

STADT JEVER

Landkreis Friesland



Bebauungsplan Nr. 94
„Seetzenstraße Nordwest“

BEGRÜNDUNG

(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Niedersächsisches Landschaftsprogramm	3
3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.4	Landschaftsrahmenplan (LRP)	3
3.5	Landschaftsplan (LP)	4
3.6	Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete	4
3.7	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.8	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.1.1	Planerische Vorgaben, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche und Schutzgebiete	6
4.1.2	Boden / Wasser	6
4.1.3	Klima / Luft	7
4.1.4	Biotoptypen	7
4.1.5	Fauna	11
4.1.6	Landschaftsbild / Ortsbild	11
4.1.7	Aktuelle Vorbelastung	12
4.1.8	Eingriffsumfang	13
4.1.9	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	14
4.1.10	Bilanzierung Biotoptypen	14
4.1.11	Artenschutzrechtliche Belange	16
4.1.12	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	18
4.1.13	Maßnahmen zur Kompensation	18
4.1.14	Fazit	23
4.2	Belange des Denkmalschutzes	23
4.3	Altablagerungen / Kampfmittel	23
4.4	Belange des Immissionsschutzes	24
4.4.1	Schallimmissionen	24
4.4.2	Geruchsmissionen	25
4.4.3	Staubmissionen	26
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	26
5.1	Art der baulichen Nutzung	26
5.2	Maß der baulichen Nutzung	27
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27

5.4	Verkehrsflächen	28
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	28
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Private Parkfläche“	28
5.5	Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	28
5.6	Grünflächen	29
5.7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	29
5.8	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anlage einer Wallhecke)	30
5.9	Wallhecke gem. § 33 NNatG	30
5.10	Nachrichtliche Übernahme	31
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	31
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	32
7.1	Rechtsgrundlagen	32
7.2	Verfahrensübersicht	32
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	32
7.2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit	32
7.2.3	Öffentliche Auslegung	32
7.3	Planverfasser	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Wallhecke im Westen des Geltungsbereichs (links) und degenerierte Wallhecke an der Seetzenstraße (rechts)	8
Abb. 2: Das besonders geschützte Biotop an der Seetzenstraße (Kleingewässer)	9
Abb. 3: Blick auf das besonders geschützte Biotop Schilf-Landröhricht/Sumpf (Vordergrund rechts und Hintergrund)	10
Abb. 4: Blick auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs in Richtung Kläranlage	12
Abb. 5: Seitenansicht der Instandsetzung einer Wallhecke	19
Abb. 6: Instandsetzen eines Walkörpers a) Querschnitt, b) Seitenansicht	20
Abb. 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)	21

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs.....	15
Tab. 2: Gegenüberstellung der im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe und der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften.....	22

ANLAGE

Plan 1: Bestand Biotoptypen

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Jever beabsichtigt, im Norden des Hauptortes Jever an der Seetzenstraße eine Fläche für die Nutzung als privater Pferdehof planungsrechtlich vorzubereiten und zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ aufzustellen.

Anlass der Planung ist die Mobilisierung von Gewerbe- bzw. Industrieflächen nordöstlich der B 210 (neu). Zu diesem Zweck erfolgt die Verlagerung einer bisher dort im Außenbereich gelegenen Hofstelle mit Pferdehaltung auf eine geeignete Freifläche innerhalb der Siedlungsstrukturen des Hauptortes Jever. Der hierfür gewählte Bereich befindet sich zwischen den Wohnbaustrukturen an der Seetzenstraße bzw. der Rosenstraße und den durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich nördlich des Hookstiefs. Die Flächen stellen sich als Teil eines großflächigen Grüngürtels im Norden der Stadt dar, der teilweise zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt wird. Im Flächennutzungsplan der Stadt wird die in Anspruch genommene Fläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Inhalten der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

Ziel ist es, auf dieser Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines privaten Pferdehofes mit seinen betriebsbedingten Anforderungen zu schaffen. Gleichzeitig soll dessen Nutzungscharakter durch den Ausschluss von öffentlichen und privaten Sport- und Freizeitveranstaltungen (z. B. Reitturniere) sichergestellt werden, zusätzlich wird die Anzahl der Unterstellmöglichkeiten für Pferde auf 8 begrenzt. Eine Pensionstierhaltung ist hier ebenfalls nicht vorgesehen. Räumlich werden im Rahmen der Planung die Nutzgebäude (Pferdestall, Reithalle) im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches angeordnet, für die Anlage eines Reitplatzes wird ein Bereich südlich davon vorgesehen. Die dazugehörigen Gebäude für das Wohnen von Betriebsangehörigen befinden sich in den Randbereichen im Norden und Süden, wobei der Schwerpunkt im Norden am Hookstief liegt. Durch das möglichst weite Abrücken der Nutzgebäude von der umliegenden Wohnnutzung soll bereits im Vorfeld eine Minimierung möglicher Belastungen (z. B. Schall- und Geruchsimmissionen, optische Wirkung) im Sinne der Konfliktvermeidung erreicht werden. Die Grün- bzw. Weideflächen können auf den übrigen Flächen des Geltungsbereiches angeordnet werden. Zur internen Gliederung sowie zur Abgrenzung des Plangebietes von den umliegenden Gebieten dienen sowohl vorhandene als auch noch anzulegende, landschaftstypische Wallhecken. Insgesamt wird durch das beschriebene Nutzungskonzept eine sinnvolle und effiziente Ausnutzung der Flächen ermöglicht, die sich gut in den städtebaulichen Kontext einfügt. Über eine Schallimmissionsprognose (Büro itap, Oldenburg) unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Gewerbe, Parkplatz) wird sichergestellt, dass von den zukünftigen Nutzungen auf dem Pferdehof, insbesondere durch den Reitplatz, keine Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten sind. Neben der Realisierung des o. g. Planungskonzeptes wird die im Süden liegende, private Parkplatzfläche eines örtlichen Gewerbetreibenden planungsrechtlich gesichert. Der bisher hierfür gültige Bebauungsplan Nr. 67 „Rosenstraße“ wird mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 aufgehoben.

Die planungsrechtliche Absicherung des beschriebenen Planungsziels erfolgt über die Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“, auf der entsprechend eine sinnvolle Anordnung überbaubarer Grundstücksflächen mit den jeweiligen Nutzungszuordnungen (Pferdestall, Reithalle, Remise, Betriebsbezogenes Wohnen) erfolgt. Die Art der baulichen Nutzung wird detailliert den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Über weitere Aussagen zur baulichen Dichte, der Bauweise, den Gebäudedimensionen, und den zulässigen Wohneinheiten je Wohnge-

bäude werden städtebauliche Fehlentwicklungen innerhalb dieses sensiblen Raumes vermieden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken. Diese werden im westlichen Bereich größtenteils erhalten und gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Die derzeit degenerierte Wallhecke entlang der Seetzenstraße wird geringfügig in Richtung Westen verlagert. Insofern erfolgt hier keine nachrichtliche Übernahme, sondern eine verbindliche Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (s. Kap. 5.8 und 5.9), um die Neuanlage der Wallhecke sicherzustellen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden in der Begründung umfassend beschrieben und bewertet. Hierzu zählt auch die o. g. Verlagerung sowie die teilweise Überplanung von Wallheckenabschnitten sowie die notwendige Verlagerung von zwei besonders geschützten Biotopen gemäß § 28a NNatG, für die zusätzlich entsprechende Genehmigungen eingeholt werden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden zum Teil innerhalb des Gebietes realisiert. Weitere Maßnahmen werden in den Flächenpool der Stadt Jever (Flächenpool Cleverns) eingestellt. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland hat mit Schreiben vom 25.08.2009 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 28a (5) des NNatG in Bezug auf ein Röhricht und ein Kleingewässer erteilt. Weiterhin wurde mit Schreiben vom 05.08.2009 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 33 (4) des NNatG in Bezug auf eine Wallheckenversetzung, eine Wallheckenbeseitigung und einen Wallheckendurchbruch erteilt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ wurde unter Verwendung des vom Katasteramt Varel (Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg) zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 befindet sich im Norden des Hauptortes südlich des Hookstiefs auf einer Fläche von ca. 2,5 ha. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst eine Freifläche zwischen der Seetzenstraße im Osten und der Rosenstraße im Süden. Hieran liegen ausschließlich Wohnstrukturen mit überwiegender Einzelhausbebauung. Bis auf einen kleinen Teilbereich im Süden, der als geschotterte Parkplatzfläche einem lokalen Gewerbebetrieb dient, befinden sich im Plangebiet Grünflächen, die durch eine Wallhecke im Westen gegliedert wird. Im Norden bildet das Hookstief die Grenze des Geltungsbereichs, daran schließen sich das Gelände der zentralen Kläranlage und ein Gewerbegebiet an. Im Westen grenzen weitere Grünlandbereiche an.

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) auf der Grenze zwischen den naturräumlichen Regionen Ostfriesisch-Oldenburgische Geest sowie Watten und Marschen, wobei der überwiegende (südlich gelegene) Teil zur Geest gehört. 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.

In der Region Watten und Marschen (binnendeichs) sind besonders schutzwürdig alle naturnahen Gewässer (v. a. die Flussläufe), Hochmoore und Moorheiden, Bruch- und Auewälder, Sümpfe, feuchte Grünlandflächen mit botanischer und/oder zoologischer Bedeutung. Dieses ist besonders wichtig, da die binnendeichs gelegenen Marschen aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung weniger als 1 % schutzwürdige Bereiche aufweisen, also viel geringer als der Landesdurchschnitt von 4,8 %. Hier bedarf es daher einer gezielten Vermehrung der wertvollen Substanz (Gewässer, Moore, Feuchtgrünland) etc.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich laut der Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Friesland (RROP 2005) innerhalb des Mittelzentrums Jever im besiedelten Bereich. Im Randbereich grenzt ein Vorsorgegebiet für Erholung an. Weitere regionalplanerische Vorgaben bezüglich des Geltungsbereiches werden nicht getroffen. Das mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte Planungsziel, die Entwicklung der Grünflächen zu Pferdehaltungs- bzw. Reitzwecken, entspricht diesen Planungszielen.

3.4 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Friesland (LANDKREIS FRIESLAND 1996) teilweise in einem Bereich mit sehr großer Bedeutung für das Landschaftsbild, es handelt sich um den in der naturräumlichen Region Watten und Marschen befindlichen Bereich von „Jürgens Dreesche“, welcher laut LRP eine hohe Eigenart sowie historisch bedeutsame Landschaftsteile beinhaltet.

