angepasst.

#### Ostfriesische Landschaft

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken, da die Prospektion keine Befunde von archäologischer Bedeutung ergeben hat. Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wird ergänzt.

#### Sielacht Stickhausen

Gegen die Planung gibt es seitens der Sielacht Stickhausen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei dem Gewässer am Burgweg handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung. Auf die Satzung der Sielacht Stickhausen wird ausdrücklich hingewiesen. Das gilt auch für die Kompensationsmaßnahmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bauflächen im Plangebiet grenzen nicht an das Gewässer III. Ordnung. Die Kompensation erfolgt im Flächenpool Collinghorst. Es besteht keine Betroffenheit für die Gewässer der Sielacht.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits Hinweise zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Zum Abfall- und Bodenschutz werden Hinweise aufgenommen. Es werden zudem Hinweise zum Schutz des Bodens während der Bautätigkeit in die Begründung aufgenommen.

#### Gascade Transport GMBH GmbH

Bedenken gegen die Planung bestehen nicht, es wird jedoch in Bezug auf mögliche externe Kompensationsmaßnahmen auf die Einhaltung von Schutzstreifen zu den Leitungen des Betreibers hingewiesen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Kompensation erfolgt im Flächenpool Collinghorst, von einer Betroffenheit ist nicht auszugehen.

#### EWE Netz GmbH

Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Die Hinweise zur Versorgung werden zur Kenntnis genommen.

#### Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Hinweise zur Telekommunikationsversorgung werden zur Kenntnis genommen.

### Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer hat auf landwirtschaftliche Betriebe im Umfeld des Plangebietes hingewiesen und eine Untersuchung der Geruchsimmissionen angeregt. Zudem erfolgt der Hinweis auf die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen, die nicht eingeschränkt werden dürfen. Auch Kompensationsmaßnahmen dürfen nicht zur Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung führen.

Es wurde durch ein Fachbüro eine geruchstechnische Untersuchung im Hinblick auf die umliegenden Tierhaltungsbetriebe durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die zulässigen Richtwerte deutlich unterschritten werden. Der Hinweis zur Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Der Hinweis zur Kompensation wird beachtet, diese erfolgt durch Ausgleich in einem abgestimmten Flächenpool.

### LGLN, Regionaldirektion Aurich

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die bereits im Liegenschaftskataster nachgewiesene Planstraße nicht dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf entspricht, weitere Bedenken bestehen nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Liegenschaftskarte wird angepasst.

### Keine Anregungen und Bedenken hatten:

- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Vodafone Kabel Deutschland

## **3.1.3 Erneute öffentlichen Auslegung**

Aufgrund von Planänderungen erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren dargelegt.

## **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.

Durch die Bauleitplanung wird der südliche Abschnitt von einer Weidefläche in eine Baufläche umgewandelt. Aufgrund der baulichen Vorprägung durch die östliche Wohnbebauung ist dieser Bereich für eine Wohnbebauung geeignet. Die Erweiterung der Wohnbebauung an dem vorhandenen Standort entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Neben der Vermeidung der Inanspruchnahme isolierter Freiflächen kann an diesem Standort die vorhandene Infrastruktur wie die Straße Burgweg zum Zwecke der Erschließung 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 Raumordnung

Die geplante Entwicklung des Baugebietes im zentralen Ortsbereich von Filsum mit Versorgungsstrukturen und guter verkehrlicher Anbindung entspricht den Zielen der Raumordnung. (LROP 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.*

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer (RROP 2006) hat Filsum als Grundzentrum und Standort zur Sicherung und zur Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

Gemäß dem RROP 2006 Kapitel D. 1.5 Ziffer 01 des Landkreises Leer soll

- *sich die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren werden und die Eigenentwicklung der Ortsteile gesichert werden. Vorrangig ist die Siedlungsentwicklung daher auf das Grundzentrum Filsum zu konzentrieren. Es ist u.a. die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern.*

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 insoliten 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 Belange der Erschließung

Die überörtliche Anbindung sowie die Anbindung an die örtliche und gemeindliche Infrastruktur sind über die klassifizierten Straßen gesichert. Das Plangebiet kann über die umliegenden Straßen an das örtliche Verkehrsnetz angebunden werden. Die Erschließung ist damit gesichert.



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 des Allgemeinen Wohngebietes an den Burgweg erfolgt über die Straße Brinkhusen. Hierzu wird ein Teilbereich des östlich angrenzenden Burgwegs ausgebaut. Die betreffende Verkehrsfläche des Burgwegs wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Eine Anpassung der Verkehrsfläche im Bereich der Engstelle beim Graben ist möglich. Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße mit Wendeanlage. Der Hankenhof wird wie bisher über den Burgweg mit Anbindung an die K 13 erschlossen. Eine Aufweitung des Einmündungstrichters in die K 13 ist nicht erforderlich und auch nicht möglich, da die angrenzenden Flächen anderen Eigentümern gehören und nicht zur Verfügung stehen. Zudem befindet sich im Einmündungsbereich ortsbildprägender Gebäudebestand, der erhalten werden soll. 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 Müllentsorgung des Hankenhofs erfolgt an der Kreisstraße, wo die Mülltonnen am Tag der Müllabfuhr abgestellt werden. Sollte eine grundlegend andere Nutzung mit zusätzlichen Verkehren erfolgen, besteht ggf. 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.

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.

In einem Ortstermin am 26.06.2020 mit Vertretern des Landkreises Leer wurde der o.g. Erschließung zugestimmt. In der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung wurde vom Straßen- und Tiefbauamt folgende Hinweise gegeben:

- Um gänzlich auszuschließen, dass die Verkehre des Allgemeinen Wohngebietes den Burgweg nördlich des B-Plangebiets als Zufahrt zur Kreisstraße 13 nutzen, sind im Bereich nördlich der Planstraße im Zuge des Burgweges bauliche Maßnahmen, z. B. Poller oder Absperrpfosten, zu treffen. Somit bleibt der Burgweg für Fahrradfahrer o. ä. weiterhin passierbar.
- Sollte eine verkehrliche Teilerschließung oder eine Verkehrszunahme infolge einer anderen Nutzung des „Hankenofs“ im Vergleich zu der Nutzung, wie sie in den Planunterlagen beschrieben ist; für den nördlichen Bereich des B-Plangebietes mit Anschluss an die Kreisstraße 13 über den Burgweg erfolgen, ist dieser und unter Berücksichtigung von Sichtfeldern in die Kreisstraße auszubauen. Ebenso würde ein Ausbau des Einmündungstrichters und eine Änderung der Zufahrten bei den anliegenden Grundstücken erforderlich.

Um zu vermeiden, dass aus dem neuen Wohngebiet Verkehre über den Burgweg zufahren, werden entsprechende verkehrslenkende Maßnahmen getroffen.

Die Hinweise zur alternativen Anbindung werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht relevant, da die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt wie in den o.g. Ausführungen beschrieben.

### 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 vorbelastet. Gemäß dem Verkehrsmengenplan 2015 sind auf der Autobahn A 28 ca. 24.700 und auf der Bundesstraße B 72 ca. 5.500 Fahrten verzeichnet. Die Baugrundstücke im Plangebiet sind gemäß der DIN 18005 dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes vor Verkehrslärm mit den Orientierungswerten von 55/45 dB(A) tags/nachts zuzuordnen.

