

# STADT JEVER

## Landkreis Friesland

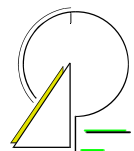


---

### Bebauungsplan Nr. 93

„Rahrdumer Straße /  
Südlich der Gotteskammer“

# **BEGRÜNDUNG** (Teil I) + **UMWELTBERICHT** (Teil II)



# INHALTSÜBERSICHT

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Kartenmaterial	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich / Nutzungen	5
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Niedersächsisches Landschaftsprogramm	5
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.4	Landschaftsrahmenplan (LRP)	6
3.5	Landschaftsplan (LP)	6
3.6	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	6
3.7	Vorbereitende Bauleitplanung	6
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>7</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	7
4.1.1	Landschaftsökologische Bestandsaufnahme	7
4.1.2	Eingriffsumfang	8
4.1.3	Eingriffsbilanzierung/Eingriffsbewertung	9
4.1.4	Artenschutzrechtliche Belange	10
4.1.5	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Fazit	11
4.2	Belange des Denkmalschutzes	12
4.3	Altablagerungen	12
4.4	Belange der Landwirtschaft	13
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>13</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	14
5.4	Verkehrsfläche	14
5.5	Grünfläche / Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen	14
5.6	Versorgungsleitungen	15
5.7	Nachrichtliche Übernahme / Wallhecke gem. § 33 NNatG	15
<b>6.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>15</b>
<b>7.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT</b>	<b>16</b>
7.1.1	Aufstellungsbeschluss	16
7.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	16
7.1.3	Öffentliche Auslegung	16
<b>8.0</b>	<b>PLANVERFASSER</b>	<b>16</b>

## **TEILII: UMWELTBERICHT**

<b>1.0</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>17</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort	17
1.1.1	Art und Umfang des Planvorhabens	17
1.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen	17
<b>2.0</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>18</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte	18
2.1.1	Schutzgut Mensch	18
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
2.1.3	Schutzgut Boden	19
2.1.4	Schutzgut Wasser	19
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	19
2.1.6	Schutzgut Landschaft	19
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
2.1.8	Wechselwirkungen	19
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	20
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	20
2.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	20
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante	20
2.3	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	20
2.3.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	21
2.3.2	Eingriffsbilanzierung und Kompensationsermittlung	21
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
2.4.1	Standort	21
2.4.2	Planinhalt	22
<b>3.0</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>22</b>
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

## TEIL I: BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, für einen Bereich östlich der Rahrducer Straße die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93 „Rahrducer Straße / Südlich der Gotteskammer“ aufzustellen. Der Bebauungsplan wird aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Anlass der Planung ist die Realisierung der kommunalen städtebaulichen Zielsetzung, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Jever formuliert wurde. Demnach ist es das erklärte Planungsziel, ein „Zusammenwachsen“ der Ortslagen Rahrduum und Jever zu vermeiden und zu diesem Zweck eine deutliche optische Zäsur zwischen den Siedlungsbereichen zu schaffen bzw. zu erhalten. Gleichzeitig werden die im Landschaftsplan formulierten landschaftsökologischen Ziele wie die Beibehaltung einer Sichtachse zum Waldgebiet „Gotteskammer“ und die Vernetzung der „Gotteskammer“ mit dem Wallheckenbereich westlich von Rahrduum (Biotoptypenverbund) berücksichtigt. Mit der Anlage einer Wegebeziehung kann zudem auch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der „Gotteskammer“ im Rahmen eines Naherholungs- und Tourismuskonzeptes geschaffen werden, die gleichzeitig der Vernetzung der Siedlungsbereiche dient. Der Status der „Gotteskammer“ als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 28 NNatG (FRI 25) ist hierbei zu berücksichtigen. Dementsprechend wird in der vorbereitenden Bauleitplanung neben der Sicherung eines Baugrundstückes an der Rahrducer Straße, eine Grünfläche zwischen der Rahrducer Straße und der „Gotteskammer“ dargestellt und der Freiraum somit planungsrechtlich gesichert.

Für die Grundstücke südlich des Geltungsbereiches wurde bereits vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgestellt, entsprechende Grundstücksaufteilungen sind hier bereits vorgenommen worden. Entsprechend den Aussagen der zuständigen Planungsbehörde beim Landkreis Friesland ist auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche ebenfalls eine Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB gegeben. Um die vollständige Schließung dieser Lücke an der Rahrducer Straße zu vermeiden und die städtebaulichen und landschaftsökologischen Zielsetzungen zu konkretisieren, hat die Stadt Jever die Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für diesen Teilbereich beschlossen.

Demnach wird an der Rahrducer Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung werden unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnstrukturen so formuliert, dass städtebauliche Fehlentwicklungen wie z. B. strukturfremde Nutzungen, untypische Gebäudehöhen oder -typen (Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) vermieden werden (s. Kap. 5.1-5.3). Gleichzeitig wird dem Bauherrn ein ausreichender Spielraum für die Gebäude- und Grundstücksgestaltung überlassen. Mit der Festsetzung einer Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird die oben beschriebene städtebauliche Zielsetzung konkretisiert. Um eine Verbindung von der Rahrducer Straße aus zu den weiter südlich anschließenden Siedlungsentwicklungsflächen realisieren zu können, bzw. eine Anbindung zu schaffen, wird die Anlage eines Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Ausführung zugelassen, die entsprechend weiterer Anpflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB als Allee zu gestalten ist. Die in den Randbereichen vorhandenen, prägenden Einzelgehölze werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Die im Nordosten liegende, gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke wird gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Rahrdumer Straße / Südlich der Gotteskammer“ wurde unter Verwendung des vom Ingenieurbüro Vredenburg+Schwchow, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Jever, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich / Nutzungen**