Für die Marsch werden die übergeordneten Entwicklungsziele einer überwiegenden Grünlandnutzung, Entwicklung von Saumbiotopen, Verbesserung der Grabenstruktu-

ren und Gewässerrandbereiche, Verbesserung der Gewässergüte, Erhalt und Sichtbarmachung kulturhistorisch bedeutsamer Strukturen formuliert.

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.

3.5 Landschaftsplan (LP)

Im Plangebiet ist laut des Entwurfs der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Jever (DIEKMANN & MOSEBACH 2008) Knickmarschboden vorhanden, angrenzend liegt auf der Geest Gley-Podsol vor. Weiterhin ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet sehr gering, sie liegt unter 100 mm/Jahr; das Schadstoffrückhaltevermögen wird als „mittel“ bewertet (a. a. O.: Plan 2). Das nördlich an den Geltungsbereich grenzende Hookstief ist ein „erheblich veränderter Wasserkörper“ laut Wasserrahmenrichtlinie (Nr. 26001 Crildumer-/Mühlentief) dargestellt mit der Gewässerstrukturgüteklasse 6 – sehr stark verändert. Weiterhin wird das Gewässer als kritisch belastet – Güteklasse II-II dargestellt (a. a. O.).

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

- Direkt südlich des Hookstiefs, also am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Neuanlage eines Radwegs vorgesehen, welcher einen Lückenschluss in der geplanten Radroute „Rund um Jever“ darstellen kann.
- Direkt westlich an den Geltungsbereich grenzt eine Fläche an, die als Teil des kommunalen Biotopverbundsystems vorgesehen ist. Dieses Gebiet soll als Bereich zur Vernetzung der nach Naturschutzrecht besonders geschützten Gebiete (also der hier vorhandenen § 28a-Biotope) bzw. zur Neuentwicklung von Biotopen in bisher intensiv genutzten Bereichen (also dem hier vorliegenden Intensivgrünland) dienen.
- Das direkt nördlich an den Geltungsbereich grenzende Hookstief ist als Gewässer dargestellt, in dem die Gewässerunterhaltung nach ökologischen Gesichtspunkten vorgenommen werden soll.
- Außerdem wird das Hookstief im Entwurf des Landschaftsplans als „Kanustrecke“ dargestellt, d. h. als Teil eines kombinierten Kanu- und Fahrradkonzepts.

3.6 Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 28a NNatG vor. Hierbei handelt es sich um ein im Rahmen der Kartierungen zur Fortschreibung des Landschaftsplans erfasstes Schilf-Landröhricht/Sonstiger nährstoffreicher Sumpf (NRS/NSR) (siehe unten). Weiterhin wurde im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs ein „sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer“ (SEZ) erfasst, welches ebenfalls nach den gemäß § 28a NNatG besonders geschützten Biotopen zählt.

Durch den westlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), die gemäß § 33 NNatG geschützt ist. Die am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende ebenfalls gemäß § 33 NNatG geschützte Strauch-Baum-Wallhecke ist stark degeneriert und weist nur noch in Teilbereichen einen Gehölzbestand auf.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Grenze zwischen zwei naturräumlichen Regionen, und zwar der Region „Watten und Marschen“ im Norden und der „Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest“ im Süden.

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

3.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Jever aus dem Jahr 1979 wurde der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dargestellt. Die Fläche entlang der Rosenstraße wurde als Wohnbaufläche (W) festgelegt. Im Jahr 2001 wurde im Zuge der 38. Flächennutzungsplanänderung der komplette Bereich zwischen Rosenstraße und Hookstief als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Ein privater Parkplatz ist bisher nur an der Rosenstraße vorhanden, ein weiterer Bedarf für öffentliche Parkplätze wird nicht gesehen. Dementsprechend wurde mit der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Rechtswirksamkeit 30.06.2009) - neben der Sicherung der Parkplatzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB - die ursprüngliche Zielplanung mit der Darstellung einer Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ gewählt. Die Inhalte der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden aus den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Im westlichen Bereich wird nachrichtlich ein gem. § 28a NNatG geschütztes Biotop (Schilf-Landröhricht/Sonstiger nährstoffreicher Sumpf) dargestellt. Zeitgleich mit der Aufstellung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 94 wird ein Ausnahmeantrag zur Beseitigung dieses Biotops gestellt.

3.8 Verbindliche Bauleitplanung

Für den südlichen Teilbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 67 „Rosenstraße“. Hierin werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „öffentliche Parkplatzfläche“ für den nördlichen Bereich und „private Parkplatzfläche“ für die Teilfläche an der Rosenstraße festgesetzt. Im Sinne der Lärmvorsorge werden in den Randbereichen Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Form von bepflanzten Lärmschutzwällen festgesetzt. Entsprechend den Inhalten des hierzu erstellten Schallgutachtens (s. Kap. 4.3) sind diese zur Einhaltung der Richtwerte gem. 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht erforderlich und werden dementsprechend nicht weiter festgesetzt. Ebenso erfolgt eine Reduzierung der bisher festgesetzten Parkplatzflächen entsprechend dem absehbaren Bedarf auf die aktuell vorhandene Parkplatzgröße.

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 Bebauungsplanes 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 im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der verbindlichen Bauleitplanung ergeben, sind dargestellt und bewertet. Für diejenigen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Sinne des BNatSchG und NNatG vermieden werden können, werden Maßnahmen zur Minimierung bzw. ausreichenden Kompensation dargestellt und festgelegt.

4.1.1 Planerische Vorgaben, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche und Schutzgebiete

Die planerischen Vorgaben aus Fachprogrammen wie Regionalem Raumordnungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan sind in Kap. 3.0 dargestellt.

4.1.2 Boden / Wasser

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, Speicherraum für Niederschlagswasser, Lebensraum von Organismen, die u. a. Abbauprozesse im Boden durchführen, besitzt Bedeutung als Puffer und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Flächennutzung und Versiegelung am Standort geschaffen. Im Plangebiet ist laut des Entwurfs der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Jever (DIEKMANN & MOSEBACH 2008) Knickmarschboden vorhanden, angrenzend liegt auf der Geest Gley-Podsol vor. Weiterhin ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet sehr gering, sie liegt unter 100 mm/Jahr; das Schadstoffrückhaltevermögen wird als „mittel“ bewertet (a. a. O.: Plan 2). Laut des Daten-Servers des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG 2005) wird das ackerbauliche Standortpotenzial als gering bewertet.

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung von Bedeutung. Der Boden kann dadurch seine natürlichen Aufgaben nicht mehr wahrnehmen, zudem wird die Grundwasserneubildung vermindert. Da die Größe der in Anspruch genommenen Flächen gering ist und keine besonders schutzwürdigen Böden vorliegen, ist hier von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Insgesamt werden Gräben auf einer Länge von maximal ca. 80 m verrohrt sowie Dränagen neu angelegt werden. Durch Letzteres wird ein vermehrter Wasserabfluss in das nördlich an den Geltungsbereich grenzende Hookstief verursacht werden. Dies ist jedoch nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu werten. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

4.1.3 Klima / Luft

Laut des Entwurfs der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Jever (DIEKMANN & MOSEBACH 2008) ist das Plangebiet Teil eines lufthygienisch/klimatisch wichtigen Bereichs. Der gesamte Bereich „Jürgens Dreesche“ ist als „lufthygienisch günstiger Freiraum in Siedlungen“ dargestellt. Dies sind vielfältig strukturierte Vegetationsflächen, welche günstige klimatisch-lufthygienische Bedingungen für die Bevölkerung aufweisen. Ihre Funktion ist an die Nachbarschaft zu Siedlungsräumen mit bioklimatisch und/oder lufthygienisch ungünstigen Verhältnissen gebunden.

Als Vorbelastung ist vor allem die nördlich des Geltungsbereichs sich befindende Kläranlage zu erwähnen, deren Geruchsemissionen bei entsprechender Wetterlage auch den vorliegenden Geltungsbereich betreffen können.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima kann bei der Realisierung des geplanten Vorhabens von keiner „Verstädterung“ des Geländeklimas ausgegangen werden. Aufgrund der Bebauung bzw. Versiegelung und durch die Dränagen erfährt der Wasserhaushalt eine geringfügige Beeinträchtigung, da die Verdunstung vermindert wird, so dass eine kleinräumige Veränderung der Luftfeuchtigkeit die Folge sein kann. Je stärker der Versiegelungsgrad bei gleichzeitigem Fehlen thermischer Kompensationsmöglichkeiten durch Vegetation ausfällt, desto ausgeprägter bildet sich ein sogenanntes „städtisches Wüstenklima“ aus (starke Temperaturschwankungen und Temperaturgegensätze, trockene Luft). Insgesamt ist jedoch der vorgesehene Anteil an Grün- und Freiflächen hoch und der direkte Anschluss des Gebietes an die freie Landschaft gegeben, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch kleinklimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind.

4.1.4 Biototypen

Die betroffenen Biotopflächen wurden im Rahmen einer Biototypenkartierung im Frühjahr 2008 erfasst.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind Biototypen aus folgenden Gruppen vertreten (Zuordnung gemäß DRACHENFELS (2004) - Kartierschlüssel für Biototypen in Niedersachsen):

- Kleingehölze und Gebüsch,
- Gewässer,
- Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer,
- Grünland,
- Siedlungsbiotope, Verkehrsflächen.

Die Biototypen des Geltungsbereichs gehen aus Plan 1 (Anlage) hervor.

Kleingehölze und Gebüsch

Im Geltungsbereich kommen Feldhecken, Wallhecken, ein Gebüsch und ein Einzelbaum vor. Die Feldhecken sind als Strauch-Baumhecke (HFM) vertreten. Im Nordosten des Geltungsbereichs werden diese hauptsächlich von Erlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix ssp.*) gebildet, im südlichen Bereich sind Hybrid-Pappeln (*Populus spec.*) vorherrschend. Durch den westlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM), die von dichtem Brombeergesträuch umgeben ist und deren Wallkörper in Teilen nur eine relativ geringe Höhe aufweist. Die am östlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufende Strauch-Baum-Wallhecke ist stark degeneriert und weist nur noch in Teilbereichen einen Gehölzbestand auf (s. Abb. 1).

Weiterhin ist am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ein Einzelbaum (HBE) vorhanden, es handelt sich um eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Durchmesser von ca. 20 cm.

Schließlich ist westlich der gut ausgeprägten Wallhecke ein größeres Rubus-(Brombeer)-Gestrüpp (BRR) vorhanden.



