



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON HESEL "AMERIKA-GELÄNDE" Begründung - Entwurf

Gemeinde Friedeburg



PROJ.NR. 10924 | 07.12.2018



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und –Erfordernis .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren .....	6
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.3.	Örtlicher Bestand .....	6
2.4.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
3.1.	Regional- und Landesplanung.....	7
3.2.	Flächennutzungsplanung .....	8
3.3.	Landschaftsplanung.....	9
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>9</b>
5.1.	Fläche für Gemeinbedarf und für Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 5 BauGB) .....	9
5.1.1.	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Dorfgemeinschafts- und Wohnhaus“ .....	9
5.1.2.	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Dorfgemeinschaftsgelände“ .....	10
5.2.	Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung „Bolzplatz“ .....	10
5.3.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	10
5.4.	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) .....	10
5.5.	Schutz von Wallhecken.....	10
<b>6.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>11</b>
6.1.	Schallimmissionen.....	11
6.2.	Geruchsmissionen .....	12
<b>7.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>

10.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans .....	12
10.2.	Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz.....	13
10.3.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen .....	13
10.3.1.	Fachgesetze.....	13
10.4.	Planerische Vorgaben .....	14
10.5.	Beschreibung des Planungsraumes.....	14
10.5.1.	Nutzungen .....	14
10.5.2.	Naturräumliche Lage .....	14
10.6.	Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....	15
10.6.1.	Klima und Immissionssituation.....	15
10.6.2.	Boden .....	15
10.6.3.	Grundwasser, Oberflächengewässer .....	16
10.6.3.1.	Bestand.....	16
10.6.4.	Pflanzen- und Tierwelt, Biotope .....	17
10.6.5.	Landschaftsbild.....	18
10.6.6.	Sach- und Kulturgüter.....	18
10.6.7.	Mensch.....	18
10.6.8.	Wechselwirkungen .....	18
10.7.	Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren .....	19
10.8.	Anderweitige Planungsalternativen.....	19
10.9.	Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG .....	19
10.10.	Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften.....	19
10.11.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet....	20
10.12.	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und externe Kompensation.....	21
10.13.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21
<b>11.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>22</b>
11.1.	Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG .....	22
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>22</b>
12.1.	Baunutzungsverordnung.....	22
12.2.	Bodenfunde.....	22

12.3.	Altlastenverdacht .....	22
12.4.	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten.....	22
12.5.	Verwendung überschüssigen Bodens.....	23
12.6.	Bodenschutz .....	23
12.7.	Kampfmittel .....	23
12.8.	Wallheckenschutz .....	23
<b>13.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>24</b>

## 1. Planungsanlass und –Erfordernis

Das Amerika-Gelände an der Heseler Straße in der Gemeinde Friedeburg ist zentraler Anlaufpunkt für dörfliche und touristische Veranstaltungen. Das Areal wurde über Jahrzehnte durch den Bau eines Aufenthaltsgebäudes, eines Unterstandes, eines Toilettengebäudes, Rast- und Kinderspielplatz und der Anlegung eines Bolzplatzes im Westen ergänzt. Das Objekt Heseler Str. 30 wird gelegentlich durch die Dorfgemeinschaft Hesel und den Boßelverein Friedeburg genutzt. Das Plangebiet, welches derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, fungiert mittlerweile als dörfliches Zentrum für Treffen und Veranstaltungen (bspw. Schützenfest), was der Grund für die Bauleitplanung ist, welche den Bereich planungsrechtlich sichern soll.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 von Hesel „Amerika-Gelände“ beschlossen.

### 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 von Hesel weist eine Größe von ca. 1,1 ha auf. Er liegt östlich der „Heseler Straße“ etwas außerhalb des Ortskernes.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 76/3, 76/4, 76/5, 89/1 und 89/2 der Gemarkung Hesel, Flur 9 ganz.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die Flurstücke 77/2 und 88 (Heseler Straße),
- im Süden durch die Flurstücke 60, 61 und 63 (landwirtschaftliche Fläche) und
- im Westen durch das Flurstück 76/1 (bebaute Fläche)

begrenzt.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung erkennbar; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### 2.3. Örtlicher Bestand

Der Planbereich besteht hauptsächlich aus einer Grünanlage mit Rasen und Baumbestand. Ein größeres und mehrere kleine Gebäude sowie Nebenanlagen wie Spielgeräte und Bänke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

### 2.4. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen:

- a) Baugesetzbuch (BauGB),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nut-

zung der Grundstücke,

- c) Planzeichenverordnung (PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- d) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- e) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- f) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- g) (Niedersächsisches) Landesraumordnungsprogramm (LROP),
- h) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Regional- und Landesplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Wittmund von 2006 sind bei der Bauleitplanung zu beachten bzw. berücksichtigen.