Das Plangebiet umfasst einen ca. 0,4 ha großen Bereich östlich der Rahrdumer Straße (K 332) und westlich bzw. südlich der „Gotteskammer“ auf Höhe der Einmündung der Landesstraße L 813 (Hohewarf). Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Flurstück wird landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen befinden sich wenige Einzelgehölze.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Das Plangebiet liegt entsprechend den Aussagen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP 2008) innerhalb des Mittelzentrums Jever. Die Inhalte der vorliegenden Planung sind mit diesen raumordnerischen Vorgaben vereinbar.

### **3.2 Niedersächsisches Landschaftsprogramm**

Das Plangebiet befindet sich laut Niedersächsischem Landschaftsprogramm von 1989 (NMELF 1989) in der naturräumlichen Region Ostfriesisch-Oldenburgische Geest. In der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest hat u. a. der Schutz der letzten naturnahen Wälder, Hochmoore und der landschaftstypischen Wallhecken vorrangige Bedeutung. Aufgrund des geringen Anteils schutzwürdiger Flächen in dieser Region sind Maßnahmen zur Entwicklung von wertvoller Landschaftssubstanz besonders wichtig. Dazu zählt z. B. die Entwicklung naturnaher Laubwälder (vor allem Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande). Vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig sind weiterhin u. a. Heckengebiete und sonstiges gehölzreiches Kulturland. Schutzbedürftig und z. T. auch entwicklungsbedürftig sind Gräben, Grünland mittlerer Standorte, dörfliche und städtische Ruderalfluren, nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker und sonstige wildkrautreiche Äcker.

### **3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP 2005) unmittelbar südlich des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. Im Osten grenzen ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, ein Vorsorgegebiet für Erholung sowie ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion an. Weitere regionalplanerische Vorgaben bezüglich des Geltungsbereiches werden nicht getroffen. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Planungsziel, die Entwicklung eines Baugrundstückes an der Rahrdumer Straße und die Freihaltung einer Freifläche bzw. Grünfläche zwischen den Siedlungsbereichen Jevers und Rahrdums entspricht den Vorgaben der o. g. Planung.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet befindet sich gemäß des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Friesland (LANDKREIS FRIESLAND 1996) am Rand eines Bereichs mit großer Bedeutung für das Landschaftsbild (Bereich Rahrdom-Addernhausen) sowie von großer Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Hierbei handelt es sich um den äußersten östlichen Rand des Wallheckengebiets Cleverns.

Für den Geestbereich lauten die übergeordneten Entwicklungsziele: Erhalt von Grünland, Entwicklung von Ackerwildkrautflora, Entwicklung von Vernetzungsstrukturen, Entwicklung von Retentionsräumen an Geestbächen, Verbesserung der Gewässergüte, Rückführung von Acker in Grünland in den Geestbachniederungen, Reduzierung von Nährstoff- und Pestizidanwendung, Schutz vor Zersiedelung.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs liegt in einem Bereich, welcher als Landschaftsschutzwürdiger Bereich dargestellt ist.

### 3.5 Landschaftsplan (LP)

Das raumbezogene Handlungskonzept des Landschaftsplanes (Plan 6) sieht u. a. für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche folgende Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vor:

- das Plangebiet ist als Teil des kommunalen Biotopverbundsystems vorgesehen. Dieses Gebiet soll als „Bereich zur Vernetzung der nach Naturschutzrecht besonders geschützten Gebiete bzw. zur Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten Bereichen“ dienen.
- Östlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet „Gotteskammer“<sup>1</sup> dargestellt.
- Weiterhin soll der westliche und südliche Rand der Gotteskammer von Bebauung freigehalten werden.

### 3.6 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Auf der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

Östlich grenzt an den Geltungsbereich der Geschützte Landschaftsbestandteil „Gotteskammer“ an. Hier sind verschiedene Waldtypen und teilweise auch feuchte Bereiche vorhanden.

Ansonsten liegen keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, vor. Ferner bestehen keine weiteren ausgewiesenen Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachliche Programme.

### 3.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jever (Rechtswirksamkeit 30.06.2009) wird innerhalb des Geltungsbereiches an der Rahrdomer Straße eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der übrige Bereich wird als Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB festgelegt. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine deutliche Zäsur zwischen den Ortslagen Jever und Rahrdom zu schaffen bzw. von Bebauung freizuhalten. Insgesamt kann hier ein wertvoller ökologischer Bereich mit touristischer

---

<sup>1</sup> Die „Gotteskammer“ wurde mittlerweile (im April 2009) in einen Geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 28 NNatG umgewidmet.

Funktion (Fahrradroute rund um Jever) geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Unmittelbar südlich und nördlich angrenzend werden weitere Wohnbauflächen (W) dargestellt. Unmittelbar östlich befindet sich das gem. (§ 5 (2) Nr. 9b BauGB) dargestellte Waldgebiet „Gotteskammer“, das hier liegende Landschaftsschutzgebiet (LSG) gem. § 26 NNatG wurde nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen (§ 9 (6) BauGB)<sup>2</sup>.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können (§ 19 (2) BNatSchG). Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Stadt Jever hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eventuelle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet.