Abb. 1: Wallhecke im Westen des Geltungsbereichs (links) und degenerierte Wallhecke an der Seetzenstraße (rechts)

Gewässer

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft ein nährstoffreicher Graben mit Schilfröhricht (FGR1). Dieser weist einen ausgeprägten Röhrichtstreifen mit Schilf (*Phragmites australis*) auf, der häufig auch die gesamte Wasserfläche des Grabens durchdringt. Andere Röhrichtarten wie Ufersegge (*Carex riparia*) oder Flatterbinse (*Juncus effusus*) treten bei diesem Gewässertyp nur in kurzen Abschnitten auf. Am östlichen Fuß der dortigen Wallhecke verläuft ein sonstiger Graben (FGZ), welcher durch die Beschattung der Wallhecke kaum Pflanzenarten enthält.

Weiterhin lag im Nordosten des Geltungsbereichs ein gemäß § 28a NNatG besonders geschütztes Biotop vor. Es handelt sich hierbei um ein „sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer“ (SEZ) (s. Abb. 2). Dieses Gewässer ist bereits beseitigt worden.

Laut der Definition eines sonstigen naturnahen nährstoffreichen Kleingewässers (SEZ) nach DRACHENFELS (2004) zählen hierzu anthropogene Stillgewässer wie z. B. Bombentrichter oder durch Abgrabung geschaffene Weiher und Tümpel außerhalb von Bodenabbauereichen (z. B. Angelweiher ohne regulierbaren Wasserstand, für jagdliche oder Naturschutzzwecke angelegte Kleingewässer). Mindestgröße für den Schutz gemäß § 28a sind ca. 10 m², es muss i. d. R. zumindest teilweise Röhricht-, Schwimmblatt- oder Unterwasservegetation entwickelt sein, die nicht nur aus *Lemna minor* oder *Lemna gibba* besteht.

Die Fläche lässt sich gemäß Biototypenkartierung von 2008 wie folgt beschreiben: Das Kleingewässer hat eine Fläche von ca. 120 m² und besitzt zum Teil Röhrichtbestände am Ufer. Außerdem hat es nicht nur für die Gewässerflora, sondern auch für die Fauna in diesem Bereich eine besondere Bedeutung, da andere Stillgewässer im Gebiet nicht vorhanden sind. Insgesamt erfüllt das Kleingewässer somit die Anforderungen an ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 28a NNatG.

Da das Biotop nicht erhalten werden konnte, ist durch die Stadt Jever ein Antrag auf Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten gemäß § 28a (2) NNatG für die Überplanung und Beseitigung des nach § 28a NNatG geschützten Biotops zu stellen.



Abb. 2: Das besonders geschützte Biotop an der Seetzenstraße (Kleingewässer)

Gehölzfreie Biotope der Sümpfe, Niedermoore und Ufer

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich südlich des Grabens ein Mischtyp aus Schilf-Röhricht und sonstigem nährstoffreichen Sumpf. Dieser Bereich entspricht in seiner Ausprägung den nach § 28a NNatG geschützten Biotopen (s. Abb. 3).

Laut der Definition eines Schilf-Landröhrichts/sonstigen nährstoffreichen Sumpfs (NRS/NSR) nach DRACHENFELS (2004) zählen zum Schilf-Landröhricht flächenhafte Dominanzbestände von Röhrichtpflanzen auf feuchten bis nassen, allenfalls vorübergehend überfluteten Standorten außerhalb von Stillgewässern, die zumindest zeitweise eine mehr oder weniger hochwüchsige Röhrichtstruktur besitzen. Das Schilf (*Phragmites australis*) ist die kennzeichnende Pflanzenart. Die Mindestgröße für den Schutz gemäß § 28a beträgt ca. 50 m² bei einer Mindestbreite von 4 bis 5 m.

Zum sonstigen nährstoffreichen Sumpf zählen nach DRACHENFELS (2004) nasse bis sehr nasse Standorte mit Klein- und Großseggenrieden, Binsenrieden und/oder Staudenfluren außerhalb von Gewässern, auf Niedermoor oder sumpfigen mineralischen Böden des Binnenlands; i. d. R. sind diese nicht (mehr) oder sehr extensiv genutzt. Es handelt sich um Dominanzbestände von niedrigwüchsigen Stauden, Schachtelhalm-Arten, Mischbestände aus Seggen, Binsen, Simsen, Stauden und z. T. auch Röhrichtarten auf nährstoffreichen Standorten. Als geschützt aufzunehmen sind Bestände ab ca. 50 m² Größe, sehr nasse Ausprägungen in längere Zeit überstauten Senken auch bei geringerer Größe.

Die Fläche lässt sich gemäß Biotoptypenkartierung von 2008 wie folgt beschreiben: Am Rande des Grünlandes östlich von „Jürgens Dreesche“ befindet sich eine große zusammenhängende Röhrichtfläche. Hier ist ein Mosaik verschiedener Röhrichtbiotope entstanden, das stellenweise von Schilfröhrichten (NRS) mit dominierendem Schilfrohr (*Phragmites australis*), in anderen Abschnitten von Wasserschwadern (*Glyceria maxima*), Rohrglanzgras oder Großseggen wie der Ufersegge (*Carex riparia*) bestimmt wird. Diese Bereiche werden den sonstigen nährstoffreichen Sümpfen (NSR) zugeordnet, so dass insgesamt ein Mischtyp aus den beiden genannten Biotoptypen entsteht,

welcher die Anforderungen des § 28a NNatG in Bezug auf ein besonders geschütztes Biotop erfüllt. In dem Teilbereich, welcher sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, war nur wenig Rohrglanzgras und wenige Exemplare von Seggen vorhanden.

Da der ca. 3.860 m² große Teil des Biotops, welcher innerhalb des Geltungsbereichs liegt, nicht erhalten werden kann, ist durch die Stadt Jever ein Antrag auf Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten gemäß § 28a (2) NNatG für die Überplanung und Beseitigung des nach § 28a NNatG geschützten Biotops zu stellen.



Abb. 3: Blick auf das besonders geschützte Biotop Schilf-Landröhricht/Sumpf (Vordergrund rechts und Hintergrund)

Grünland

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird von sonstigem mesophilen Grünland (GMZ) eingenommen; eine kleine Fläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist dem artenarmen Intensivgrünland der Marschen (GIMt) zuzuordnen, welches hier eine Gruppenstruktur aufweist.

Bestimmende Arten sind auf den Flächen des Intensivgrünlandes der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und das Weidelgras (*Lolium perenne*), zusätzlich auch Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*).

In den extensiver genutzten Flächen kommen einige Kennarten des mesophilen Grünlandes wie Rotschwengel (*Festuca rubra*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) vor. An krautigen Arten treten Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Weißklee (*Trifolium repens*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) auf, vereinzelt kommt auch der gemäß der Roten Liste gefährdete Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris* agg.) vor.

Auf den in der Kartierung als Intensivgrünland ausgewiesenen Flächen kommen die Arten des mesophilen Grünlandes nur in Einzelexemplaren vor.

Siedlungsbiotope/Verkehrsflächen

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Naturgarten (PHN) vorhanden, welcher u. a. Gehölzbestände enthält. Angrenzend an den Naturgarten ist ein Sied-

lungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten vorhanden (HSN), dieses besteht aus Nadelgehölzen.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Parkplatz (OVP) mit wassergebundener Decke vorhanden, die Seetzenstraße am östlichen Rand des Geltungsbereichs (OVW) ist gleichfalls mit dieser Befestigungsart versehen.

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen geht aus Kap. 4.1.10 hervor.

Insgesamt werden durch die zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans Biotope überbaut oder verändert. Dies betrifft alle aufgeführten Biotoptypen oder Teile davon, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen vorbereitet werden.

4.1.5 Fauna

Für den Geltungsbereich liegen keine Daten zu Vorkommen von Tierarten vor. Im Stadtgebiet sind gemäß des Entwurfs der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Jever (DIEKMANN & MOSEBACH 2008) einige Fledermausvorkommen bzw. -habitate vorhanden. Im Bereich Rosenstraße ist ein benutztes Quartier bekannt; hierbei handelt es sich wahrscheinlich um ein sog. Wochenstubenquartier, also ein Sommerquartier, hier wurden bis zu 30 Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) gezählt. Da das Quartier in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde, ist es wahrscheinlich, dass diese Art auch im Plangebiet auf Nahrungssuche geht. Der Verlust an Jagdhabitat durch Überbauung von Teilen des Geltungsbereichs wird allerdings nicht ins Gewicht fallen bzw. es wird u. U. sogar eine Verbesserung des Nahrungsangebots eintreten, da die Art gern über Viehweiden jagt und solche im Plangebiet entwickelt werden (Pferdeweiden).

Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet dieser oder anderen Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen können. Durch das geplante Vorhaben werden Gehölze zu einem geringen Teil überplant (Strauch-Baumhecken, Versetzung einer Wallhecke, Entfernung von Teilen einer Wallhecke). Da sich zum Teil noch im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung gleiche bzw. ähnliche Strukturen wie die überplanten Gehölzstrukturen befinden bzw. anschließen, ist davon auszugehen, dass genügend Ausweichquartiere als Alternativen zur Verfügung stehen; außerdem werden im Plangebiet durch die Versetzung/Neuanlage der Wallhecke neue Gehölzstrukturen geschaffen, so dass neue potenzielle Lebensräume geschaffen werden.

Außerdem ist aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur mit dem Vorkommen euröcker Vogelarten (sogenannte Allerweltsarten) zu rechnen, die den Bereich als Brut habitat nutzen. Aufgrund der vorgesehenen Versetzung der Wallhecke am östlichen Geltungsbereich-Rand, der Entfernung von Wallheckenabschnitten im Westen des Geltungsbereichs sowie von Strauch-Baumhecken ist es angezeigt, dass die Gehölze außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme). Eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung von Vogelarten ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist nach vorliegendem Kenntnisstand von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna auszugehen.

4.1.6 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen geprägt. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt die Wallhecke im westlichen Teil sowie die angrenzende Landröhricht-Fläche. Im Süden und Osten grenzen Stra-

ßen und Wohnbebauung sowie im Norden das Hookstief sowie dahinter die Kläranlage an den Geltungsbereich. Westlich befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, die durch einige Hecken bzw. Gehölze gegliedert sind.



Abb. 4: Blick auf den nördlichen Teil des Geltungsbereichs in Richtung Kläranlage

Wie oben bereits erwähnt, verläuft im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die Grenze zwischen den naturräumlichen Regionen „Watten und Marschen“ im Norden und der „Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest“ im Süden, ein leichter Höhenunterschied ist im Gebiet erlebbar.