Zwischen den klassifizierten Straßen befinden sich landwirtschaftliche Flächen als Abstandspuffer. Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, der Wohnbebauung und der in ca. 580 m bzw. 670 m Distanz zwischen Plangebiet und Autobahn bzw. Bundesstraße ist zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein ausreichend großer Abstandspuffer vorhanden. Somit sind unzumutbare Auswirkungen nicht zu erwarten.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in ca. 550 m Entfernung zur L 821 und ist durch die bereits bestehende Bebauung zwischen der L 821 und dem Plangebiet abgeschirmt. Es wird auch hier davon ausgegangen, dass aufgrund des Abstandes und der bereits vorhandenen Bebauung keine relevanten Auswirkungen durch den Verkehrslärm bestehen.

Im westlichen Bereich verläuft die in ca. 100 m Entfernung liegende Straße Osterende (K 13) die eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung aufweist. Auch hier ist bereits eine abschirmende Bebauung vorhanden, so dass von keinen relevanten Auswirkungen ausgegangen wird.

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

Für die städtebauliche Planung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Hierbei handelt es sich um keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte. 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 werden die zulässigen Orientierungswerte um weniger als 1 dB überschritten, so dass die Gemeinde in ihrer Abwägungsentscheidung zu der Auffassung kommt, dass diese Überschreitung aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden kann, auch vor dem Hintergrund, dass zwischen der K 13 als Lärmquelle und der schützenswerten Bebauung noch eine abschirmende Bebauung vorhanden ist. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.

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

---

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

### 3.2.3.2 Gewerbelärm

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

Nach Rücksprache mit der Betreiberin des Hankenhofs in Bezug auf die tiertherapeutischen Maßnahmen hält sich immer nur ein Hund auf dem Gelände auf; die Termine erfolgen nach Absprache. Die Hunde sind nur kurzweilig auf dem Gelände und übernachten dort nicht. Insofern sind Konflikte mit der schutzwürdigen Nachbarschaft nicht zu erwarten.

### 3.2.3.3 Geruchsimmissionen

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. 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.

Auf Anregung der Landwirtschaftskammer wurde zwischenzeitlich auch noch eine geruchstechnische Untersuchung im Hinblick auf die umliegenden Tierhaltungsbetriebe durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die Geruchshäufigkeit deutlich unter dem Immissionswert von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete liegt.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hankenhof in der Gemeinde Filsum mit den dort geplanten Nutzungen zu erwarten.

---

<sup>2</sup> Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020 und Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20204.1/01 Büro Fides vom 12.04.2021, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen

### 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.

Durch das Büro Böker und Partner<sup>3</sup> erfolgten mehrere Untersuchungen des Areals.

Im **August 2020** wurde eine **historische Recherche** für den südlichen Grundstücksteil des Hankenhofes durch das 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 erfolgten weitere Untersuchungen durch das Büro Böker und Partner in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer.

Es wurde eine **orientierende Erkundung** nach den Vorgaben des Landkreises durch das Fachbüro Böker und Partner (**Stand vom 21.04.2021**) durchgeführt. Hierzu wurde anhand einer Beprobung der Boden und das Grundwasser untersucht und bewertet. Die Bodenproben aus der Auffüllung und dem Unterboden aus Bereich des ehemaligen (abgebrannten) Gebäudes zeigen keine Anzeichen einer Verunreinigung mit relevanten Schadstoffen. Aus den Oberflächenmischproben ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen. Der westliche Bereich des Baugebietes ist mit Schotter belegt. Die Analyse von Grundwasserproben ergab Hinweise auf schädliche Grundwasser-Verunreinigungen mit PAK und Schwermetallen. Zur abschließenden Beurteilung erfolgten weitere Untersuchungen erforderlich, die in Abstimmung mit dem Landkreis Leer durchgeführt und in einem ergänzendem Untersuchungsbericht dokumentiert wurden. Die **ergänzende orientierende Erkundung mit Stand vom 28.07.2021** führte zu folgendem Ergebnis:

**Erdwälle:** Die Beprobung und Analyse der Böden hat für den östlichen Wall eine Zinkbelastung im Eluat ergeben, dessen Herkunft unklar ist. Ggfs. ergeben sich hier Mehrkosten bei der Entsorgung. Der südliche Wall zeigt keine Verunreinigungen und kann auf den Grundstücken als Oberboden verwertet werden.

**Grundwasser:** Die Analyse von Grundwasserproben (direct-push-Verfahren) ergab Hinweise auf schädliche Grundwasser-Verunreinigungen mit PAK und Schwermetallen. Zur abschließenden Beurteilung erfolgten daher weitere Untersuchungen.

Die **ergänzende orientierende Untersuchung** von Boden und Grundwasser **mit Stand vom 19.10.2021** führte zu folgendem Ergebnis:

<sup>3</sup> Böker und Partner, Cloppenburg, Straße 4, 26135 Oldenburg:  
Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht), Stand 21.04.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 28.07.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 19.10.2021

Die Bodenproben aus der Auffüllung und dem Unterboden aus Bereich des ehemaligen Gebäudes zeigen keine Anzeichen einer Verunreinigung mit relevanten Schadstoffen. Aus den Oberflächenmischproben ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen. Der westliche Bereich des Baugebietes ist mit Schotter belegt. Die abschließende Analyse von Grundwasser aus Meßpegeln ergab keine Hinweise auf schädliche Grundwasser-Verunreinigungen mit PAK und Schwermetallen.

**Fazit:** Trotz der langjährigen Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb (mit Brand in den 50er Jahren) und Aufbringen von Schotter etc. liegen keine Schadstoffe in den Böden (Ausnahme der östliche Wall) und dem Grundwasser vor. Der westliche Teil des Geländes ist überschottert. Dieser Schotter sollte entfernt (Verwertung z.B. in der Tragschicht der Zufahrt) und durch den Oberboden aus dem südlichen Wall ersetzt werden.

Das Ergebnis der ergänzenden Untersuchung wurde mit dem Landkreis Leer abgestimmt. Aus **abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht** ist der Altlastenverdacht zum jetzigen Zeitpunkt aus Sicht des Landkreises ausgeräumt. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bestehen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen.

Im Zuge von Erdarbeiten kann jedoch nicht vollends ausgeschlossen werden, dass andere Schadstoffbereiche aufgedeckt werden, die bodenschutzrechtlich untersucht werden müssen. Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Bodenverunreinigungen auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die Bauarbeiten sind einzustellen.

### **Umgang mit Boden- und Schotteraushub**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich einer vormals gewerblich (Hofstelle, Wegenutzung etc.) genutzten Bereiches. Aus diesem Grund und in Zusammenhang mit dem in der orientierenden Erkundung festgestellten Auffüllungen sowie dem Schotter besteht dort nach der LAGA M20 TR Boden grundsätzlich die Notwendigkeit abfallcharakterisierender Analysen von Schadstoffen im Boden/Schotter.