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** ist am 17.02.2017 wirksam geworden. Für die Ortschaft Hesel und somit auch für den Geltungsbereich finden keine Darstellungen Anwendung, womit auch gleichzeitig keine Darstellungen der vorliegenden Planung entgegenstehen.

*Abb.: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsens 2017 mit Lage des Geltungsbereiches (magenta)*

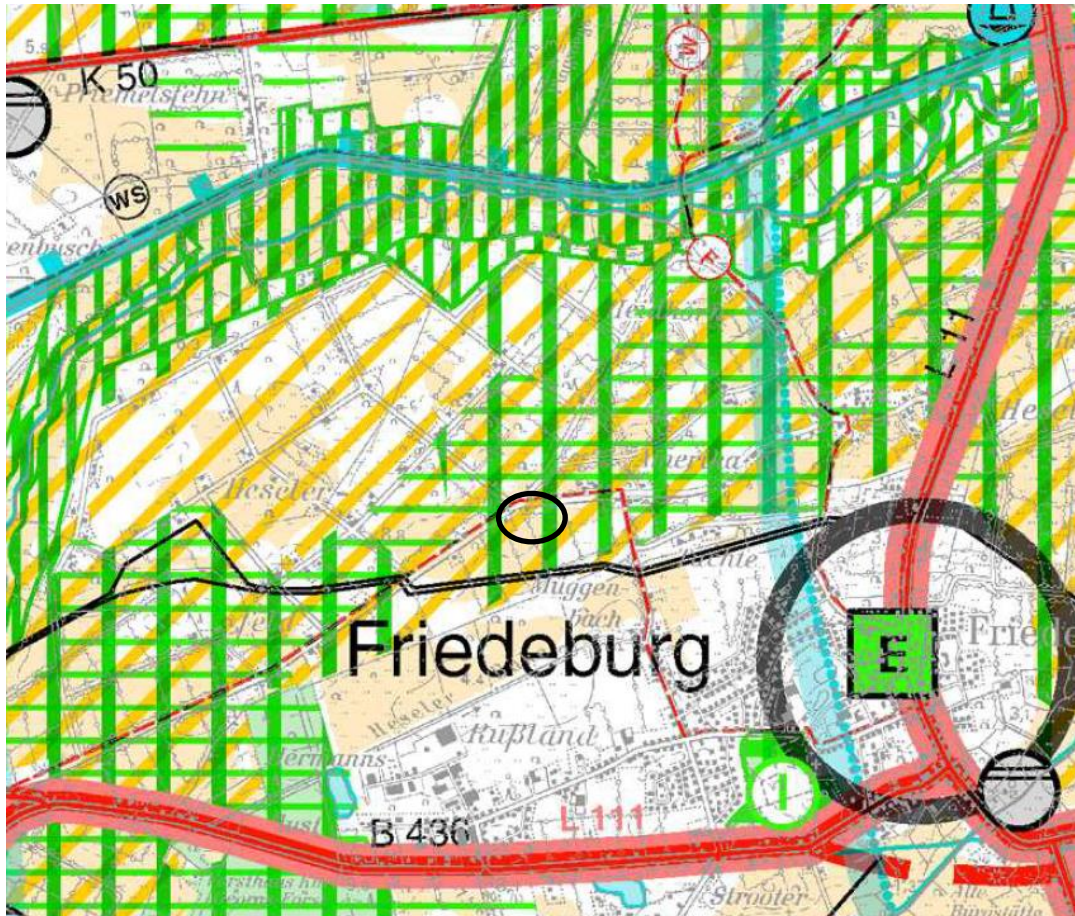


Das wirksame **Regionale Raumordnungsprogramm** für den Landkreis Wittmund (RROP) von 2006 stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft und als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dar. Die im Norden angrenzende Heseler Straße wird als regional bedeutsamer Wanderweg für Radfahrer und Wanderer dargestellt.