#### 4.1.1 Landschaftsökologische Bestandsaufnahme

Es wurde im April 2009 eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen des Plangebiets durchgeführt. Die im Folgenden vorgenommene Typisierung der Biotope und die Zuordnung der Codes (Großbuchstaben hinter dem Biotyp) stützen sich auf den „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (März 2004).

Fast die gesamte Fläche des Geltungsbereichs wird von einer Ackerfläche (Getreide, Ag) eingenommen. An der nordöstlichen Grenze befindet sich eine gemäß § 33 NNatG geschützte Baum-Wallhecke (HWB), die mit mehreren Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Gemeinen Eschen (*Fraxinus excelsior*) sowie Weißdorn (*Crataegus spec.*) bestanden ist. Ferner befinden sich an den anderen Plangebietsgrenzen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs - jeweils mehrere Einzelbäume (HB) der genannten Arten sowie jeweils eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Buche (*Fagus spec.*). Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf der Grenze zum Nachbargrundstück eine Eibenhecke (*Taxus*

---

<sup>2</sup> Die „Gotteskammer“ wurde mittlerweile (im April 2009) in einen Geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 28 NNatG umgewidmet.

spec.). Die innerhalb des Geltungsbereichs stehenden Bäume weisen Stammdurchmesser von 0,40-0,80 m auf. An einem Teil der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein sonstiger Graben (FGZ), welcher nur im östlichen Verlauf etwas Schilfrohr (*Phragmites australis*) enthält, ansonsten aber mit Arten wie z. B. Flatter-Binse (*Juncus effusus*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kriechender Quecke (*Elymus repens*) bestanden ist. Ein weiterer sonstiger Graben verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, an seinen Böschungen wächst u. a. Efeu (*Hedera helix*) (s. Abb. 1).

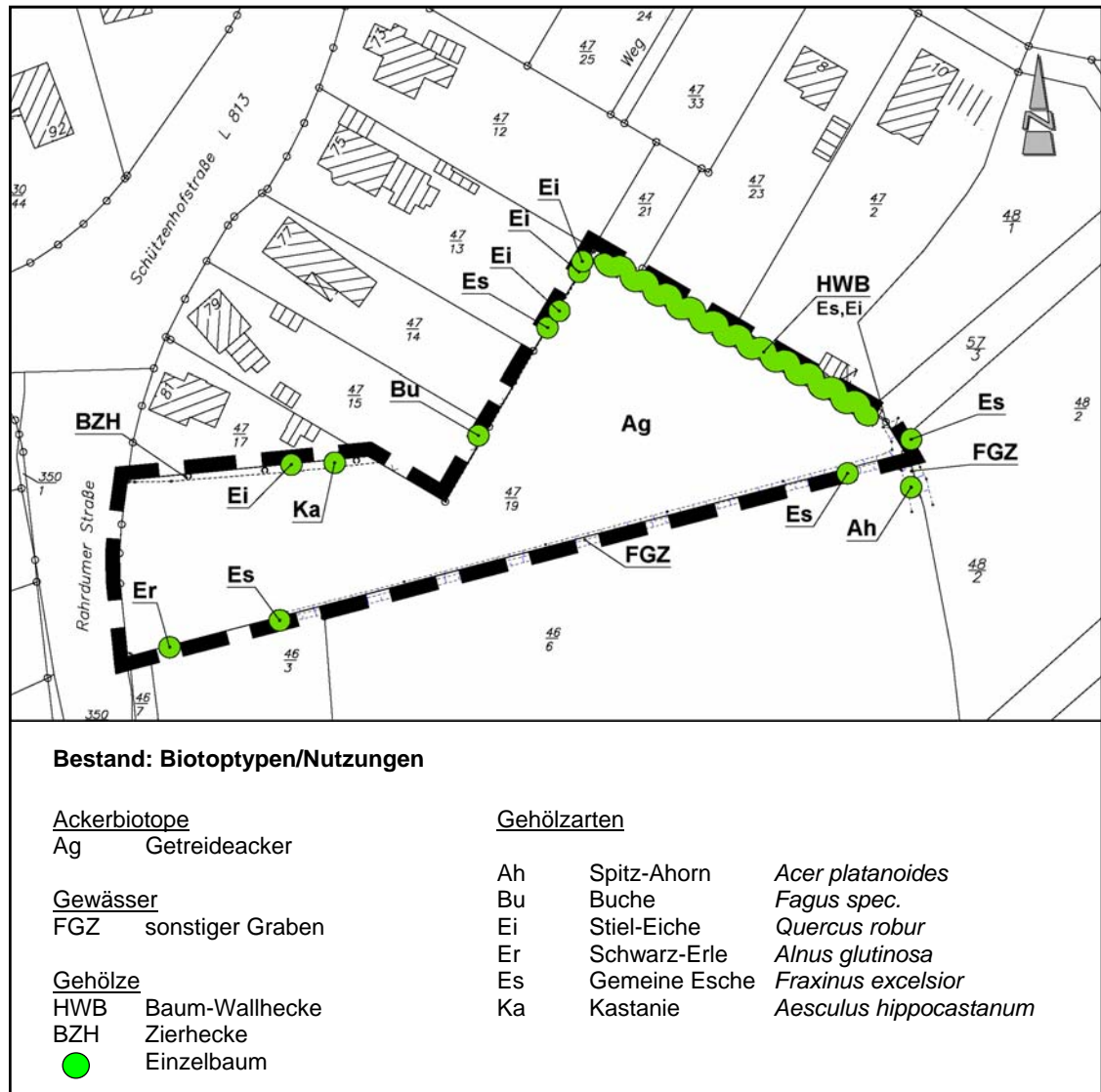


Abb. 1: Bestand: Biotoptypen / Nutzungen [Biotoptypenkürzel nach "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (Nds. Landesamt für Ökologie, März 2004)

#### 4.1.2 Eingriffsumfang

In einem Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 93 ist für das direkt an der Rahrdumer Straße gelegene Baugrundstück bereits eine Bebaubarkeit gem. § 34 BauGB gegeben.