Durch die geplante Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ bzw. durch die ermöglichte Bebauung erfährt das Landschaftsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da in großen Teilen des Geltungsbereichs Freiflächen verbleiben, die u. a. als Weideflächen für Pferde genutzt werden. Dies bewahrt den Eindruck einer landwirtschaftlichen Nutzung. Zum anderen wird die im westlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandene Wallhecke überwiegend erhalten bzw. sogar aufgewertet sowie die östlich gelegene degenerierte Wallhecke neu angelegt werden, so dass eine Begrünung des Gebiets erhalten bzw. eine Eingrünung als Sichtschutz zur vorhandenen Bebauung an der Seetzenstraße vorgenommen wird. Weiterhin werden die zulässigen Gebäude in ihrer Höhe beschränkt und es wird auf einen minimalen Flächenbedarf geachtet. Zusätzlich wird durch die mögliche Anlage eines Fuß-/Radwegs im Norden des Geltungsbereichs als Teil der geplanten Radroute „Rund um Jever“ eine Verbesserung der Erholungsfunktion in diesem Bereich erreicht, da das Landschaftsbild durch verbesserte Zugänglichkeit erlebbarer gemacht wird. Insgesamt verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

4.1.7 Aktuelle Vorbelastung

Bereits heute unterliegt der Geltungsbereich Beeinträchtigungen, die zu einer Vorbelastung des Naturhaushaltes führen. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Kläranlage sowie Gewerbegebiete, von denen je nach Windrichtung Emissionen ausgehen können. Östlich grenzt die Seetzenstraße sowie südlich die Rosenstraße an. Vor allem durch den bereits vorhandenen Parkplatz an der Rosenstraße ist von verkehrsbedingten Beeinträchtigungen auszugehen. Insbesondere durch die Schadstoff-

emissionen des Straßenverkehrs (Abgase, Öl- und Kraftstoffrückstände, Reifenabrieb, Lärm etc.) erfahren die biotischen und abiotischen Schutzgüter Beeinträchtigungen.

4.1.8 Eingriffsumfang

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ werden eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Parkfläche), eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dabei werden in diesem ca. 2,5 ha großen Plangebiet vorwiegend artenreiche Grünlandflächen und ein Röhricht/Sumpf überplant.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 94 werden Flächenanteile des Plangebiets versiegelt. Für die einzelnen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ zulässigen Nutzungen (betriebsbezogenes Wohnen, Remise, Reithalle, Pferdestall) werden jeweils Grundflächen (GR) zwischen $\leq 250 \text{ m}^2$ und $\leq 800 \text{ m}^2$ festgelegt. Dabei wird bezüglich des betriebsbezogenen Wohnens von einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO (in der gültigen Fassung) von maximal 50 % ausgegangen. Insgesamt werden also Versiegelungsmöglichkeiten von 2.575 m^2 (inklusive zulässiger Überschreitung) geschaffen.

Weiterhin ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Garage oder Nebenanlage von max. 50 m^2 sowie die Anlage notwendiger Zufahrten zulässig. Diese Überbauungs- bzw. Versiegelungsmöglichkeiten werden als Vollversiegelung in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt, genauso verhält es sich bei der privaten Verkehrsfläche (Parkplatz). Daneben ist planungsrechtlich die Anlage eines Reitplatzes möglich, welcher mit einer Größe von 800 m^2 teilversiegelt in die Bilanzierung eingestellt wird.

Zur langfristigen Sicherung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung sowie der öffentlichen Versorgung wird der aktuell relativ schmale Straßenraum der Seetzenstraße im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans auf 7 m Breite festgesetzt. Durch die Ausweisung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ist eine Vollversiegelung möglich. Hierzu ist es notwendig, die entlang der Seetzenstraße befindliche gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke zu entfernen und einige Meter weiter westlich neu anzulegen. Diese ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Teile der im westlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen gemäß § 33 NNatG geschützten Wallhecke werden an zwei Stellen auf insgesamt 20 m entfernt, der Rest zum Erhalt festgesetzt. Für die Wallheckenversetzung, die Wallheckenbeseitigung und den Wallheckendurchbruch war jeweils eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Gewässerräumstreifen von 10,00 m einzuhalten, der im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges möglich, welcher teilversiegelt in die Bilanzierung eingeht. Die restlichen Grundflächen des Geltungsbereichs werden durch Einbringen von Dränagerohren zur Nutzung als Pferdeweiden vorbereitet.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans werden außerdem in geringerem Umfang Strauch-Baumhecken, ein Brombeer-Gestrüpp, ein Naturgarten und ein Siedlungsgehölz sowie Intensivgrünland überplant. Außerdem werden Grabenabschnitte, die durch den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs führen, verrohrt. Schließlich werden auch die beiden besonders geschützten Biotope gemäß

§ 28a NNatG überplant (Schilf-Landröhricht/sonstiger nährstoffreicher Sumpf und sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer).

Insgesamt wird durch das geplante Vorhaben eine Fläche von ca. 6.542 m² vollversiegelt sowie weitere ca. 1.105 m² teilversiegelt in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Im Süden des aktuellen Geltungsbereichs liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 67 „Parkplatz Rosenstraße“) vor, dessen Fläche vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen bzw. außer Kraft gesetzt wird.

4.1.9 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Wie oben bereits erwähnt, liegt im Süden des aktuellen Geltungsbereichs ein bestandskräftiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 67 „Parkplatz Rosenstraße“) vor, dessen Fläche vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen bzw. außer Kraft gesetzt wird. Da dieser Bebauungsplan nicht umgesetzt und das damalige Kompensationserfordernis zwischenzeitlich bereits wieder aus dem Kompensationsflächenpool der Stadt herausgenommen wurde, wird bei der folgenden Eingriffsbilanzierung von den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 94 ausgegangen.

Die Bilanzierung sowie die erforderliche Kompensation der beiden besonders geschützten Biotope gemäß § 28a NNatG ist Gegenstand eines durch die Stadt Jever gestellten Antrags auf Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten gemäß § 28a (2) NNatG für die Überplanung und Beseitigung der nach § 28a NNatG geschützten Biotope. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland hat mit Schreiben vom 25.08.2009 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 28a (5) des NNatG in Bezug auf ein Röhricht und ein Kleingewässer erteilt.

Weiterhin wurde mit Schreiben vom 05.08.2009 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 33 (4) des NNatG in Bezug auf die Wallheckenversetzung, die Wallheckenbeseitigung und den Wallheckendurchbruch erteilt.

4.1.10 Bilanzierung Biotoptypen

Entsprechend der §§ 7 bis 12 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2006 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung). Der Eingriffsumfang wird dabei durch einen Flächenwert ausgedrückt, der sich nach folgender Formel errechnet:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| a) Flächenwert des Ist-Zustandes: | Größe der Eingriffsfläche in m ² x Wertfaktor des vorhandenen Biotoptyps |
| b) Flächenwert des Planungszustandes: | Größe der Planungsfläche in m ² x Wertfaktor des geplanten Biotoptyps |
| c) Flächenwert des Planungszustandes | |
| - Flächenwert des Ist-Zustandes | |
| = | Flächenwert des Eingriffs (Maß für die Beeinträchtigung) |

Mit Hilfe dieses Wertes wird die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation ermöglicht (s. Tab. 1).

Tab. 1: Berechnung des Flächenwertes des Eingriffs

Ist-Zustand				Planung			
Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HWM	549	3	1.647	HWM	459	4	1.836
HWM-	474	3	1.422	HWN ¹	552	4	2.208
HBE ²	10	3	30	HBE	10	3	30
HFM	297	3	891	GMZ ³	934	3	2.802
BRR	200	3	600	FGZ	450	2	900
GMZ	13.784	3	41.352	GW	14.748	2	29.496
GIMt	798	2	1.598	TF ⁴	800	1	800
FGR	116	2	232	TF ⁵	305	1	305
FGZ	510	2	1.020	X ⁶	2.575	0	0
HSN	660	2	1.320	X ⁷	1.164	0	0
PHN	1.256	2	2.512	X ⁸	1.503	0	0
OVW	1.002	1	1.002	X ⁹	1.200	0	0
OVP	1.164	1	1.164	X ¹⁰	100	0	0
A ¹¹	3.860	1	3.860				
A ¹²	120	1	120				
Flächenwert Ist-Zustand			58.770	Flächenwert Planung			38.377

- 1 Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 darf die neu angelegte Wallhecke für die Anlage einer Zufahrt auf max. 5 m Breite unterbrochen werden. Dem gemäß werden in der Bilanzierung 15 m² (5m x 3 m) weniger angerechnet.
- 2 Der junge Einzelbaum wird mit einem angenommenen durchschnittlichen Kronenbereich von 10 m² in der Bilanzierung berücksichtigt. Der Flächenwert wird nicht zur Grundfläche dazugezählt.
- 3 Bei der festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ wird von einer Erhaltung des bestehenden Biototyps ausgegangen.
- 4 Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist die Anlage eines Reitplatzes zulässig. Dieser wird mit der Wertstufe 1 angesetzt.
- 5 In der festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ ist die Anlage eines Fuß-/Radwegs möglich. Für die teilversiegelten Bereiche wird die Wertstufe 1 angesetzt.
- 6 Vollständig versiegelte Fläche der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen mit einer gesamten Grundfläche GR ≤ 2.200 m². Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % ist im Fall des „betriebsbezogenen Wohnens“ zulässig, so dass sich insgesamt 2.575 m² ergeben.
- 7 Durch die Ausweisung als „private Parkfläche“ ist eine Vollversiegelung möglich. Für die vollständig versiegelten Bereiche wird die Wertstufe 0 angesetzt.
- 8 Durch die Ausweisung als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ ist eine Vollversiegelung möglich. Für die vollständig versiegelten Bereiche wird die Wertstufe 0 angesetzt.
- 9 Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage notwendiger Zufahrten zulässig. Diese werden mit 5 m Breite und einer vollständigen Versiegelung angenommen. Für die vollständig versiegelten Bereiche wird die Wertstufe 0 angesetzt.
- 10 Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Garage oder Nebenanlage von 50 m² zulässig. Für diese vollständig versiegelten Bereiche wird die Wertstufe 0 angesetzt.
- 11 Die Bilanzierung und die Kompensation des gemäß § 28a besonders geschützten Biotops „Schilf-Landröhricht/Sonstiger nährstoffreicher Sumpf“ wird im Rahmen des durch die Stadt Jever zu stellenden Antrags auf Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten gemäß § 28a (2) NNatG für die Überplanung und Beseitigung des nach § 28a NNatG geschützten Biotops im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 durchgeführt. In der vorliegenden Bilanzierung wird somit von einem planungsrechtlich „freigeräumten“ Zustand ausgegangen und die Fläche als Acker mit der Wertstufe 1 eingestellt.
- 12 Die Bilanzierung und die Kompensation des gemäß § 28a besonders geschützten Biotops „Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Kleingewässer“ wird im Rahmen des durch die Stadt Jever zu stellenden Antrags auf Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten gemäß § 28a (2) NNatG für die Überplanung und Beseitigung des nach § 28a NNatG geschützten Biotops im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 durchgeführt. In der vorliegenden Bilanzierung wird

somit von einem planungsrechtlich „freigeräumten“ Zustand ausgegangen und die Fläche als Acker mit der Wertstufe 1 eingestellt.