Vor der Erschließung des Plangebietes ist der Boden- und Schotteraushub abfallrechtlich zu untersuchen. Die Bodenproben sind gemäß der LAGA PN98 zu entnehmen und nach den Vorgaben der LAGA M20 und der BundesBodenschutzverordnung zu analysieren. Probenahme und Analysen sind durch eine Person mit der entsprechenden Fach- und Sachkunde durchzuführen. Auf Grundlage der Analysen ist die weitere Entsorgung oder Nutzung auf dem Grundstück festzulegen. Die Untersuchungen sind im Vorfeld mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer abzustimmen.

Der Boden- und Schotteraushub sowie der Wallabtrag und die Entsorgung erfolgt durch den Investor in enger Abstimmung mit der Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer.

### **Bodenschutz**

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten DIN- Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

### **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.

### **3.2.4 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet 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 Ziergehölzen wie Rhododendron, Kopfhorn auch Rot- und Blutbuchen sowie Obstbäume auf Scherrasenflächen.

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

Die Gemeinde Filsum beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 die planungsrechtliche Absicherung des Hankenhofes als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen. Die sich östlich anschließenden Freiflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bewegungsfläche TierReha ausgewiesen, wobei die östliche Teilfläche als Gehölzfläche gesichert und ergänzt wird. Auch der Gehölzbestand im Nordwesten wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erhalten. Darüber hinaus wird südlich des Hofes ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 neu festgesetzt, das über eine Stichstraße von der Straße Brinkhusen erschlossen wird. Insgesamt sind 10 Wohngrundstücke vorgesehen.

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. Zudem wird ein neuer Erschließungstich als öffentliche Verkehrsfläche angelegt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Weidefläche bestimmt. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Boden.

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

Die dennoch verbleibenden, erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von 8.128 Werteinheiten verdeutlicht. Die Kompensation wird im Kompensationsflächenpool der NLG in Collinghorst umgesetzt.

➤ **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 Biotop, geschützten Objekte oder sonstigen Schutzgebiete ausgeprägt. In Filsum sind jedoch 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>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.

➤ **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 Bebauungsplanes 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 Oberflächenentwässerung nicht zu erwarten sind.

<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)

<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

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche ist mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden, die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt hat. Durch die Erhöhung der Versiegelungsrate gegenüber der derzeitigen Nutzung sind Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung zu erwarten.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist vorrangig zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu untersuchen. Ist keine Versickerung möglich, ist das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der vorhandenen Vorflut zuzuführen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bis zum Gewässer II. Ordnung nachzuweisen. Für die Niederschlagsbeseitigung wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

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 Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an den Straßenseitengraben des Burgweges abgegeben werden. Das Regenwasserkanalnetz ist bis zu einem 10-jährlichen Starkregen überstaufrei. Entsprechend der Geländetopographie soll ein rd. 200 m<sup>2</sup> großes Regenrückhaltebecken am östlichen Rand der privaten Grünfläche hergestellt werden. Der Speicherraum muss mindestens 180 m<sup>3</sup> betragen. Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens ist über die private Grünfläche (Freizeit- und Bewegungsfläche) gesichert.

Die Funktionalität des Straßenseitengrabens des Burgweges ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. Der Graben sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahme aufgereinigt werden. Zukünftig ist die Funktionalität des Grabens regelmäßig zu überprüfen.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die Aufnahmekapazität der kommunalen Abwasserreinigungsanlage ist zu gewährleisten. Der Hinweis wird beachtet. Es sind nur 10 Neubauten geplant, so dass die Kapazitäten ausreichen dürften.

### 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.

⇒ *Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

<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



⇒ *Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.*

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine expliziten Maßnahmen zum Klimaschutz vorgesehen. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass Siedlungsflächen arrondiert werden und dadurch die Inanspruchnahme von isolierten Freiflächen vermieden wird. Zudem wird den Belangen durch die Sicherung der Gehölze im östlichen Bereich und der Bäume und Hecken im Westen des Plangebietes Rechnung getragen.

### **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. Eine geruchstechnische Untersuchung hat ergeben, dass die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes für die geplanten Nutzungen im Plangebiet zu keiner Geruchsbelästigung führen. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Erweiterung von Siedlungsflächen und die Sicherung des Hankenhofes nicht eingeschränkt.

### **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 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:

---

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

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

Archäologische Beurteilung: Die Prospektionsschnitte sind bis auf den pleistozänen Untergrund ausgebaggert 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 Ober-flächenwasser durchlässt. Nach starken Regenfällen verbleibt bereits das Wasser in der Gras-narbe für längere Zeit als Stauwasser. Nach Westen setzt sich der pleistozäne Boden überwie-gend aus einem Gemisch aus schluffigem Sand und tonigem Lehm zusammen. Über dem ge-wachsenen pleistozänen Untergrund folgt eine rund 30-50 cm mächtige Mischschicht aus brau-nem und grau- gelbem Lehm und humosem Sand, der mit mittelalterlichen Backsteinbruchstü-cken aber auch modernen Porzellan durchsetzt ist. Zuletzt folgt über die Mischschicht die 30-40 cm mächtige schwarzgraue starkhumose, leicht tonige Kulturbodensandschicht. Im Übergangs-horizont zwischen Mischboden und Humusschicht zeichneten sich moderne Pflugspuren deut-lich im Baggerschau-felplanum 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 archäo-logischen Denkmalpflege keine Bedenken entgegen.

## **4. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sonstiges Sondergebiet (SO)**

In dem nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „TierReha“ mit Wohnen und Ferienwohnen“ dient der Errichtung und dem Betrieb einer therapeutischen Einrichtung für Pferde und Hunde sowie dem allgemeinen Wohnen und dem Ferienwohnen. Die Zulässigkeit der therapeutischen Nutzungen wurde im Entwurf wie folgt definiert:

Zulässig sind:

- Einrichtungen und Anlagen zu therapeutischen Zwecken für Pferde und Hunde
- Wohnungen,
- Ferienwohnungen.

Zielsetzung sind therapeutische Zwecke und keine Betreuung (im Sinne einer Pensionstierhal-tung). Die Festsetzung Einrichtungen und Anlagen zu therapeutischen Zwecken für Pferde und Hunde ist hinreichend bestimmt. Der Begriff Therapie bezeichnet alle Maßnahmen, die darauf abzielen, Behinderungen, Krankheiten und Verletzungen positiv zu beeinflussen.

Damit ist der Begriff therapeutischen Zwecken hinreichend bestimmt. Auch die Zuordnung zur Tiergruppe Pferde und Hunde ist hinreichend bestimmt. Eine weitergehende Beschränkung auf die Anzahl der Tiere ist einerseits problematisch, da im Sondergebiet aufgrund aktueller Recht-sprechung eine numerische Festsetzung nicht zulässig ist. Andererseits enthält die Geruchs-untersuchung, die als Anlage zur Begründung Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, entspre-chende Aussagen zur Anzahl der Pferde. Die weitergehende Regelung sollte daher dem Zulas-sungsverfahren überlassen werden.