Eine weitere Bebauung wird durch die Darstellung einer Grünfläche auf dem restlichen Teil der Fläche verhindert. Für die Berechnung des Eingriffsumfangs im Geltungsbereich werden die Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden. Entsprechend ist der Eingriff durch das gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich bereits zulässige allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 1a (3) BauGB nicht als Ein-



griff in Natur und Landschaft zu betrachten. Weiterhin ist innerhalb der dargestellten Grünfläche die Anlage eines Fuß- und Radwegs in wassergebundener Ausführung möglich, welcher teilversiegelt in die Bilanzierung eingeht. Hierdurch werden Ackerflächen überplant.

#### 4.1.3 Eingriffsbilanzierung/Eingriffsbewertung

Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft wird das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages von 2008 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet. In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

Wertfaktor	Beispiele Biotoptypen
5 = sehr hohe Bedeutung	naturnaher Wald; geschütztes Biotop (NNatG)
4 = hohe Bedeutung	naturnahes Feldgehölz, mäßig ausgebauter Bach
3 = mittlere Bedeutung	Strauch-Baumhecke
2 = geringe Bedeutung	Nadelforst
1 = sehr geringe Bedeutung	Acker
0 = weitgehend ohne Bedeutung	versiegelte Fläche

In der Liste II des Bilanzierungsmodells (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) sind den einzelnen Biotoptypen entsprechende Wertfaktoren zugeordnet. Für die im Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Biotope ergeben sich folgende Wertstufen (in Anlehnung an die Liste II des Bilanzierungsmodells):

Biotoptyp / Bezeichnung	Wertfaktor	Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften
Baum-Wallhecke (HWB)	4	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Einzelbaum (HBE)	4 bzw. 3 *	von hoher bzw. mittlerer Bedeutung
Sonstiger Graben (FGZ)	2	von geringer Bedeutung
Acker [Ag]	1	von sehr geringer Bedeutung
Teilversiegelte Fläche des Fuß-/Radwegs [X]	1	von sehr geringer Bedeutung aufgrund Teilversiegelung

\* Bäume ab 200 cm Stammumfang sind i. d. R dem Wertfaktor 4 zuzuordnen.

Der Eingriffsumfang wird somit durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- a) Flächenwert des Ist-Zustandes:                      Größe der Eingriffsfläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor des vorhandenen Biotop-typs
- b) Flächenwert des Planungszustandes:              Größe der Planungsfläche in m<sup>2</sup> x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps
- c)              Flächenwert des Planungszustandes  
                   - Flächenwert des Ist-Zustandes  
                   = Flächenwert des Eingriffes (Maß für die Beeinträchtigung)

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht.

**Tab. 1: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs**

Ist-Zustand				Planung			
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
HWB	136	4	544	HWB	136	4	544
HBE <sup>1</sup>	25	4	100	HBE <sup>1</sup>	25	4	100
HBE <sup>2</sup>	64	3	192	HBE <sup>2</sup>	64	3	192
FGZ	76	2	152	FGZ	76	2	152
Ag	3.278	1	3.278	HBA <sup>3</sup>	300	2	600
X <sup>4</sup>	649	0	0	Ag	2.828	1	2.828
				x <sup>5</sup>	450	1	450
				X <sup>4</sup>	649	0	0
<b>Flächenwert Ist-Zustand</b>			<b>4.266</b>	<b>Flächenwert Planung</b>			<b>4.866</b>

- <sup>1</sup> Baum mit über 200 cm Stammumfang werden mit 25 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzlich berücksichtigt.
- <sup>2</sup> Bäume mit über 100 cm Stammumfang werden mit 16 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzlich berücksichtigt.
- <sup>3</sup> Vorgesehene Pflanzung von 30 Alleebäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7, Neupflanzungen werden mit 10 m<sup>2</sup> je Baum zusätzlich berücksichtigt.
- <sup>4</sup> Planungsrechtlich bereits zulässige Bebauung, geht dem gemäß mit Wertfaktor 0 in die Bilanzierung ein.
- <sup>5</sup> In der festgesetzten Grünfläche ist die Anlage eines Fuß-/Radwegs in wassergebundener Bauweise möglich. Dieser wird mit der Wertstufe 1 bewertet.

Flächenwert Planung	=	4.866
- Flächenwert Ist-Zustand	=	4.266
<b>= Flächenwert des Eingriffs</b>	<b>=</b>	<b>600 &gt; 0</b>

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von +600 für den Eingriff in Natur und Landschaft (Kompensationsüberschuss). Dies entspricht einer Flächengröße von 600 m<sup>2</sup> bei Aufwertung um eine Wertstufe. Somit ist kein kompensationspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Durch die vorgesehene Pflanzung von 30 Alleebäumen wird somit eine Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft erreicht.