Ein Konflikt zu diesen regionalplanerischen Zielen wird nicht gesehen, da die Planung fast ausschließlich bereits überbaute und bereits genutzte Flächen berührt und landwirtschaftliche Flächen nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen werden sollen.

Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebiets (schwarzer Kreis)

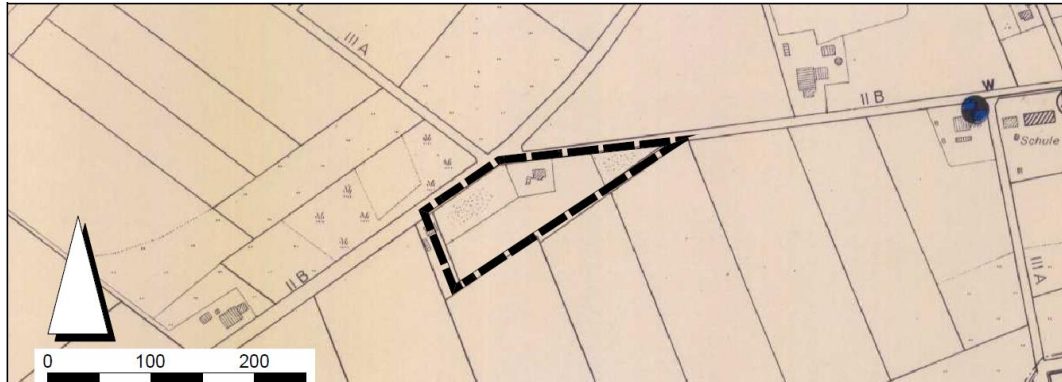


### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg aus dem Jahre 1975 (überarbeitet 1985) stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes zum B-Plan Nr. 2 von Hesel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird das Plangebiet als Gemeinbedarfs- und Grünfläche dargestellt, aus der sich die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln lassen.



Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg mit Änderungsbereich der 65. Änderung



### 3.3. Landschaftsplanung

Die planerischen Vorgaben der Landschaftsplanung sind aus dem Umweltbericht Kap. 10.4 zu entnehmen.

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung erfasst und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

## 4. Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet liegt kein städtebauliches Konzept vor und es ist auch nicht beabsichtigt, eines zu erstellen. Das Amerika-Gelände an der Heseler Straße ist zentraler Anlaufpunkt für dörfliche und touristische Veranstaltungen. Das Areal wurde über Jahrzehnte durch den Bau eines Aufenthaltsgebäudes, eines Unterstandes, eines Toilettengebäudes, Rast- und Kinderspielplatz, der Anlegung eines Bolzplatzes im Westen und der teilweisen Nutzung des Objektes Heseler Str. 30 durch die Dorfgemeinschaft Hesel und den Boßelverein Friedeburg zu einem dörflichen Zentrum weiterentwickelt. Erweiterungen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht beabsichtigt.

## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1. Fläche für Gemeinbedarf und für Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

#### 5.1.1. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Dorfgemeinschafts- und Wohnhaus“

Innerhalb des abgegrenzten Bereiches ist ein kombiniertes Wohn- und Dorfgemeinschaftshaus zulässig. In dem Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig und mind. 60 % der Geschossfläche sind als Gemeinschaftsräume herzurichten. Diese Festsetzung gründet sich darin, dass die Wahrung einer Gemeinbedarfsfläche den Schwerpunkt der Nutzung darstellen und eine Wohnnutzung nur in unter-

geordneter Form stattfinden soll. Kleinere, untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig. Die maximale Versiegelung wird mit 40 % festgesetzt.

#### 5.1.2. **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Dorfgemeinschaftsgelände“**

Das Amerika-Gelände hat sich im Laufe der Zeit mit seinen Bestandsgebäuden und seinen lokalen Veranstaltung entwickelt und ist ein wichtiger Ort für den Tourismus und die ortsansässige Bevölkerung geworden. Um diesen Charakter zu erhalten und zu sichern wird der Bestand festgelegt, indem die Anlage von jeweils

- einem Aufenthaltsgebäude
- einem Unterstand
- einem Toilettengebäude,
- einem Rast- und Kinderspielplatz und
- typischen Einrichtungen wie Tische, Bänke, Feuerstellen u. ä.

zulässig ist.