Flächenwert Planung	=	38.377
- Flächenwert Ist-Zustand	=	58.770
=Flächenwert des Eingriffs	=	- 20.393 < 0

Es ergibt sich somit ein Flächenwert von – 20.393 für den Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Dies entspricht einer Flächengröße von ca. 2 ha bei Aufwertung um einen Wertfaktor.

4.1.11 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.

Prüfung der Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG

Tier- und Pflanzenarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Nachweise von gefährdeten und/oder besonders geschützten Arten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Gemäß des Entwurfs der Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Jever (DIEKMANN & MOSEBACH 2008) sind im Stadtgebiet einige Fledermausvorkommen bzw. -habitate vorhanden. Im Bereich Rosenstraße ist ein benutztes Quartier bekannt; hierbei handelt es sich wahrscheinlich um ein sog. Wochenstubenquartier, also ein Sommerquartier, hier wurden bis zu 30 Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) gezählt. Da das Quartier in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs nachgewiesen wurde, ist es wahrscheinlich, dass diese Art auch im Plangebiet auf Nahrungssuche geht. Die Breitflügelfledermaus jagt über offenen landwirtschaftlichen Flächen, an strukturreichen Siedlungsrändern, Parks, Streuobstwiesen, Viehweiden, Waldrändern, Gewässern, aber auch im Inneren von Städten und Dörfern. Die höchste Dichte jagernder Tiere kann über Viehweiden, Streuobstwiesen, Parks mit Einzelbäumen und an Gewässerrändern beobachtet werden (DIETZ et al. 2007: 322). Da das Plangebiet den Habitatansprüchen entspricht, wäre eine Beeinträchtigung der Art durch den Verlust an Jagdhabitat möglich. Allerdings wird der Verlust an Jagdhabitat nicht ins Gewicht fallen bzw. es könnte u. U. sogar eine Verbesserung des Nahrungsangebots eintreten, da die Art gern über Viehweiden jagt und solche im Plangebiet entwickelt werden (Pferdeweiden). Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet dieser oder anderer Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen können. Durch das geplante Vorhaben werden Gehölze zu einem geringen Teil überplant (Teile einer Wallhecke, Strauch-Baumhecken, Verlegung/Neuanlage einer Wallhecke). Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermausarten, die dem Schutz des Anhanges IV der FFH-Richtlinie unterliegen, betroffen sind, wodurch durch das Vorhaben die Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG erfüllt wären. Ferner könnten Störungen der potenziell vorkommenden Arten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit bei Umsetzung des Projektes, z. B. durch Lärmimmissionen, verursacht werden. Diese Störungen lösen allerdings nur den Verbotstatbestand aus, wenn sie als erheblich anzusehen sind, d. h. geeignet sind, den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art zu verschlechtern. Da sich zum Teil noch im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung gleiche bzw. ähnliche Strukturen wie die überplanten Gehölzstrukturen befinden bzw. anschließen, ist davon auszugehen, dass die lokale Population bei Entfernung der Gehölzstrukturen genügend Ausweichquartiere als Alternativen zur Auswahl hat, so dass eine erhebliche Störung durch eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorkommenden Arten nicht vorliegt. Außerdem werden im Plangebiet durch die Versetzung bzw. Neuanlage der Wallhecke neue Gehölzstrukturen geschaffen, so dass neue potenzielle Lebensräume geschaffen werden.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 sind neben den vorkommenden Fledermausarten keine weiteren faunistischen Wertigkeiten oder besondere Vorkommen geschützter Arten bekannt. Der Bereich ist durch die anliegenden Nutzungen (Parkplatz, Kläranlage, Wohngebiet) bereits vorbelastet, weshalb, auch aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen, von dem Vorkommen euryöker Vogelarten (sogenannte Allerweltsarten) ausgegangen wird, die den Bereich als Bruthabitat nutzen. Aufgrund der vorgesehenen Versetzung der Wallhecke am östlichen Geltungsbereich-Rand, der Entfernung von Wallheckenabschnitten im Westen des Geltungsbereichs sowie von Strauch-Baumhecken ist es angezeigt, dass die Gehölze außerhalb der

Brutzeit (01. März bis 15. Juni) entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzuhalten, dass die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG **nicht** erfüllt werden.

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.

4.1.12 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

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 Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende planerische Aussagen getroffen:

- Verringerung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß.
- Erhalt einer nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke im westlichen Geltungsbereich (ausgenommen zu entfernende Abschnitte auf einer Gesamtlänge von 20 m), Verlegung/Neuanlage einer weiteren nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke am östlichen Rand des Geltungsbereichs.
- Dauerhafter Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände durch ausreichende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit, Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP 4, insbesondere auch der zu erhaltenden nach § 33 NNatG geschützten Wallhecken.
- 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 (s. Kap. 4.2).
- Jahreszeitliche Festlegung von Bauzeiten: Im Herbst/ Winter vor der eigentlichen Baumaßnahme sind, falls erforderlich, Gehölze (potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) zu entfernen.

4.1.13 Maßnahmen zur Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes 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 (§ 10 (1) NNatG). 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 (§ 12 NNatG).

Obwohl durch den Bebauungsplan selbst nicht in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingegriffen werden kann, sondern nur durch seine Realisierung, ist die Eingriffsregelung dennoch von Bedeutung, da nur bei ihrer Beachtung eine ordnungsgemäße Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist.

Um die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland wie folgt durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahmen

Aufwertung des Erdkörpers der zu erhaltenden Wallhecke (ca. 460 m²)

Die im Westen des Geltungsbereichs vorhandene, gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke wurde anscheinend länger nicht gepflegt, so dass sich umfangreiches Brombeergesträuch am Rand entwickeln konnte. Der Wallkörper ist nicht sehr hoch. Zur Verbesserung der Funktionen der Wallhecke für den Naturhaushalt soll das Brombeergesträuch entfernt sowie der am östlichen Rand der Wallhecke verlaufende verlandete Graben aufgereinigt und der anfallende Bodenaushub auf den Wallkörper verbracht werden. Hierzu ist wahrscheinlich in Teilen ein auf-den-Stock-setzen der vorhandenen Gehölze auf der Wallhecke erforderlich. Die Erhöhung des Wallkörpers sowie das auf-den-Stock-setzen bewirkt eine Regeneration, indem eine größere Diversität von Standortverhältnissen und damit bessere Wuchsbedingungen für unterschiedliche Pflanzenarten geschaffen wird, welches wiederum den Artenreichtum von Tierarten erhöht. Außerdem bewirkt das Vertiefen des Grabens eine optische Abgrenzung und damit einen Schutz vor zweckentfremdenden Nutzungen (s. Abb. 5 und Abb. 6).

Die Aufwertung des Erdkörpers dient zum Ausgleich eines Teils der Entfernung von Wallheckenabschnitten, sowie zu einem Teil zum Ausgleich der Entfernung von Strauch-Baumhecken.

Mit der Aufwertung der Wallhecke wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3 auf Wst. 4).

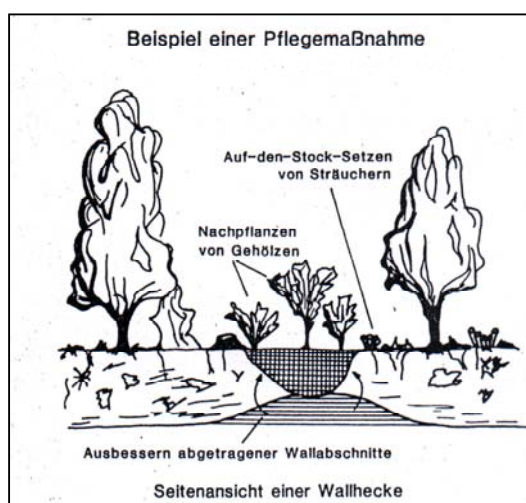


Abb. 5: Seitenansicht der Instandsetzung einer Wallhecke

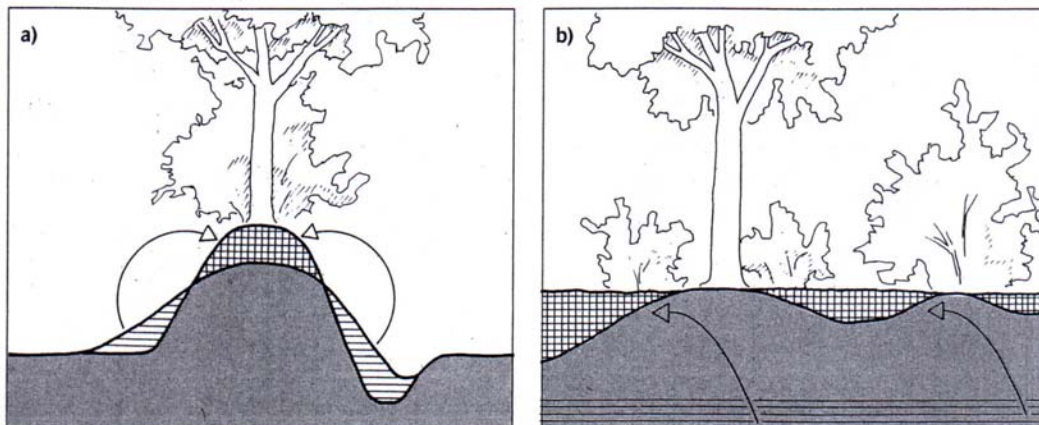


Abb. 6: Instandsetzen eines Wallkörpers a) Querschnitt, b) Seitenansicht

Neuanlage einer Wallhecke (auf ca. 31 m Länge)

Zum Ausgleich eines Teils der Entfernung der degenerierten Wallhecke sowie eines Teils der Entfernung von Abschnitten der im Westen des Geltungsbereichs vorliegenden Strauch-Baum-Wallhecke ist eine 3 m breite Wallhecke auf einer Länge von 31 m anzulegen. Der Wallhecken-Körper soll an der Grenze zum im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden Parkplatz aufgesetzt werden. Bei der Auswahl der darauf zu pflanzenden Gehölze wird in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation auf standortgerechte Arten zurückgegriffen. Wallhecken im ursprünglichen Sinne sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die der Einfriedung dienen oder dienen (s. Abb. 7). Wallhecken sind nach § 33 NNatG geschützt. Sie dürfen nicht überplant und beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind untersagt. Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Wallhecke sind unzulässig. Neben der landschaftlichen Einbindung und der Schutz- bzw. Begrenzungsfunktionen weist eine standorttypische Gehölzvegetation einen hohen faunistischen Wert auf. Eine Vielzahl von biotoptypischen Vogelarten nutzen diese Biotope als Ansitz- und Singwarte sowie als Brutmöglichkeit. Auch verschiedene Fledermausarten jagen im Bereich von Gehölzstrukturen, ältere Überhänger können als Quartiere für diese Arten dienen (Höhlen). Weiterhin haben verschiedene Wirbellose und auch Amphibien- und Reptilienarten ihren Haupt- oder Teillebensraum im Bereich von Gehölzen und Gebüsch. Neben der hohen Bedeutung für die Tierwelt und den Naturhaushalt prägen derartige Biotopstrukturen das Landschaftsbild positiv.