#### 4.1.4 Artenschutzrechtliche Belange

In Bezug auf die einschlägigen Verbote zum besonderen Artenschutz ist das aktuelle Bundesnaturschutzgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 08. April 2008) maßgebend. Die sogenannten „Zugriffsverbote“ sind demnach in § 42 Abs. 1 BNatSchG neu festgelegt.

*Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,*

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder 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 und*

*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.*

Gemäß des § 42 Abs. 5 BNatSchG gibt es für nach § 19 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz) sowie für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne von § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Bebauungspläne gemäß §§ 30, 33 und 34 ohne Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB und ohne planfeststellungsersetzende Bebauungspläne) Sonderregelungen. Demnach liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen von Arten auch gegen das Verbot der Nummer 1 für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten nicht vor, wenn „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.“ Soweit erforderlich können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Darüber hinaus sind nach nationalem Recht eine Vielzahl von Arten besonders geschützt. Diese sind nicht Gegenstand der folgenden Betrachtung, da gem. § 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG die Verbote des Absatzes 1 für diese Arten nicht gelten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Rahrdumer Straße / Südlich der Gotteskammer“ sind keine floristischen oder faunistischen Wertigkeiten oder besondere Vorkommen geschützter Arten bekannt. Es ist davon auszugehen, dass sich sogenannte Allerweltsarten, speziell bei den Vögeln, im Plangebiet befinden, welche die vorhandenen Gehölzstrukturen als potenzielles Bruthabitat nutzen. Im Rahmen der Planung bleiben die Gehölzstrukturen vollständig erhalten, so dass ein Verbotstatbestand durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden kann.

Sollten im Rahmen des derzeitigen Verfahrens entsprechende Hinweise auf Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gegeben werden können, werden diese mit in die Betrachtung der Belange des Artenschutzes im weiteren Verfahren eingestellt und berücksichtigt.

#### **4.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Fazit**

##### **Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen**

Gemäß § 19 (1) BNatSchG sowie § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen des Na-

turhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Der Eingriff erfolgt in wertarme Biotope.
- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß, Ausführung des Fuß-/Radwegs in wassergebundener Bauweise.
- Erhalt der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke.
- Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume.
- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 vorzusehen.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es besteht eine Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen.
- Durch die Standortwahl (Erweiterung vorhandener baulicher Strukturen) wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und die Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.

#### **Fazit**

Da laut obenstehender Bilanzierung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft festgestellt wurde, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Durch die vorgesehene Pflanzung von 30 Alleebäumen wird eine Verbesserung des Zustands von Natur und Landschaft erreicht.

## **4.2 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

## **4.3 Altablagerungen**

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

#### **4.4 Belange der Landwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, über die Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan und die hieraus im Bebauungsplan Nr. 93 „Gotteskammer“ entwickelten Festsetzungen die Fläche langfristig von Bebauung freizuhalten. Die hiermit verbundenen städtebaulichen und landschaftsökologischen Ziele (Freihalten einer Zäsur zwischen den Ortsteilen Jever und Rahrdom, Freihalten einer Sichtachse zur „Gotteskammer“, Realisierung einer Radwegeverbindung) sind langfristig zu sehen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung besitzt Bestandsschutz und beeinträchtigt diese Zielsetzung nicht. Eine Umwidmung bzw. die Realisierung der Radwegeverbindung ist kurzfristig nicht vorgesehen. Im Zuge künftiger Umwidmungen der landwirtschaftlichen Flächen wird mit den Eigentümern bzw. den aktuellen Bewirtschaftern das Einvernehmen hergestellt.

### **5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem unter Kap. 1.0 genannten Planungsziel, die Siedlungsstruktur entlang der Rahrdomer Straße unter Berücksichtigung der städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzung zu entwickeln, wird entsprechend der umliegenden Strukturen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung strukturfremder Nutzungen in diesem Bereich werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 3 - 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Das Verdichtungsmaß wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO mit  $GRZ=0,3$  geregelt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 (4) Satz 1 BauNVO), ist bis zu 50 % zulässig.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird neben der Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss gem. § 20 BauNVO die zulässige Firsthöhe (FH) definiert. Orientiert an den ortsüblichen Gebäudehöhen wird diese mit max. 9,50 m festgelegt. Maßgebend sind hierbei die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße (Fahrbahnrand). Als oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante.

#### **5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Steuerung einer den umliegenden Strukturen angepassten Bebauung wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudelängen bis zu 20,00 m zulässig, wobei die seitlichen Grenzabstände entsprechend der Landesbauordnung einzuhalten sind. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Hausgruppen (z. B. Reihenhäuser) sind nicht zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Das hierdurch definierte Baufenster berücksichtigt zum Einen die vorhandene Bebauung entlang der Rahrdu-

mer Straße, zum Anderen wird ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Bebauung der Fläche eingeräumt. Um eine einheitliche Bauflucht im Verkehrsraum zu erhalten, wird zusätzlich festgesetzt, dass auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig sind.

### **5.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB innerhalb des allgemeinen Wohngebietes maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist demnach nur eine Wohneinheit zulässig. Hierüber soll sichergestellt werden, dass auf dem Baugrundstück kein strukturfremder Mehrfamilienhaustyp mit entsprechender, ungewollter Bewohnerdichte entsteht.