Ergänzend zur Festsetzung des Sondergebietes erfolgte die Festsetzung der private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Bewegungsfläche“; diese dient der Weidehaltung und als Bewegungsfläche für tiertherapeutische Zwecke. Hier ist bestimmend geregelt, dass Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 14 BauNVO zulässig sind und dass für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und private Verkehrsflächen i.S.v. § 12 BauNVO ist eine Versiegelung bis zu 300 m<sup>2</sup> zulässig ist.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In dem südlichen Bereich des Plangebietes wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 5 BauNVO) sich nicht in die vorhandene und geplante Struktur einfügen, werden diese gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **4.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Zur Vermeidung einer zu hohen Verdichtung des Baugebiets wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> für die Baugrundstücke festgesetzt.

#### **4.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Im Plangebiet sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Zielsetzung ist hier die Unterbringung von Familien und bei Bedarf eine zusätzliche Wohnung für Familienmitglieder oder Mieter.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig, um eine zu hohe Bebauungsdichte zu vermeiden. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**

Für die Sicherung den bestehenden Hankenhofs wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der bestehenden Bebauung ein bis zwei Vollgeschosse. Die Firsthöhe für den eingeschossigen Bereich wird auf 9 m und für den zweigeschossigen Bereich auf 11 m begrenzt.

Unter Berücksichtigung einer angemessenen Ausnutzung der Baugrundstücke wird in dem Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser und mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten gilt eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelängenbegrenzung auf 20 m, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Für eine angemessene Höhenentwicklung erfolgt eine Begrenzung der Firsthöhe auf 10,00 m.

Unterer Bezugspunkt der Firsthöhe für das Sondergebiet ist die Oberkante der Verkehrsfläche Burgweg, gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Gebäudemitte der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudeseite. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Ausnahmen sind technisch bedingte Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäude von bis zu 2 m möglich.

Für das allgemeine Wohngebiet wird die Planstraße als Bezugspunkt festgelegt, sofern hier bereits konkrete Höhenpunkte festgelegt werden können.

#### **4.5 Baugrenzen**

Die überbaubaren Flächen werden straßenseitig unter Berücksichtigung von Mindestabständen zu Straßen und Grünflächen ausgewiesen. Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen Vorgartenbereiche und erlebbare Straßenrandbereiche gesichert werden.

#### **4.6 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig. Hierdurch sollen Vorgartenbereiche gesichert werden

#### **4.7 Verkehrsflächen**

Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

#### **4.8 Private Grünfläche**

Die östliche Freifläche bleibt als Bewegungsfläche erhalten. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Bewegungsfläche“ dient der Weidehaltung und als Bewegungsfläche für tiertherapeutische Zwecke. Nebenanlagen als Gebäude i.S.v. § 14 BauNVO sind zulässig. Für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und private Verkehrsflächen i.S.v. § 12 BauNVO ist eine Versiegelung bis zu 300 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnet Flächen im Nordwesten sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche im Nordosten sind ergänzende Bepflanzungen aus heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

#### **4.10 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Zur Sicherung der schadlosen Oberflächenentwässerung ist ein Regenrückhaltebecken herzustellen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB. Die Gewässerunterhaltung ist von der angrenzenden privaten Grünfläche problemlos möglich. Zur Klarstellung wird in der Grünfläche ein 5 m breiter Streifen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ abgegrenzt. Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht soll eine Regenwasserleitung sichern und wird entsprechend zugunsten der Regenwasserentsorgung festgesetzt.

#### **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 84 ABS. 3 BAUNVO**

In den angrenzenden Plangebieten der Bebauungspläne Nr. 14 „Busboomsfehrer Str.“ und Nr. 17 „Nördlich des Burgweges am Filsumer Sieltief“ sind örtliche Bauvorschriften für eine gestalterisch harmonische Entwicklung der Neubaugebiete erlassen worden. Um diese positive Siedlungsentwicklung konsequent fortzusetzen, werden im Plangebiet folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

##### **1. Dachform**

Es sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern und einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs.1 BauNVO sowie Wintergärten.

##### **2. Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien zulässig:

- unglasierte Dachziegel in Rot- bis Rotbrauntönen,
- Dachziegel oder Dachpfannen in Anthrazittönen.
- Materialien für die Installation von Technologien für erneuerbare Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) auf bis zu 60 % einer Dachseite.

##### **3. Außenwände**

Die Außenwände der Gebäude und/oder die Verkleidung der tragenden Konstruktionsteile nach außen sind mit Ausnahme von Tür- und Fensteröffnungen unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs.1 BauNVO sowie Wintergärten.

Ausnahmsweise darf für die Ausgestaltung der Giebel Holz verwendet werden. Zulässig sind maximal 30 % der Giebelansichtsfläche.

##### **4. Farbtöne**

Als "rot" bis "rotbraun" gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL (Farbregister RAL 840 HR): 2001, 2002, 2004, 2008, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8023.

Als "anthrazit" gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL (Farbregister RAL 840 HR): RAL 7011, 7015 und 7016.

##### **5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlagen des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

## 5. ERGÄNZENDE ANGABEN

### 5.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b> | <b>18.275 m<sup>2</sup></b> |
| Allgemeines Wohngebiet               | 7.269 m <sup>2</sup>        |
| Sonstiges Sondergebiet               | 4.052 m <sup>2</sup>        |
| öffentliche Verkehrsfläche           | 1.721 m <sup>2</sup>        |
| private Grünfläche                   | 5.233 m <sup>2</sup>        |
| davon:                               |                             |
| Bewegungsfläche                      | 4.509 m <sup>2</sup>        |
| Regenrückhaltefläche                 | 260 m <sup>2</sup>          |
| Fläche zum Anpflanzen und Erhalt     | 228 m <sup>2</sup>          |
| Fläche zum Erhalt                    | 236 m <sup>2</sup>          |

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger.

Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung im Hinblick auf den Brandschutz erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Std. vorausgesetzt, die für eine Löszeit von mindestens 2 Std. zu Verfügung stehen muss. Der Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) zu den Gebäuden sollte 100 m nicht überschreiten.

Die Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ (§ 16 der DGUV-Vorschrift 43 und 44) bestimmt, dass Müll nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Das bedeutet, dass bei Sackgassen die Möglichkeit bestehen muss, am Ende der Straße zu wenden. Hinweise zu den geeigneten Maßen sind z. B. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu entnehmen. Gemäß Tabelle 17 der RAST 06 muss der äußere Wendekreisradius für 3-achsige Müllfahrzeuge mindestens 10,25 m betragen. Daraus ergibt sich ein Durchmesser von mindestens 20,50 m. Außerdem ist sicherzustellen, dass an den Außenseiten der Wendeanlage rundherum Freihaltezonen von mindestens 1,00 m Breite für die Fahrzeugüberhänge zur Verfügung stehen müssen. In der vorliegenden Planung wird der Durchmesser des Wendekreises mit 22 m festgelegt und ist damit ausreichend.

## 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 die planungsrechtliche Absicherung eines neuen Wohngebietes mit 10 Grundstücken, darüber hinaus die Absicherung des Hankenhofs mit Wohnen und Ferienwohnen sowie Wirtschaftsgebäude, Stallanlagen und Außenflächen. Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von ca. 1,83 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.