Aus folgenden Arten ist die Wallhecke anzulegen:

Bäume:

Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher:

Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Einheimische Weiden	<i>Salix caprea, S. cinera, S. alba, S. aurita</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Gehölzqualitäten:

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

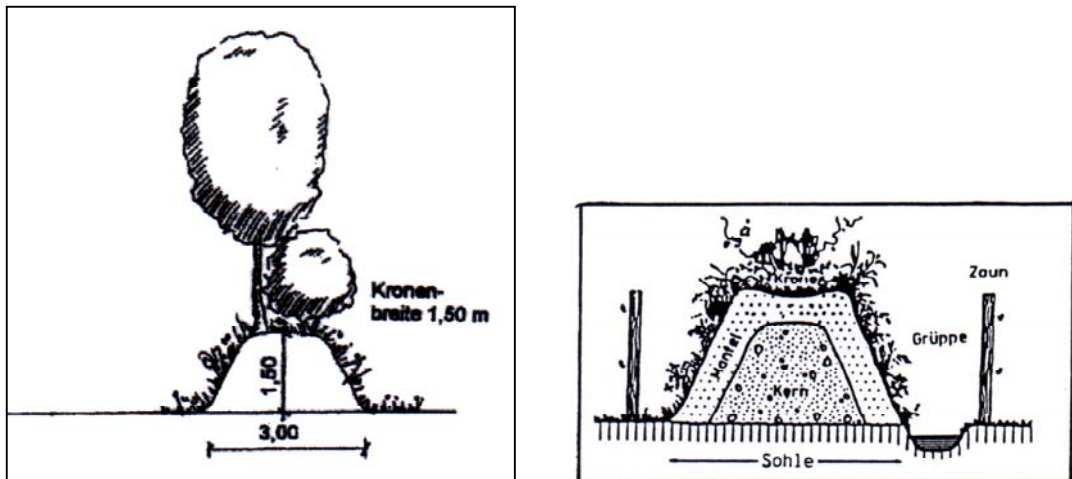


Abb. 7: Aufbau und Querschnitt einer Wallhecke (schematisch)

Für die Anlage der Wallhecke wird zuerst ein neuer Wall mit einer Breite von 3,0 m und einer Höhe von einem Meter aufgesetzt. Dieser besteht im Inneren aus Sand und außen aus Oberboden mit einer Stärke von 0,3 m. Nach der Anlage des Walls wird sechs Monate gewartet, um eine Setzung der Erdmassen zu ermöglichen. Der Pflanzabstand sollte i. d. R 1,0 m zwischen den Reihen sowie 1 m in der Reihe betragen. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband in drei Reihen in der Vegetationsruhe nach der Setzung des Walles und wird für drei Jahre wildsicher eingezäunt. Die Sträucher werden jeweils in Dreier-Gruppen sowie die Bäume auf die Wallkrone in einem Abstand von 5 m einzeln gepflanzt.

Mit der Anlage einer standorttypischen Wallhecke auf sonstigem mesophilem Grünland wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3 auf Wst. 4).

Verlegung bzw. Neuanlage einer Wallhecke

Im Osten des Geltungsbereichs entlang der Seetzenstraße verlaufende Strauch-Baum-Wallhecke ist stark degeneriert und weist nur noch in Teilbereichen einen Gehölzbestand auf (s. Abb. 1). Zur langfristigen Sicherung einer ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung sowie der öffentlichen Versorgung wird der aktuell relativ schmale Straßenraum im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans auf 7 m Breite festgesetzt. Hierzu ist es notwendig, die Wallhecke um zwei bis drei Meter nach Westen zu versetzen bzw. neu anzulegen. Die Neuanlage soll nach den im vorigen Unterpunkt aufgeführten Bedingungen geschehen. Vor dem Versetzen sind die Gehölze auf den Stock zu setzen. Anschließend wird die Wallhecke mit einem Radlader Stück für

Stück von der Landseite her versetzt. Nach dem Versetzen ist die Wallhecke neu zu profilieren. Außerdem ist zwischen der Seetzenstraße und dem versetzten Wall eine Wallgruppe anzulegen, deren Aushub auf der Wallkrone der bereits vorhandenen Wallhecken aufzubringen ist.

Die Anlage der Wallhecke dient somit zum Ausgleich eines Großteils der Entfernung der degenerierten Wallhecke. Mit der Anlage einer standorttypischen Wallhecke auf sonstigem mesophilem Grünland wird eine Wertsteigerung um eine Wertstufe erreicht (Wst. 3 auf Wst. 4).

Mit Schreiben vom 05.08.2009 wurde durch die untere Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 33 (4) des NNatG in Bezug auf eine Wallheckenversetzung, eine Wallheckenbeseitigung und einen Wallheckendurchbruch erteilt.

Ersatzmaßnahmen

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 94 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen können teilweise über die oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG kompensiert werden (s. Tab. 2).

Tab. 2: Gegenüberstellung der im Geltungsbereich ausgleichbaren Eingriffe und der dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen für Arten und Lebensgemeinschaften

Eingriff	Flächen- größe	Flächen- wert	Maßnahme	Flächen- größe	Wert- stufen- erhöhung	Flächen- wert
- Entfernung von Strauch-Baum-Wallheckenabschnitten	90 m ²	270	Aufwertung des Erdkörpers der zu erhaltenden Wallhecke	459 m ²	+ 1,0	+ 459
- Entfernung von Strauch-Baumhecken	297 m ²	891	Neuanlage einer Wallhecke	93 m ²	+ 1,0	+ 93
- Entfernung/ Verlegung einer degenerierten Wallhecke	474 m ²	1.422	Verlegung bzw. Neuanlage einer Wallhecke	459 m ²	+ 1,0	+ 459
Bilanz	861 m ²	- 2.583		1.011		+ 1.011

Insgesamt können ca. 1.011 m² im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Die oben dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden auf das in Kap. 4.1.10 ermittelte Kompensationserfordernis angerechnet:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Kompensationserfordernis} & = & \mathbf{20.393} \\
 - \text{Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs} & = & \mathbf{1.011} \\
 \hline
 = \text{Rest-Kompensationserfordernis} & = & \mathbf{- 19.382}
 \end{array}$$

Der verbleibende Rest an Kompensationsbedarf wird in den Flächenpool der Stadt Jever (Flächenpool Cleverns) im Umfang von 19.382 Werteinheiten einge-

stellt. Aus diesem Grund sind im vorliegenden landschaftsökologischen Fachbeitrag keine weiteren Ausführungen erforderlich.

Hinzu kommt das Erfordernis für die Verlagerung von insgesamt 3.980 m² zweier besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland hat mit Schreiben vom 25.08.2009 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 28a (5) des NNatG in Bezug auf ein Röhricht und ein Kleingewässer erteilt.

4.1.14 Fazit

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ können unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen teilweise ausgeglichen werden.

Innerhalb des Geltungsbereich können ca. 1.011 m² an Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geleistet werden. Der verbleibende Rest an Kompensationsbedarf wird in den Flächenpool Cleverns der Stadt Jever im Umfang von 19.382 Werteinheiten eingestellt.

Hinzu kommt das Erfordernis für die Verlagerung von insgesamt 3.980 m² zweier besonders geschützter Biotop gemäß § 28a NNatG, welches im Rahmen eines von der Stadt Jever gestellten Antrags auf Ausnahme gem. § 28a (5) NNatG von den Verboten gemäß § 28a (2) NNatG für die Überplanung und Beseitigung der nach § 28a NNatG geschützten Biotop behandelt wird. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland hat mit Schreiben vom 25.08.2009 eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gemäß § 28a (5) des NNatG in Bezug auf ein Röhricht und ein Kleingewässer erteilt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms 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 Boden-schutzbehörde zu benachrichtigen.

Zur Überprüfung des Plangebietes auf evtl. vorhandene Kampfmittel wurden durch die Zentrale Polizeidirektion, Dezernat 55 – Kampfmittelbeseitigungsdienst - die alliierten Luftbilder ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung und somit keine Hinweise auf Abwurfkampfmittel innerhalb des Planungs- bzw. Grundstücksbereiches. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu informieren.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

4.4.1 Schallimmissionen

- **Lärmimmissionen, ausgehend von der Parkpatznutzung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Rosenstraße“ (2001) wurde ein Schallgutachten zur Ermittlung der durch den geplanten Parkplatz prognostizierten Lärmemissionen erstellt¹. Hierin wurden die Emissionen untersucht, die durch den Parkplatz in seiner maximal vorgesehenen Ausdehnung (ca. 360 Stellplätze) auf der Fläche bis zum Hookstief entstehen könnten und auf die Wohngebäude im Umfeld einwirken würden.

Hierbei wurde festgestellt, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 bzw. (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete im Bereich des Parkplatzes aktiver oder passiver Schallschutz nicht notwendig ist.

Hinsichtlich der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden durch die angesprochene Maximalplanung die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts vollständig eingehalten bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 94 planungsrechtlich vorbereitete Ausbau des Parkplatzes bzw. die Sicherung des Bestandes nur einen sehr geringen Teil (ca. 1/10) der ursprünglich angedachten Parkplatzfläche umfasst, deren Parkverkehr als noch verträglich eingestuft wurde. Insofern wird angenommen, dass durch die vorliegende Planung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ aus Sicht des Immissionsschutzes keine Konfliktsituationen mit der umliegenden, schutzwürdigen Wohnnutzung entstehen.