### **5.4 Verkehrsfläche**

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Rahrdumer Straße im Westen. Im Bebauungsplan wird diese Erschließung über die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB gesichert. Hierbei ist es ausreichend, dass die Straße auf einer Seite durch eine Fluchtlinie, hier in Form der Straßenbegrenzungslinie, definiert ist.

### **5.5 Grünfläche / Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen**

Entsprechend den unter Kap. 1.0 (Anlass und Ziel der Planung) sowie Kap. 3.7 (Vorbereitende Bauleitplanung) formulierten, übergeordneten städtebaulichen, landschaftsökologischen und touristischen Planungszielen (Zäsur zwischen den Ortsteilen Rahrдум und Jever, Freihalten einer Sichtachse zur „Gotteskammer“, Anlage einer Radwegeverbindung, Biotopverbund) wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Zur Realisierung einer sinnvollen Erschließung im Rahmen eines Naherholungs- und Tourismuskonzeptes ist innerhalb dieser Fläche die Anlage eines Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Der Wegeverlauf wird im Zuge der Bauleitplanung nicht exakt definiert und ist der Detailplanung zu überlassen. Hier kann z. B. eine Verbindung zu den südlich angrenzenden Siedlungsentwicklungsflächen geschaffen werden, die außen um die „Gotteskammer“ herum geführt wird. Die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Abstandsflächen bieten hierzu ausreichende Optionen. Mit dem Anschluss des Fuß- und Radweges kann so eine optimale An- und Durchbindung der Siedlungsstrukturen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer geschaffen werden.

Um eine möglichst hochwertige Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen, wird im Bebauungsplan die Ausgestaltung der Wegeverbindung als Allee vorgesehen. Dementsprechend wird festgesetzt, dass beidseitig entlang des geplanten Fuß- und Radweges gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB Baumpflanzungen mit Alleecharakter vorzusehen sind. Die Bäume sollen vorzugsweise aus lediglich einer Art der folgenden Artenliste bestehen:

Stiel-Eiche, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Hain-Buche, Hänge-Birke.

Die Gehölze sind mindestens als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen, standfest zu verankern, gegen Wildverbiss zu sichern und auf Dauer zu erhalten. Über drei Jahre erfolgt eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Es ist

alle fünf bis zehn Jahre ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Die Bäume sind beidseitig des Wegs im Abstand von maximal 10,00 m zu pflanzen. Insgesamt kann sich so an der Rahrdumer Straße eine optisch wirksame Eingangssituation zu den dahinter liegenden Grünstrukturen ergeben.

In den Randbereichen der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen haben sich in der Vergangenheit das Orts- und Landschaftsbild prägende und ökologisch wertvolle Einzelgehölze entwickelt, die in die vorliegende Planung eingebunden werden. Die vermessungstechnisch erfassten Bäume werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt und sind dementsprechend auf Dauer zu schützen und zu erhalten.

## **5.6 Versorgungsleitungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft im Nahbereich der Rahrdumer Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung (150 PVC 1973) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Diese wird nachrichtlich entsprechend den nicht maßstäblichen Unterlagen des OOWV in die Planzeichnung übernommen und gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Die exakte Lage ist im Rahmen der Bauausführung zu bestimmen und zu berücksichtigen.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahme / Wallhecke gem. § 33 NNatG**

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft entlang der nordöstlichen Grenze eine Wallhecke gem. § 33 NNatG. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde diese in der Örtlichkeit aufgenommen und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

## **6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **• Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rahrdumer Straße im Westen. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die hier vorhandene Querungshilfe bzw. Fahrbahnmarkierung zu berücksichtigen.

### **• Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

### **• Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### **• Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV).

### **• Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Friesland.

### **• Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

### **• Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

### 7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 14.09.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Rahrdumer Straße / Südlich Gotteskammer“ gefasst.

### 7.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte am 30.04.2009. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 29.04.2009 durch Aushang und durch zusätzlichen Hinweis in der Tagesspresse.

### 7.1.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 29.06.2009 bis zum 30.07.2009 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Jever, 20.08.2009

.....  
Die Bürgermeisterin

## 8.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Rahrdumer Straße / Südlich Gotteskammer“ erfolgte im Auftrag der Stadt Jever vom Planungsbüro:

  
**Diekmann &  
Mosebach**  
Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 211 · 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 91 16 30  
Telefax (0 44 02) 91 16 40

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach  
(Planverfasser)



## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 EINLEITUNG**

Zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) ist im Rahmen der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Entsprechend der Anlage zum Baugesetzbuch zu § 2 (4) und § 2a BauGB werden die ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet (§ 2 (4) Satz 1 BauGB).

### **1.1 Beschreibung des Planvorhabens / Angaben zum Standort**

#### **1.1.1 Art und Umfang des Planvorhabens**

Die Stadt Jever beabsichtigt, für einen Bereich östlich der Rahrdumer Straße die städtebauliche Ordnung sicherzustellen und zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 93 „Rahrdumer Straße / Südlich der Gotteskammer“ aufzustellen. Neben der Sicherung des planungsrechtlich bereits gemäß § 34 BauGB zulässigen Baugrundstücks an der Rahrdumer Straße wird eine Grünfläche zwischen der Rahrdumer Straße und dem Waldgebiet „Gotteskammer“ festgesetzt, um die vollständige Schließung dieser Lücke an der Rahrdumer Straße aus städtebaulichen und landschaftsökologischen Gründen zu vermeiden.