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b> | <b>18.275 m²</b> |
| Allgemeines Wohngebiet               | 7.269 m²         |
| Sonstiges Sondergebiet               | 4.052 m²         |
| öffentliche Verkehrsfläche           | 1.721 m²         |
| private Grünfläche                   | 5.233 m²         |
| davon: Bewegungsfläche               | 4.509 m²         |
| Fläche für Maßnahmen (RRB)           | 260 m²           |
| Fläche zum Anpflanzen und Erhalt     | 228 m²           |
| Fläche zum Erhalt                    | 236 m²           |

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Als Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von maximal 10 m festgelegt. Die Erschließung erfolgt über eine neu anzulegende öffentliche Verkehrsfläche, die als Stichstraße von der Straße Burgweg abzweigt und an die Straße Brinkhusen angeschlossen ist.

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. Die Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünflächen werden die bestehenden Außenanlagen des Pferdehofes als Bewegungsfläche TierReha gesichert, aber auch Flächen für Anpflanzung und Erhaltfläche im Osten sowie Erhalt des alten Baumbestandes auf der Hoffläche im Nordwesten sowie eine Fläche zur Regenrückhaltung werden umgesetzt.

Parallel wird die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## 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 TierReha genutzt wird. Darüber hinaus wird die Wohn- und Ferienwohnnutzung abgesichert und ergänzt. Die zur freien Landschaft im Norden überleitenden wertgebenden Strukturen werden erhalten und als Grünflächen ausgewiesen. Im Weiteren erfolgt auf bisherigen Nutzflächen eine Wohnbebauung, die sich in das Umfeld mit bestehender Wohnnutzung einfügt.                                                                                                  |
| <i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i>                                                                                                                                                                                                                                                        | Durch die Planung wird zusätzliche Wohnbebauung ermöglicht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden anhand des Bestandes beurteilt. Vorbelastungen liegen durch Verkehrslärm vor. Aufgrund der Entfernung und ausgeprägten Strukturen wird ein ausreichender Abstand angenommen. Gewerbebetriebe mit relevanten Lärmimmissionen sind nicht vorhanden. Relevante Belastungen von Geruchsmissionen werden nicht abgeleitet. Altablagerungen führen zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. |
| <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.<br><br>Eine archäologische Prospektion ergab keine Hinweise auf Bodendenkmale früherer Siedlungsstellen.                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Innerhalb des Plangebietes und angrenzend befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet <i>Magerwiese bei Potshausen</i> (2711-301) befindet sich in einer Entfernung von rund 5 km südlich des Plangebietes.<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><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></p>                                                                                                                                                                     | <p>Alternative Flächen für ein ortsnahes Wohngebiet stehen in 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Die Belange werden durch die Festsetzung von Grün- sowie von Erhalt und Anpflanzflächen Rechnung getragen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die 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>Die Planung berücksichtigt dieses Ziel insofern, dass zum einen mit der Ausweisung des Sondergebietes die bestehende Nutzung abgesichert und das Baufeld unmittelbar an die Bestandsbebauung angepasst ist. Zum anderen werden die mit der ergänzenden Ausweisung des Wohngebietes im Siedlungszusammenhang verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert werden, so dass kein Defizit für Natur und Landschaft verbleibt.</p> |
| <p><b>Sonstige Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>Innergebietlich sind keine geschützten Biotop, geschützten Objekte oder sonstigen Schutzgebiete ausgeprägt. 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ziele des speziellen Artenschutzes</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden geprüft.<br><br>Auch die innergebietsliche gewerbliche Nutzung mit Tierrehabilitation auf dem Hankenhof stellt gemäß einer Geruchstechnischen Stellungnahme <sup>14</sup> keine unzulässige Beeinträchtigung für die Ausweisung des Wohngebietes und der Sondergebietsnutzung dar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <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> | Der Bebauungsplan ermöglicht neben der bestandsorientierten Ausweisung auch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung.<br><br>Es liegt keine besondere Wertigkeit oder Empfindlichkeit des Bodens vor und Teilbereiche sind bereits bebaut, versiegelt oder befestigt.<br><br>Ein Altlastenverdacht aufgrund einer früheren Hofstelle, die abgebrannt ist, wurde gutachterlich geprüft. Demnach liegt aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht kein Altlastenverdacht vor.<br><br>Dennoch wird der Boden in seinen natürlichen Funktionen durch die Erweiterung erheblich beeinträchtigt. Die erheblichen Bodenbeeinträchtigungen werden nach den Maßgaben der Eingriffsregelung kompensiert, so dass kein Defizit verbleibt. |
| <b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <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 nutzbare Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zum Nachweis einer schadlosen Oberflächenentwässerung ist ein Konzept <sup>15</sup> erarbeitet worden. Da die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht gegeben ist <sup>16</sup> , ist das anfallende Regenwasser in einem Kanalnetz zu sammeln und in einem im Gebiet anzulegenden Rückhaltebecken zwischenspeichern, bevor es gedrosselt an den Straßenseitengraben des Burgweges abgegeben werden kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

- 13 Naturschutz im Landkreis Leer (lkleer.maps.arcgis.com), Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Natur (Zugriff: Juli 2019)
- 14 Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen
- 15 Entwässerungskonzept Regenwasser, Stand August 2020, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede
- 16 Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Der Straßenseitengraben am Burgweg ist somit Teil des Entwässerungskonzeptes und regelmäßig zu unterhalten. |
| <b>Landschaftsplanung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |
| Eine Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes liegt nicht vor. Jedoch sind zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen aktuelle Karten <sup>17</sup> verfügbar, auch ein Landschaftsbildgutachten für das Kreisgebiet liegt vor <sup>18</sup> . Besondere Wertigkeiten liegen für das Plangebiet nicht vor. |                                                                                                             |

### 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>19</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,*
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>20</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der*

<sup>17</sup> Naturschutz im Landkreis Leer (lkleer.maps.arcgis.com)

<sup>18</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013 (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg)

<sup>19</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.

<sup>20</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

*Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>21</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.

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.

<sup>21</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

### 1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände

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

Die möglichen Auswirkungen der Planung bezüglich des direkten Tötungsverbotes 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 die umgebenden Gehölzbestände 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>22</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 mit überwiegendem Anteil an Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), begleitend treten weitere Gräser wie Rispengras (*Poa pratensis*) sowie Kräuter wie Weißklee (*Trifolium repens*), kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) auf. 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.

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

<sup>22</sup> Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Die daran anschließenden Wegeparzelle (OVS) wird durch einen grasreichen Hochstaudensaum (UHM) flankiert, der im Norden zunehmend in einen 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**

Das Plangebiet mit einer Fläche von 18.275 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>23</sup>

Nach einem Bodengutachten<sup>24</sup> für das Plangebiet stehen natürlich 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>25</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasser überdeckenden Bodenschichten ist mittel, d.h. es liegt eine mittlere Gefährdung vor.<sup>26</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>27</sup>

---

<sup>23</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>24</sup> Rasteder Erdbaulabor, 24.07.2020

<sup>25</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenverdichtung (BK50). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>26</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019).