- **Lärmimmissionen, ausgehend von der Reitplatznutzung**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Pferdehofes ist u. a. die Anlage eines Reitplatzes geplant, für den im Bebauungsplan ein separater Bereich festgesetzt wird. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Nutzung, kann es evtl. zu Schallemissionen kommen, die zu Konflikten mit der umliegenden, schutzbedürftigen Wohnnutzung an der Seetzenstraße und der Rosenstraße führen könnten. Zur Ermittlung dieser zukünftigen Schallimmissionssituation, ausgehend von der Reitplatznutzung, wurde im Rahmen eines schalltechnisches Gutachten (Büro itap², Oldenburg), eine Prognose er-

¹ BONK-MAIRE-HOPPMANN: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 67 „Parkplatz Rosenstraße“, 11.06.1999

² INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK (ITAP): Schalltechnisches Gutachten zu Bebauungsplan Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ der Stadt Jever“, 10.06.2009

stellt. Als Grundlage für die Berechnungen wurde die Nutzung des Platzes (Kommandos von Reiter und Trainer, Hufgeräusche) sowie das Herrichten (Ebnen durch Traktoren) während der Tagzeit und auch zu den Ruhezeiten, angenommen. Eine nächtliche Nutzung wird nicht erwartet. Zudem wird davon ausgegangen, dass auf dem Hof weitere Arbeiten stattfinden, wie z. B. der Traktorbetrieb, Transportfahrten auf dem Hof, Säubern der Stellen, Reparaturen an Fahrzeugen, Verladen von Pferden in geringem Maße stattfinden und demnach mit zu beurteilen sind. Als weitere Vorbelastungen wurden die Emissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes, des südlich angrenzenden Parkplatzes an der Rosenstraße sowie der betriebsbedingte Verkehr auf den öffentlichen Straßen berücksichtigt. Die Berechnung und Beurteilung der Schallimmissionssituation erfolgt gemäß den Vorgaben der TA Lärm. Hierin beträgt der Immissionsrichtwert 55 dB(A) tagsüber (6-22 Uhr) für allgemeine Wohngebiete (WA). Die Immissionsaufpunkte wurden an den nächstgelegenen Punkten der Wohnhäuser an der Seetzenstraße und der Rosenstraße gewählt.

Aus den Berechnungen ergibt sich, dass der einzuhaltende Immissionsrichtwert bei Realisierung des im Bebauungsplan festgesetzten Reitplatzes westlich der Wallhecke an allen maßgeblichen Immissionsorten voll eingehalten wird. Konflikte, ausgehend von den Schallimmissionen des Reitplatzes auf dem Pferdehof mit der umliegenden Wohnnutzung sind demnach nicht zu erwarten.

4.4.2 Geruchsmissionen

Ausgehend von der geplanten Pferdehaltung innerhalb des Plangebietes kann es zu Geruchsmissionen kommen, vor denen die umliegende Wohnnutzung einen Schutzanspruch besitzt. Um mögliche Konfliktlagen zwischen der vorhandenen und der geplanten Nutzung bereits im Vorfeld zu vermeiden, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 seitens der Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen, Bezirksstelle Nord, eine Stellungnahme zur Beurteilung der voraussichtlichen Geruchsmissionen abgegeben. Die LWK geht hierbei von einer Pferdehaltung mit 8 Tieren aus. Die Beurteilung erfolgt in Anlehnung an den VDI-Richtlinienentwurf 3473 – Tierhaltung Rinder:

Für Tierbestände <u>unter 10</u> geruchsgewichtete GV	
Mindestabstand Geruch in m	30,88
Halber Mindestabstand in m	15,44
Geruchsgewichteter GV-Bestand	1,36
Geruchsäquivalenzfaktor (feq)	0,17
Tierlebensmasse in GV (MT)	8

Auf Basis der Pferdehaltung errechnet sich ein geruchsrelevanter Viehbesatz in Höhe von ca. 1,36 aGV. Gemäß Abstandsdiagramm für Tierbestände unter 10 GV lässt sich bei einem geruchsrelevanten Viehbesatz von 1,36 aGV und einer Bewertung des Emissionspotenzials mit 100 Punkten ein voller Richtlinienabstand in Höhe von ca. 31 m ableiten. Nach Maßgabe der VDI-Richtlinien ist dieser volle Richtlinienabstand gegenüber festgesetzten Wohnbauflächen, reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie Mischgebieten einzuhalten. Dies gilt auch gegenüber nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 BauGB, deren Eigenart einem der genannten Baugebiete entspricht. Letzteres ist bei der Beurteilung des Schutzanspruches für die Wohnbebauung an der Seetzenstraße und der Rosenstraße der Fall.

Der Standort des geplanten Pferdestalles und auch der Dungplatte hat einen Abstand von mehr als 100 m zur nächstgelegenen Bebauung an der Rosenstraße bzw. der Seetzenstraße. Somit sind vom Pferdestall ausgehend keine erheblichen Geruchs-

wahrnehmungen bei den benachbarten Wohnhäusern im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten. Zudem ist nach Aussage der LWK erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass durch die geplante Pferdehaltung mit 8 Tieren die zu erwartende zusätzliche Geruchsbelastung keinen relevanten Geruchsbeitrag zu der genannten Vorbelastung (insbesondere der nördlich liegenden Kläranlage Hillernser Hamm) ergeben wird. Besondere Maßnahmen, z.B. die Anordnung von Fenster- und Türöffnungen des Pferdestalles in westlicher Richtung ist demnach zur Vermeidung unzumutbarer Geruchsbelastungen nicht erforderlich.

4.4.3 Staubimmissionen

Hinsichtlich möglicher Staubbelastungen für die Anwohner, die durch die Nutzung des Reitplatz entstehen könnten, wird bereits im Vorfeld eine Minimierung durch den eingehaltenen Abstand von 35 m zur nächsten Grundstücksgrenze sowie die unmittelbar östlich liegende Abschirmung durch die vorhandene Wallhecke erreicht. Zudem ist angesichts der regionalen, eher feuchten Witterungsverhältnisse nicht von häufigen, langen Trockenperioden auszugehen, die zu einer unzumutbaren Staubbelastung für die benachbarte Wohnnutzung führen könnte. Eine konkrete Beurteilung evtl. auftretender Staubbelastungen durch den Reitplatz ist auch auf Grund fehlender Berechnungsgrundlagen nicht vorgesehen. Sollten jedoch temporär Belastungssituationen auftreten, ist es auch im Sinne des auf der Fläche wohnenden Betreibers und Nutzers des Pferdehofes, diese durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beregnung des Platzes) zu unterbinden und somit dem Gebot der Rücksichtnahme Rechnung zu tragen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem unter Kap. 1.0 beschriebenen Planungsziel, werden innerhalb der Grünflächen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, für die die Art der zulässigen baulichen Nutzung jeweils detailliert formuliert wird. Folgende Nutzungen werden hierbei zugelassen:

Pferdestall

Zulässig sind:

- Pferdestall mit Unterstellmöglichkeiten für max. 8 Pferde,
- Nutzungen im direkten Zusammenhang mit dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Pferdestalles (z. B. Dungplatte).

Reithalle

Zulässig sind:

- Reithalle,
- Nutzungen im direkten Zusammenhang mit dem ordnungsgemäßen Betrieb einer Reithalle.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen „Remise“ sowie „Betriebsbezogenes Wohnen“ sind ausschließlich die entsprechenden Nutzungen zulässig. Das „Betriebsbezogene Wohnen“ bezieht sich hierbei ausschließlich auf die Betriebsangehörigen des privaten Pferdehofes. Die Definition des „Betriebes“ bezieht sich hier ausschließlich auf die Funktion zum Betreiben der privaten Pferdehaltung und ist nicht mit der gewerblichen Nutzung des Hofes gleichzusetzen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen über die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Demnach werden für die Baufenster folgende Verdichtungsmaße festgesetzt.

„Pferdestall“	GR ≤ 350 m ²
„Reithalle“	GR ≤ 800 m ²
„Remise“	GR ≤ 300 m ²
„Betriebsbezogenes Wohnen“ (Norden)	GR ≤ 500 m ²
„Betriebsbezogenes Wohnen“ (Süden)	GR ≤ 250 m ²

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 9 (4) BauGB für die Anlage von Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO ist für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „Pferdestall“, „Reithalle“ und „Remise“ nicht zulässig. Diese Regelung gilt ausschließlich für die Baufenster mit der Nutzungsart „Betriebsbezogenes Wohnen“. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Garagen und Nebengebäude (s. Kap. 5.3) je Wohngebäude sind auf die o. g. zulässige Grundfläche (GR) bzw. deren Überschreitungsmöglichkeit mit anzurechnen. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausschließlich die räumliche Lage bestimmt, die Größe des Baufensters ist bei der Berechnung der Versiegelungsmöglichkeiten ohne Belang.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im unmittelbaren Anschluss an die Wohnbaustrukturen wird weiterhin die Höhe der baulichen Anlagen auf GH ≤ 9,50 m beschränkt. Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt hierbei die Oberkante des Gebäudes, als unterer Bezugspunkt dient die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche (Seetzenstraße auf gleicher Höhenlinie).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden zur angestrebten baulichen Entwicklung die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO räumlich bestimmt, wobei jeweils ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingehalten wird. Für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen „Pferdestall“, „Reithalle“, „Betriebsbezogenes Wohnen“ sowie „Remise“ innerhalb der privaten Grünflächen werden entsprechend der Plankonzeption die jeweiligen Zweckbestimmungen sowie das Maß der baulichen Nutzung näher definiert.