Demnach wird an der Rahrdumer Straße entsprechend der umliegenden Strukturen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Verdichtungsmaß wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO mit GRZ=0,3 geregelt.

Mit der Festsetzung einer Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden die o. g. Ziele verfolgt. Um eine Alternativroute zur Rahrdumer Straße für die weiter südlich anschließenden Siedlungsentwicklungsflächen über den - im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten - Abstandstreifen zu schaffen, wird die Anlage eines Fuß- und Radweges in wasserdurchlässiger Ausführung zugelassen, die entsprechend weiterer Anpflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB als Allee zu gestalten ist.

Für die Berechnung des Eingriffsumfangs im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden grundsätzlich nur die Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden. Entsprechend ist das gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich bereits zulässige allgemeine Wohngebiet gemäß § 1a (3) BauGB nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten.

Als einziger Eingriff ist somit innerhalb der festgesetzten Grünfläche die mögliche Anlage eines Fuß- und Radweges zu berücksichtigen, welcher teilversiegelt in die Bilanzierung eingeht. Hierdurch werden 450 m<sup>2</sup> Ackerflächen überplant.

#### **1.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigungen**

Die Ziele für Natur und Landschaft aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen werden in Kap. 3 „Planerische Vorgaben und Hinweise“ der vorstehenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 dargestellt.

## **2.0 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter. Hier wird eine Darstellung des gegenwärtigen Umweltzustandes im unbeplanten Zustand sowie der zu erwartenden, umweltrelevanten Auswirkungen bei Plandurchführung vorgenommen. Im Weiteren erfolgt eine Ermittlung der Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Ferner erfolgt eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung bzw. bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).

Die Bewertung der Umweltauswirkungen richtet sich nach folgender Skala:

- sehr erheblich
- erheblich
- weniger erheblich
- nicht erheblich.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einzelnen Umweltaspekte**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Eine intakte Umwelt stellt die Lebensgrundlage für den Menschen dar. Im Zusammenhang mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind grundsätzlich gesundheitliche Aspekte sowie solche, die im Zusammenhang mit der Erholung des Menschen stehen, von Bedeutung. Bei der Betrachtung des Schutzguts Mensch sind daher Auswirkungen durch Lärm, Gerüche und andere Immissionen sowie die Aspekte Erholungsfunktion und Wohnqualität zu untersuchen.

Im vorliegenden Fall ist das vorgesehene Baugrundstück bereits planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zulässig, es ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die weiteren Festsetzungen einer Grünfläche sowie eines möglichen Fuß-/Radwegs zur Anbindung der südlich anschließenden Siedlungsentwicklungsflächen mit begleitender Alleepflanzung werden keine negativen Auswirkungen auf den Menschen erwartet, im Gegenteil kann es zu positiven Wirkungen für die Erholung des Menschen kommen.

Insgesamt werden somit durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch vorbereitet.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die gegebene planungsrechtliche Zulässigkeit des im Geltungsbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind hier keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere und Pflanzen festzustellen.

Durch die weiteren Festsetzungen einer Grünfläche sowie der zu Erhaltung festgesetzten Wallhecke und den vorhandenen, zu erhaltenden Einzelbäumen sowie eines möglichen Fuß-/Radwegs kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf Tiere oder Pflanzen, im Gegenteil kann es zu positiven Wirkungen aufgrund der veränderten Nutzung der Fläche sowie der Anpflanzung einer Allee aus standortgerechten Bäumen kommen. Die Fläche wird einem naturnaheren Zustand zugeführt und kann ihre Funktion im Rahmen des kommunalen Biotopverbunds besser erfüllen.

Durch das Planvorhaben sind somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzguts Pflanzen und Tiere zu erwarten.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein, u. a. ist er Träger der Vegetation, Filter von Luft und Wasser, Lebensraum von Organismen, die u. a. Abbauprozesse im Boden durchführen, besitzt Bedeutung als Puffer und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet ist laut der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Jever (DIEKMANN & MOSEBACH 2008) Gley-Podsol vorhanden.

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit des im Geltungsbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiets sind hier keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden festzustellen. Lediglich durch die Anlage eines möglichen Fuß-/Radwegs innerhalb der festgesetzten Grünfläche werden zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen.

Da es sich hierbei lediglich um eine Teilversiegelung durch eine vorgesehene wassergebundene Bauweise des Wegs handelt und keine besonders wertvollen Böden vorliegen, ist hiermit keine erhebliche negative Umweltauswirkung des Schutzguts Boden verbunden.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die geringe Erhöhung des Wasserabflusses durch eine Vergrößerung der (teil)versiegelten Flächen (Fuß-/Radweg) gegenüber dem jetzigen Zustand ist nicht erheblich, so dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten, da eventuelle geringfügige Veränderungen des Lokalklimas durch die neuen (Teil-)Versiegelungsmöglichkeiten durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzung von Bäumen ausgeglichen werden.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Vorhaben befindet sich in einem durch die angrenzende Wohnbebauung bereits vorgeprägten Bereich. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gegeben, da die das Landschaftsbild u. a. in diesem Bereich prägende, am Rand des Plangebiets vorhandene Wallhecke sowie die vorhandenen Einzelbäume zur Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit Anpflanzung einer Allee aus standortgerechten Bäumen wird das Landschaftsbild insgesamt aufgewertet.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet ist eine gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke vorhanden. Diese wird in ihrem Bestand erhalten und im Bebauungsplan Nr. 93 gem. § 9 (6) nachrichtlich zum Erhalt übernommen. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Geltungsbereich nicht vorhanden, so dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter beeinflussen sich in einem Ökosystem gegenseitig, so dass die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander bei der Betrachtung der umweltrelevanten Auswirkungen von Bedeutung sind.