<sup>27</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Ein Altlastenverdacht wurde durch eine historische Recherche im August 2020<sup>28</sup> für den südlichen Grundstücksteil des Hankenhofes durch das Büro Böker und Partner anhand einer abgebrannten Hofstelle an der westlichen Grundstücksgrenze lokalisiert. Dieser Bereich wurde durch das Büro Böker und Partner<sup>29</sup> weitergehend untersucht. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist der Altlastenverdacht ausgeräumt.

### **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>30</sup>

Nach einer Baugrunduntersuchung<sup>31</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>32</sup>

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.<sup>33</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>34</sup>

<sup>28</sup> Böker und Partner, Cloppenburg Straße 4, 26135 Oldenburg, Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020

<sup>29</sup> Orientierende Altlastenuntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht), Stand 21.04.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 28.07.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 19.10.2021

<sup>30</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie .Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>31</sup> Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

<sup>32</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: WRRL. (Zugriff: Juli 2019)

<sup>33</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Hydrologie (Zugriff Juli 2019)

<sup>34</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Klima. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juli 2019)



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

#### **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 Baumpflanzungen) 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 ist 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>35</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 neben Wohn- und Ferienwohnen auch 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.

---

<sup>35</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013 (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg)

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

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>36</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

<sup>36</sup> Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut Dr. Jan F. Kegler, Aurich, Stand 29.06.2020

der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen.

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

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen, aufgrund der bestandsorientierten Festlegung des Baufeldes und der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes sind keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild abzuleiten.
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit etwa 10 Grundstücken und einer GRZ von 0,3. Mit der Neuausweisung werden dauerhafte Änderungen der Grundflächen vorbereitet, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die Biotopstrukturen führen. Insbesondere die Versiegelung gemäß der GRZ, zzgl. Nebenanlagen, von rd. 3.270 m<sup>2</sup> sind als Eingriffe in die Eingriffsbetrachtung einzustellen.
- Erschließung des Wohngebietes über eine öffentliche Verkehrsfläche, die neben der Übernahme der bestehenden Zufahrtsstraße auch zu einer Neuerschließung mit einer anzunehmenden Versiegelung von etwa 80 % führt (insgesamt rd. 890 m<sup>2</sup>).
- Demgegenüber werden mit der Ausweisung der privaten Grünflächen die bestehenden Grünflächen und Gehölzbestände erhalten, langfristig gesichert und teilweise mit standortgerechten Gehölzen ergänzt. Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung wird ein Regenrückhaltebecken auf einer Fläche von ca. 260 m<sup>2</sup> angelegt.

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

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

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

Durch die Planung des Wohngebietes gehen Grünland- und Schotterfläche sowie ein Großteil des bepflanzten Walls und einzelne innergebietliche Gehölzpflanzungen verloren.

Infolge der Flächeninanspruchnahme und Bebauung gehen sowohl Biotopstrukturen als auch Lebensraumpotentiale für siedlungstolerante Tierarten verloren. Es entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden im Norden die privaten Grünflächen festgesetzt und insbesondere mit dem Erhalt und der Ergänzungspflanzung der Gehölzflächen werden Biotop- und Lebensraumstrukturen gesichert.

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund des geringen Artenspektrums nicht zu erwarten.

### 2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie Verkehrsflächen auf bisher unversiegelten und nicht überbauten Flächen fest. 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 Festsetzung vorgenommen, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen werden, ein Eingriff liegt hier nicht vor.

Der Altlastenverdacht aufgrund einer früheren, aber abgebrannten Hofstelle<sup>37</sup> in einem westlichen Teilabschnitt wurde durch das Büro Böker und Partner<sup>38</sup> untersucht. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bestehen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf.

### 2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Bei der Durchführung der Planung zum Wohngebiet wird eine Neuversiegelung vorbereitet. Für die schadlose Oberflächenentwässerung ist eine Konzeptplanung durch ein Fachbüro<sup>39</sup> aufgestellt worden. Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes<sup>40</sup> ist eine innergebietsliche Rückhaltung erforderlich. Das Regenwasser soll daher in einem Regenwasserkanalnetz gesammelt, in einem Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt an den Straßenseitengraben des Burgweges abgegeben werden. Das Regenwasserkanalnetz ist bis zu einem 10-jährlichen Starkregen überstautfrei. Entsprechend der Geländetopographie soll ein rd. 200 m<sup>2</sup> großes Regenrückhaltebecken am östlichen Rand in der privaten Grünfläche hergestellt werden. Der Speicherraum muss mindestens 180 m<sup>3</sup> betragen. Die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens ist über die private Grünfläche (Freizeit- und Bewegungsfläche) gesichert.

Die Funktionalität des Straßenseitengrabens des Burgweges ist Bestandteil des Entwässerungskonzeptes. Der Graben sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahme aufgereinigt werden. Zukünftig ist die Funktionalität des Grabens regelmäßig zu überprüfen.

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 versiegelten Flächen beeinflussen lediglich das Klein-klima innerhalb des Plangebietes. Eine großräumige Veränderung des Klimas ist nicht ersicht-lich. Das Schutzgut Klima wird voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

<sup>37</sup> Vgl. Böker und Partner, Cloppener Straße 4, 26135 Oldenburg, Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020

<sup>38</sup> Orientierende Altlastenuntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht), Stand 21.04.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 28.07.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 19.10.2021

<sup>39</sup> Entwässerungskonzept Regenwasser, Stand August 2020, Ingenieurbüro Börjes GmbH & Co.KG, Wilhelm-Geiler-Straße 7, 26655 Westerstede

<sup>40</sup> Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede

### 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 mit großräumigen Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes zu rechnen. Zudem erfolgt die ergänzende Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang von Filsum und fügt sich in die Umgebung ein.

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. Zwischen den klassifizierten Straßen und dem Plangebiet befinden sich sowohl landwirtschaftliche Flächen als auch Siedlungsstrukturen, so dass aufgrund der bestehenden Distanz und ausgeprägten Strukturen ein ausreichend großer Abstandspuffer vorhanden ist. Die Prüfung der Auswirkungen durch Verkehrslärm erfolgte durch ein Lärmschutzgutachten<sup>41</sup>. Es wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte überwiegend eingehalten werden. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist demnach nicht erforderlich.

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

Tierhaltungsbetriebe mit relevanten Geruchsmissionen sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Die Geruchsuntersuchung<sup>42</sup> hat ergeben, dass die zulässigen Richtwerte deutlich unterschritten werden. Auch von der gewerblichen Nutzung mit Tierrehabilitation auf dem Hankenhof wurde im Rahmen einer Geruchstechnischen Stellungnahme<sup>43</sup> keine unzulässige Beeinträchtigung durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Hankenhof" mit den dort geplanten Nutzungen festgestellt.

Durch das Büro Böker und Partner<sup>44</sup> erfolgten mehrere Untersuchungen des Areals aufgrund eines Altlastenverdachts. Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist der Altlastenverdacht ausgeräumt. Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bestehen für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kein weiterer Handlungsbedarf, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch sind nicht ersichtlich.