Um eine harmonische Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen, durch eingeschossige Einzelhausbebauung geprägten Wohnstrukturen zu gewährleisten, werden innerhalb der Baufenster nur Gebäude in eingeschossiger, offener (o) Bauweise zugelassen. In der offenen Bauweise gem. § 19 (2) BauGB sind Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig, die Abstände regeln sich nach der niedersächsischen Bauordnung. Hierdurch wird die Anlage der zweckbezogenen Bauten „Pferdestall“, „Reithalle“ und „Remise“ innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ermöglicht. Um eine ungewollte bauliche Verdichtung im Bereich der Baufenster „Betriebsbezogenes Wohnen“ zu vermeiden, wird zudem ausschließlich eine Einzelhausbebauung ermöglicht, wobei je Wohngebäude (WO) nur eine Wohneinheit (WE) zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) ist. Innerhalb der nördlich gelegenen überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal zwei Einzelhäuser zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich je Wohngebäude eine Garage oder Nebenanlage gem. § 12 und § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebsbedingten Wohnen zulässig. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Platzes (z. B. Grenzbebauung) ermöglicht. Mit der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausschließlich die räumliche Lage bestimmt, innerhalb der die Möglichkeiten zur Versiegelung gegeben ist, die Größe des Baufensters ist unabhängig hiervon zu sehen. Die Möglichkeit zur Versiegelung wird über die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (s. Kap. 5.2) für die einzelnen Nutzungen (z. B. Betriebsbedingtes Wohnen) bestimmt.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung sowohl des Plangebietes als auch der östlich anliegenden Wohngebiete wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Seetzenstraße auf einer durchgängigen Breite von 7,00 m festgelegt. Derzeit ist die Fahrbahn auf ca. 2,50 m bis 3,00 m geschottert ausgebaut, im Begegnungsfall ist der unbefestigte Seitenstreifen nutzbar. Angesichts des niedrigen Verkehrsaufkommens ist kurzfristig eine weitere Befestigung bzw. Verbreiterung nicht notwendig und auch nicht geplant. Um auch langfristig ausreichende Flächen für die verkehrliche und sonstige Erschließung (z. B. Trassen für Versorgungsleitungen) bereithalten zu können, erfolgt die Verbreiterung der jetzigen Parzelle auf das oben beschriebene, durchgängige Maß und eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Der konkrete Ausbau sowie die hieraus entstehenden Kosten sind nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Westlich entlang der jetzigen Fahrbahn der Seetzenstraße (ca. 2,50 bis 3,00 m Breite) verläuft eine in weiten Teilen stark degenerierte Wallhecke bis zum Einmündungsbereich zur Rosenstraße. Eine verkehrsberuhigende Funktion dieser Wallhecke ist im Einmündungsbereich nicht erkennbar. Angesichts der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung und einem möglichen Ausbau der Seetzenstraße ist die Erhaltung des Wallheckenkörpers nicht möglich und – wie oben beschrieben, aus Gründen der Verkehrsberuhigung auch nicht zwingend erforderlich.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Private Parkfläche“

Im Süden des Plangebietes befindet sich im Einmündungsbereich der Seetzenstraße in die Rosenstraße die private Parkfläche eines lokalen Gewerbebetriebes. Diese wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und dementsprechend gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Parkfläche“ festgesetzt.

5.5 Versorgungsleitungen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Nordosten des Plangebietes verlaufen innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche eine Schmutzwasserleitung 250 PVC der Energieversorgung Weser-Ems (EWE AG) sowie eine Trinkwasserleitung 180 PE-HD des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Dies unterirdischen Leitungen werden gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB in ihrem Verlauf entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen der Leitungsträger übernommen. Ausgehend von den Leitungsverläufen werden gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen in einem Abstand von beidseitig jeweils 3,00 m hierzu festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Zur Entwicklung des Plangebietes entsprechend dem beschriebenen Planungsziel werden innerhalb des Geltungsbereiches private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“ festgesetzt. Zur Sicherung dieses Nutzungscharakters (private Pferdehaltung) wird über eine textliche Festsetzung sichergestellt, dass öffentliche und private Sport- und Freizeitveranstaltungen wie z. B. Reitturniere innerhalb dieser Grünfläche nicht zulässig sind. Mögliche Störungen der umliegenden Wohnnutzung durch erhöhte Immissionsbelastungen (Fahrzeugverkehr, Turnierbetrieb mit Durchsagen etc.) werden hierdurch bereits im Vorfeld vermieden. Gleichmaßen ist die Pensionstierhaltung hier nicht vorgesehen.

Zur Entwicklung des Pferdehofes werden unterschiedliche Bereiche für die zentralen baulichen Anlagen des Pferdehofes (Pferdestall, Reithalle, Reitplatz), die zugehörigen Freiflächen (Weideflächen) sowie das betriebsbezogene Wohnen im Norden und Süden geschaffen. Hierdurch erfolgt eine sinnvolle Gliederung der baulichen Nutzungen und der Freiflächen untereinander, so dass auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Flächen ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild geschaffen wird.

Im Sinne dieses Flächen- und Nutzungskonzeptes werden für die bauliche Entwicklung überbaubare Grundstücksflächen mit differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung geschaffen (s. Kap. 5.1 bis 5.3). Die Anordnung eines Reitplatzes ist ausschließlich innerhalb des hierfür besonders gekennzeichneten Bereiches im räumlichen Zusammenhang mit den Gebäuden zulässig. Außerhalb dieser Bereiche (Baufenster, besonders gekennzeichnete Bereiche „Reitplatz“) sind neben der Freiflächennutzung im Zusammenhang mit den zulässigen baulichen Anlagen ausschließlich die notwendigen Zufahrten sowie je Wohngebäude jeweils eine Garage oder Nebenanlage gem. § 12 und § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m² im unmittelbaren räumlichen Kontext hierzu zulässig.

Unmittelbar nördlich entlang des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung der Sielacht Wangerland, das Hookstief. Entsprechend der hier einzuhaltenden Satzung ist ein Räumstreifen von 10,00 m einzuhalten, der im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Fuß- und Radweges möglich. Dieser kann als Teilabschnitt eines im Flächennutzungsplan bzw. im Landschaftsplan der Stadt beschriebenen Gesamtradwegkonzeptes „Rund um Jever“ dienen. Die Satzungsbestimmungen sind im Zuge weiterer Planungen zu berücksichtigen.

5.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Entlang des östlichen Wallfußes der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke (s. Kap. 5.8) verläuft derzeit ein Graben, der entsprechend seiner ursprünglichen Funktion aufgereinigt und der Entwässerung des Gebietes dienen soll. Dementsprechend erfolgt eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses in einer Breite von 1,50 m. Die Entwässerung ist in Richtung des nördlich liegenden Gewässers II. Ordnung „Hookstief“ vorgesehen. Im nördlichen Abschnitt bzw. im Bereich des Wallheckendurchbruchs erfolgt eine teilweise Verrohrung.

5.8 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anlage einer Wallhecke)

Westlich entlang der Seetzenstraße befindet sich zurzeit eine gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecke in teilweise stark degeneriertem Zustand. Im Zuge der Entwicklung des Pferdehofes und der langfristigen Sicherung einer ausreichenden Breite der Seetzenstraße von 7,00 m erfolgt eine Verlegung der Wallhecke in Richtung Westen (s. Kap. 5.9). Zu diesem Zweck wird unmittelbar westlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in einer ausreichenden Breite von 3,00 m festgesetzt. Hierauf ist der entsprechend dem Kap. 4.1.13 der Begründung zum Bebauungsplan die Neuanlage einer Wallhecke (Aufschüttung eines Walles und Bepflanzung) vorzunehmen. Mit dieser Maßnahme kann nicht nur die ökologische Funktion der Wallhecke wiederhergestellt werden, sondern auch eine optische Abgrenzung der Flächen des Geltungsbereiches von den umliegenden Strukturen geschaffen werden. Eine komplette Anlage/Verlegung der Wallhecke bis zur Einmündung in die Rosenstraße ist hinsichtlich des dort liegenden Transformatorenhäuschens sowie der südlich hierhin verlaufenden Leitungsstränge nicht möglich. Die derzeit im Einmündungsbereich Rosenstraße / Seetzenstraße liegende Wallhecke besitzt keine verkehrsberuhigende Funktion und ist zu diesem Zweck nicht zu erhalten (vgl. Kap. 5.4.1).

Für die Anlage einer notwendigen Zufahrt zu dem zulässigen Wohnhaus im Südosten des Plangebietes darf die neu anzulegende Wallhecke auf einer Breite von maximal 5,00 m unterbrochen werden. Die exakte Lage der Zufahrt wird hinsichtlich des Angebotscharakters der Planung nicht festgelegt, so dass im Zuge der konkreten Planungen eine optimale Zuordnung gewährleistet wird.

5.9 Wallhecke gem. § 33 NNatG

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke (s. Kap. 4.1.4) in prägnanter Ausprägung. Diese wird in einer Breite von 4,50 m nachrichtlich übernommen (§ 9 (6) BauGB). In Verbindung mit der unter Kap. 5.8 beschriebenen Neuanlage der Wallhecke entlang der Seetzenstraße ergibt sich somit eine optimale, landschafts- und ortstypische Gestaltung und Gliederung der Flächen innerhalb der vorhandenen Orts- und Landschaftsstrukturen. Im Zuge der baulichen Entwicklung des Pferdehofes wird ein Teilabschnitt der beschriebenen, westlich gelegenen Wallhecke notwendig und somit überplant. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt in diesem Bereich demnach nicht. Der Eingriff wird im Rahmen der Kompensationsplanung (s. Kap. 4.1 Belange von Natur und Landschaft) berücksichtigt. Zusätzlich erfolgt die Einholung der entsprechenden Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Die bestehende, gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke entlang der Seetzenstraße wird zur Bereitstellung einer ausreichenden Fläche für den bedarfsgerechten Ausbau der Seetzenstraße in diesem Bereich entfernt und weiter westlich neu angelegt. Die Neuanlage wird gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s. Kap. 5.8), hier die Anlage einer Wallhecke, verbindlich festgesetzt und entsprechend zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine nachrichtliche Übernahme der geplanten Wallhecke gem. § 9 (6) BauGB erfolgt demnach nicht.

5.10 Nachrichtliche Übernahme

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft das Hookstief, ein Gewässer II. Ordnung im Zuständigkeitsbereich der Sielacht Wangerland. Der hierzu einzuhalten-ende, satzungsgemäß vorgeschriebene Gewässerräumstreifen in einer Breite von 10,00 m, gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers), wird im Bebauungsplan Nr. 94 gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Der gem. § 91a NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) erforderliche Gewässerrandstreifen von 5,00 m entlang Gewässer II. Ordnung wird entsprechend eingehalten.

Die Räumuferstreifen sind gemäß der Satzung nur so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung der Gewässer nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind die Räumuferstreifen von allen die Durchfahrt der Räumgeräte behindernden Einrichtungen und Anlagen, insbesondere bauliche Anlagen, freizuhalten. Anpflanzungen von Gehölzen in der Räumuferzone sind nur mit Genehmigung des Verbandes zulässig.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrliche Erschließung**
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Seetzenstraße und die Rosenstraße.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Im Bereich der privaten Parkfläche befindet sich ein Transformatorenhäuschen. Eine Überplanung ist hier nicht beabsichtigt.
- **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 Ableitung in die umliegenden Grabenstrukturen.
- **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 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- NROG (Niedersächsisches Raumordnungsgesetz);
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Jever hat in seiner Sitzung am 11.12.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ gefasst.

7.2.2 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 02.02.2009 bis 20.02.2009. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 30.01.2009 durch Aushang und durch zusätzlichen Hinweis in der Tagesspresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 06.04.2009 bis zum 08.05.2009 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

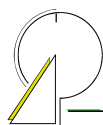
Jever, 18.06.2009

.....
Die Bürgermeisterin

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Seetzenstraße Nordwest“ erfolgte 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