Durch die dargestellten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen werden die Auswirkungen des Planvorhabens unterbunden, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zu erwarten sind.

### 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

**Tab. 2: Zu erwartende zusätzliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch	-
<b>Pflanzen</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen, Erhalt prägender Gehölzbestände, Anpflanzung Allee	-
<b>Tiere</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere	-
<b>Boden</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden	-
<b>Wasser</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser	-
<b>Klima</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima	-
<b>Luft</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Luft	-
<b>Landschaft</b>	• keine Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft, Aufwertung durch Alleepflanzung	-
<b>Kultur und Sachgüter</b>	• keine Beeinträchtigung, Sicherung der festgestellten Kultur- und Sachgüter	-
<b>Wechselwirkungen</b>	• keine Beeinträchtigung durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich / - nicht erheblich

## 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

### 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bei der Umsetzung des Planvorhabens ist mit den dargestellten (positiven) Umweltauswirkungen zu rechnen. Es wird durch die Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 93 zum einen eine planungsrechtlich bereits zulässige Wohnnutzung auf einem Wohngrundstück übernommen. Zum anderen wird eine Grünfläche festgesetzt, auf der die Anlage eines Fuß-/Radwegs möglich ist. Die Grünfläche bewirkt zusammen mit der den Weg begleitenden Allee eine Aufwertung dieses Bereichs. Weiterhin wird für die südlich angrenzenden Wohnbaugebiete eine alternative Fuß-/Radroute zur Rahrdumer Straße möglich.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung – Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung würde die Realisierung der Wohnnutzung gem. § 34 BauGB auf einem Wohngrundstück zulässig sein. In diesem Fall wäre eine vollständige Schließung der Baulücke durch Wohnbebauung wahrscheinlich. Auf dem Rest der Fläche würde weiterhin Ackernutzung durchgeführt werden.

## 2.3 Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen

durch Maßnahmen des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert (Ersatzmaßnahmen) ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 19 (1) und (2) BNatSchG).

### **2.3.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen**

Folgende allgemeine Maßnahmen tragen dem Grundsatz der Eingriffsvermeidung und –minimierung Rechnung:

- Der Eingriff erfolgt in wertarme Biotope.
- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Erhalt der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke.
- Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume.
- Zum Schutz der Gehölze sind, sofern betroffen, während der Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 vorzusehen.
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Es besteht eine Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen.
- Durch die Standortwahl (Erweiterung vorhandener baulicher Strukturen) wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verfolgt und die Inanspruchnahme der freien Landschaft vermieden.

### **2.3.2 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsermittlung**

Unter Anwendung des Bilanzierungsmodells des Niedersächsischen Städtetages von 2008 wird kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft festgestellt.

Somit ist kein kompensationspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gegeben, sondern es ergibt sich ein Überschuss an 600 Wertpunkten. Folglich sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Durch die vorgesehene Pflanzung von 30 Alleebäumen wird eine Verbesserung des Zustand von Natur und Landschaft erreicht.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1 Standort**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, auf der gemäß § 34 BauGB bereits eine Wohnbebauung zulässig ist. Diese Nutzung würde folglich auf jeden Fall realisiert werden können. Die Festsetzung einer Grünfläche im restlichen Teil des Geltungsbereichs dient v. a. der Betonung der städtebaulichen Situation (Abgrenzung Stadt/Ortsteil) sowie der Schaffung einer Alternativroute zur Rahrdumer Straße für die weiter südlich anschließenden Siedlungsentwicklungsflächen.

Diese Ziele sind naturgemäß auf den vorliegenden Planbereich bezogen und können aus diesem Grund nicht an anderer Stelle realisiert werden.

## **2.4.2 Planinhalt**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 wird die für Natur und Landschaft verträglichste Lösung vorgesehen, indem für den Teil des Geltungsbereichs, welcher unter Abzug des planungsrechtlich bereits zulässigen Wohngebiets bleibt, eine Grünfläche festgesetzt wird und diese durch die vorgesehene Anpflanzung einer Allee sogar aufgewertet wird. Anderweitige Festsetzungen würden weniger günstig oder sogar mit Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden sein.

## **3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Es stand grundsätzlich umfassendes und ausreichend aktuelles Datenmaterial zur Verfügung, so dass keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auftraten.

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt.

Somit ist eine Umweltüberwachung seitens der Stadt Jever nicht zwingend notwendig.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Jever beabsichtigt, die städtebauliche Situation am Rand des Gebiets der Kernstadt Jever zu beordnen und hat aus diesem Grund die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 beschlossen.

Durch die Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 93 wird zum einen eine planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bereits zulässige Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zum anderen wird eine Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer die Anlage eines Fuß-/Radwegs ermöglicht wird, welcher von einer zu pflanzenden Allee begleitet werden soll.

Das planungsrechtlich bereits zulässige allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 93 muss bei der Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind mit der Realisierung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Durch die vorgesehene Pflanzung von 30 Alleebäumen wird eine Verbesserung des Umweltzustands erreicht.