<sup>41</sup> Lärmschutzgutachten, Stand 19.03.2020, IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

<sup>42</sup> Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20204.1/01 Büro Fides vom 12.04.2021, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen

<sup>43</sup> Geruchstechnische Untersuchung Nr. G20204.1, Stand 08.09.2020, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen

<sup>44</sup> Böker und Partner, Cloppener Straße 4, 26135 Oldenburg:  
Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht), Stand 21.04.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 28.07.2021,  
Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 19.10.2021

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

Nach erfolgter Prospektion<sup>45</sup> sind keine Befunde bzw. Verfärbungen von archäologischer Bedeutung festgestellt worden.

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

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 wertgebende Laubgehölzbestand im Nordwesten wird als private Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung der Bäume und Sträucher festgesetzt.
- Die Freiflächen im Nordosten werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bewegungsfläche TierReha ausgewiesen. Hier werden die bestehenden Nutzungen mit Reitplätzen und Bewegungsflächen sowie einrahmende Grünflächen im Wesentlichen übernommen. Zur Gewährleistung der Oberflächenentwässerung ist innerhalb der Grünfläche auch die Umsetzung eines schmalen Rückhaltebeckens vorgesehen.
- Im Osten wird die bestehende Anpflanzung auf einem Wall als Fläche zum Erhalt und für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anpflanzung dient als innergebietlicher Teilausgleich für Tiere und Pflanzen.
- Für die Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild wird weiterhin eine Begrenzung der Gebäudehöhe 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:

---

<sup>45</sup> Archäologische Untersuchung, Stand 29.06.2020, Aurich

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in die Bodenoberfläche oder bei Gebäudeumbauten während der Vogelbrutzeit stattfinden, ist zeitnah vorher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen und entsprechend der Abstimmung umzusetzen. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.
- 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

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

#### plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen

An der nordöstlichen Grenze wird die private Grünfläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

So sind die auf dem Wall vorhandenen Baumpflanzungen (überwiegend Buchen, auch Blutbuchen) zu erhalten und durch randliche Bepflanzungen der Böschungsbereiche zu ergänzen, die Folie ist vollständig zu entnehmen.

Mit der ergänzenden Anpflanzung von Sträuchern u.g. Pflanzliste kann die Standortvielfalt erhöht werden, so dass eine vielfältige, standortgerechte Gehölzpflanzung entwickelt wird.

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name                         |
|----------------|-------------------------------------------------|
| Eberesche      | <i>Sorbus aucuparia</i>                         |
| Faulbaum       | <i>Frangula alnus</i>                           |
| Haselnuss      | <i>Corylus avellana</i>                         |
| Holunder       | <i>Sambucus nigra</i>                           |
| Hundsrose      | <i>Rosa canina</i>                              |
| Salweide       | <i>Salix caprea</i>                             |
| Schlehe        | <i>Prunus spinosa</i>                           |
| Weißdorn       | <i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i> |

Um einen dichten abgestuften Bestand zu entwickeln, ist unter Berücksichtigung der zu erhaltenden und zu ergänzenden Bäume eine dreireihige Anpflanzung in einem Pflanz – und Reihenabstand von etwa 2 m vorzunehmen. Insgesamt sind somit etwa 50 Pflanzen zu ergänzen. Zu verwenden sind Sträucher als verpflanzte Baumschulware (2xverpflanz, 60/100cm).

Dieser Pflanzfläche nach Westen vorgelagert ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft in einer Breite von 5 m und einer Länge von rd. 52 m, innerhalb der ein schmales Rückhaltebecken mit einem Speichervolumen von 180 m<sup>3</sup> angelegt wird. Gemäß Entwässerungsgutachten ist eine Mindestfläche von 200 m<sup>2</sup> für das Becken erforderlich, so dass durch die gewählte Größe Möglichkeiten zur Randgestaltung etc. gegeben sind, um das Becken in die Grünfläche zu integrieren. Über einen Notüberlauf-/ Drosselschacht wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in den Straßenseitengraben geleitet.

Dieser ist zur Aufrechterhaltung der Abflussfunktion regelmäßig zu unterhalten.

### **Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs**

Nachfolgend wird eine Quantifizierung des plangebiets-externen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>46</sup> vorgenommen. Zur rechnerischen Bewertung werden Bestand und Planung gegenübergestellt. Den Biotoptypen werden Wertstufen zugeordnet, wobei die Wertstufe 0 den niedrigsten Wert darstellt und Wertstufe 5 den höchsten.

**Tabelle 1: Bilanzierung Bestand**

| <b>Biotoptyp</b>                                                            | <b>Fläche</b> | <b>Wertstufe</b> | <b>Flächenwert</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Hankenhof mit Gebäudekomplex, Garten, Nebenanlagen, Parkplatz und Hoffläche | 4.052         | 0-1              | 2.026              |
| Baum-Strauchhecke in Norden                                                 | 236           | 3                | 708                |
| Reitplätze mit umgebenden Grünflächen, Baumpflanzungen, Zuwegungen etc.     | 4.769         | 1-2              | 7.154              |
| Intensivgrünland, Grasweg, Rasenfläche                                      | 3.915         | 2                | 7.830              |
| Schotterfläche/Intensivgrünland                                             | 2.740         | 1                | 2.740              |
| Randliche Anpflanzung, mittige, junge Obstreihe                             | 780           | 2                | 1.560              |
| Lückig bepflanzter Wall mit Folie abgedeckt                                 | 650           | 1                | 650                |
| Reitplatz, Schauplatz                                                       | 380           | 1                | 380                |
| Versiegelte, gepflasterte Fläche                                            | 140           | 0                | 0                  |
| Straße Burgweg                                                              | 613           | o.W              | -                  |
| <b>Summe</b>                                                                | <b>18.275</b> |                  | <b>23.050</b>      |

**Tabelle 2: Bilanzierung Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20**

| <b>Biotoptyp</b>                     | <b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Wertstufe</b> | <b>Flächenwert</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|--------------------|
| allgemeines Wohngebiet WA, (GRZ 0,3) | 7.269                         |                  |                    |
| davon versiegelt (rd. 45%)           | 3.271                         | 0                | 0                  |
| unversiegelt (55%) z.B GRT           | 3.998                         | 1                | 3.998              |
| Verkehrsfläche, davon                | 1.721                         |                  |                    |
| Übernahme Burgweg                    | 613                           | o.W              | -                  |

<sup>46</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



|                                                    |               |     |               |
|----------------------------------------------------|---------------|-----|---------------|
| Neuerschließung (1.108 m²) davon versiegelt (80%)  | 886           | 0   | 0             |
| unversiegelt (20%), Z.B. GRT                       | 222           | 1   | 222           |
| Sonstiges Sondergebiet                             | 4.052         |     |               |
| Übernahme des Hankenhofes                          |               | 0-1 | 2.026         |
| private Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft | 5.233         |     |               |
| Bewegungsfläche                                    | 4.509         | 1-2 | 6.764         |
| Regenrückhaltebecken                               | 260           | 2   | 520           |
| Fläche zum Erhalt                                  | 236           | 3   | 708           |
| Fläche zum Anpflanzen und Erhalt                   | 228           | 3   | 684           |
| <b>Summe</b>                                       | <b>18.275</b> |     | <b>14.922</b> |

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von 8.128 Werteinheiten verdeutlicht.

Die erforderliche Kompensation erfolgt innerhalb des Kompensationsflächenpools Collinghorst der NLG Aurich. Die Poolfläche hat eine Größe von rd. 51 ha (Aufwertungen von 1-3 Werteinheiten/m²) und umfasst in der Planung bzw. als Entwicklungsziele folgende Maßnahmen:

- Ausbau des Wallheckennetzes
- Grünlandentwicklung auf Acker
- Grünlandextensivierung
- Anpflanzung von Feldgehölzen
- Anlage von Kleingewässern und weitere
- Maßnahmen (Bewirtschaftungsauflagen) zum Erhalt bzw. der Verbesserung der geschützten Biotope.

Die Kompensationspoolfläche ist von dem Landkreis Leer anerkannt und auch die Maßnahmen sind abgestimmt.

Die Kompensation für den Eingriff im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 mit einem Wertpunktedefizit von 8.128 Werteinheiten wird dem Flurstück 68/2 im Flächenpool in Collinghorst zugeordnet. Auf der Fläche wird Acker in mesophiles Grünland umgewandelt.

Ein Nachweis über die Sicherung der Flächen für den Kompensationszweck erfolgt über die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch und über einen Vertrag zur Übertragung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen.



## 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 Planung erfolgt vor dem Hintergrund, die Nutzung des Hankenhofes mit therapeutischen Anlagen für Tiere abzusichern und zum anderen die bestehende Wohnnutzung und das Ferienwohnen planungsrechtlich abzusichern und zu ergänzen. Daher bestehen aufgrund der Nutzung der vorhandenen Gebäude und der bestandsorientierten Ausweisung des Baufeldes sowie der Festsetzung der privaten Grünflächen als Bewegungsfläche keine Alternativen.

Die Entwicklung des südlich daran anschließenden Wohngebietes ist aufgrund der Lage und der Größe sowie dem Anschluss an die Erschließungsstraße vorgegeben, so dass sich gegenüber dem vorliegenden Konzept keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit geringeren nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

## 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 allgemeinen 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>47</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>48</sup>.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter wurde das Datenmaterial des NIBIS Kartenservers<sup>49</sup>, des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz<sup>50</sup> ausgewertet. Zum Landschaftsbild liegt eine Gesamtbewertung für das Kreisgebiet vor.<sup>51</sup>

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

*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 Einwirkungsbe- reich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Pla- nung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen ge- mäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet wer- den.

#### 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 vor- gesehen:

---

<sup>47</sup> Drachenfels, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasser- wirtschaft, Küsten und Naturschutz, Stand Juli 2016

<sup>48</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitpla- nung. Hannover

<sup>49</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

<sup>50</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Umweltkartenserver.

<sup>51</sup> Landkreis Leer: Landschaftsbildgutachten 2013, Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, Hamburg

- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 die planungsrechtliche Absicherung des Hankenhofes als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen. Die sich östlich anschließenden Freiflächen werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bewegungsfläche TierReha ausgewiesen, wobei die östliche Teilfläche als Gehölzfläche gesichert und ergänzt wird. Auch der Gehölzbestand im Nordwesten wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern erhalten. Darüber hinaus wird südlich des Hofes ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 neu festgesetzt, das über eine Stichstraße und den Burgweg an die Straße Brinkhusen angeschlossen wird. Insgesamt sind 10 Wohngrundstücke vorgesehen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 18.275 m<sup>2</sup> 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, teilweise noch jungen Gehölzanpflanzungen, neben Kopfhorn auch Rot- und Blutbuchen sowie Obstbäume auf Scherrasenflächen, teilweise mit Rhododendron unterpflanzt.

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 10 Wohngrundstücke neu erschlossen. Zudem wird ein neuer Erschließungsstich als öffentliche Verkehrsfläche angelegt.

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. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden durch das Bilanzierungsdefizit von 8.128 Werteinheiten verdeutlicht. Die Kompensation erfolgt in Zusammenhang mit der Kompensationspoolfläche Collinghorst der NLG.

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. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.
- NIBIS® Kartenserver (2014): 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 ([ikleer.maps.arcgis.com](http://ikleer.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
- Geotechnischer Bericht, Stand 24.07.2020, Rasteder Erdbaulabor, Bürgermeister Brötje-Straße 12, 26180 Rastede
- Böker und Partner, Cloppener Straße 4, 26135 Oldenburg:
  - Historische Erkundung Hankenhof, Stand 14.08.2020
  - Orientierende Altlastenuntersuchung (geotechnischer Untersuchungsbericht), Stand 21.04.2021
  - Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht), Stand 28.07.2021

- 
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Ergänzender Untersuchungsbericht),  
Stand 19.10.2021
  - 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 und Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20204.1/01 vom 12.04.2021, Fides Immissionsschutz- und Umweltgutachter, Kiefernstraße 14-16, 49808 Lingen
  - Lärmschutzgutachten, Stand 19.03.2020, IEL, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

## 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:                                                                                                                                                       | Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes 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:                                         | Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 18.275 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 TierReha mit Wohnen und Ferienwohnen und dem allgemeinen Wohngebiet sind keine besonderen Anfälligkeiten für Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.                        |
| ff)                                                                                                                                         | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: | Im Umfeld des Plangebietes schließen weitere allgemeine Wohngebiete und Hofstellen an.<br><br>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                              |



| umweltbezogene Auswirkungen<br>Mensch, Gesundheit, Bevölkerung                                                                  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|---|
| Es liegen keine relevanten Schallemissionen vor. Erhebliche G<br>ruchsimmissionen auf geplante Nutzungen werden nicht erwartet. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege<br>(§ 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                                                                                           |
| d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...                                                                                                              |                                                             |          |          |           |                     |             |               |             |         |               |         |                    |                                                                                                   |
| Kulturgüter                                                                                                                                         | o                                                           | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o                  | Kulturgüter sind nicht bekannt. Prospektion ohne Hinweise                                         |
| sonstige Sachgüter                                                                                                                                  | x                                                           | o        | o        | o         | o                   | x           | x             | x           | x       | o             | o       | x                  | Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Übernahme der bestehenden Hoffläche.                 |
| e) Vermeidung von Emissionen                                                                                                                        | o                                                           | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o                  | Hinweise liegen nicht vor.                                                                        |
| sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                                                                     | o                                                           | o        | o        | o         | o                   | o           | o             | o           | o       | o             | o       | o                  | 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                  | Hinweise liegen nicht vor.                                                                        |
| sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                                                                         | 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                  | Keine aktuellen Darstellungen. Gemäß Landschaftsbildgutachten keine besonderen Empfindlichkeiten. |
| sonstigen Plänen<br>(Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)                                                                                 | 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                  | Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.                                                           |
| i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes<br>(Buchstaben a bis d)                                                                | x                                                           | x        | x        | x         | o                   | x           | x             | x           | x       | x             | o       | x                  | Keine besonderen Ausprägungen des Wirkungsgefüges.                                                |

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

Aufstellungsbeschluss

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

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den

---

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 20 beigelegt.

Filsum, den

---

Bürgermeister



|                |
|----------------|
| <b>ANLAGEN</b> |
|----------------|