Die maximale Versiegelung wird mit 10 % festgesetzt, um ausreichend Freiflächen zu sichern, die für flexible Veranstaltungen (z.B. Schützenfest) oder Nutzungen benötigt werden.

#### 5.2. **Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung „Bolzplatz“**

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist die Anlage eines Bolzplatzes zulässig. Es ist keine Versiegelung für den Bereich vorgesehen.

#### 5.3. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

#### 5.4. **Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Der sich im westlichen Geltungsbereich befindende Wiesen, Rasen, Strauch- und Baumbestand liegt auf einer privaten Grünfläche. Die Flächen sind als naturnahe Vegetationsbestände ohne bzw. mit extensiver Pflege zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

#### 5.5. **Schutz von Wallhecken**

Um die vorhandenen (Grenz-)Wallhecken zu schützen sind die in einem 10 m Streifen beidseitig der gekennzeichneten Wallhecke vorhandenen Rasen- oder Gehölzflächen zu erhalten. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen, der Bodenabtrag, -aushub oder -auftrag sowie neue Versiegelungen in diesem Bereich sind zum Schutze dieser unzulässig.

Zur Erhaltung und zur Schaffung einer dichten und durchgehenden Gehölzvegetation auf der Wallhecke sind abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssi-

cherungspflicht (Wallhecke an der Straße) entfernt werden müssen, durch Gehölze der nachfolgenden Liste zu ersetzen:

Ersatzpflanzung für abgängige Bäume

- Stieleiche                      Quercus robur
- Eberesche                      Sorbus aucuparia
- Hainbuche                      Carpinus betulus
- Feldahorn                      Acer campestre

Nachpflanzung für abgängige Sträucher

- Faulbaum                      Frangula alnus
- Grauweide                      Salix cinerea
- Haselnuss                      Corylus avellana
- Hundsrose                      Rosa canina
- Salweide                      Salix caprea
- Schlehe                      Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder      Sambucus nigra
- Weißdorn                      Crataegus laevigata, C. monogyna

## 6. Immissionen

### 6.1. Schallimmissionen

Innerhalb des Plangebietes sind Nutzungen beabsichtigt, die eventuell lautere Immissionen hervorrufen könnten. Im Fall des Bolzplatzes ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Da es sich jedoch nicht um einen Turnier- oder Trainingsplatz handelt, dürften sich die Immissionen in Grenzen halten.

Gemäß der Benutzungsordnung für das "Amerika-Gelände" in Hesel steht „[d]er Grillplatz [...] ausschließlich für einen kurzfristigen Aufenthalt zur Verfügung. Familienfeiern, sonstige private Feiern und gewerbliche Veranstaltungen sind auf dem Gelände grundsätzlich untersagt.“ Darüber hinaus wird durch die Ordnung festgelegt dass „Störender Lärm, besonders durch Rundfunkempfänger, Radiorecorder usw., verboten [ist]. Eine absolute Nachtruhe gilt für die Zeit ab 22.00 Uhr.“ Hierdurch wird geregelt, dass vom östlichen Teil des Geltungsbereiches kein Lärm hervorgehen dürfte, der die beabsichtigte Wohnnutzung auf dem Gelände oder in der Nachbarschaft in unzulässiger Weise beeinträchtigen würde.

Darüber hinaus ist die Ortschaft Hesel nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen, was bedeutet, dass sich keine besonders schützenswürdigen Nutzungen in der Umgebung der etwas außerhalb des Ortskerns liegenden Anlage befinden.

## 6.2. Geruchsimmissionen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die Gerüche emittieren. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Immissionen in zu vernachlässigender Größe auftreten und das Plangebiet nicht tangieren.

## 7. Oberflächenentwässerung

Da innerhalb des Plangebietes keine größeren Versiegelungen beabsichtigt sind und es sich darüber hinaus um ein verhältnismäßig großes Plangebiet handelt, wird davon ausgegangen, dass das überschüssige Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann.

## 8. Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Heseler Straße“ ausreichend erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch vorhandenen Leitungsbestand in der „Heseler Straße“ vorgenommen. Die Entsorgung des Schmutzwassers der Gebäude erfolgt über Kleinkläranlagen.

## 10. Umweltbericht

### 10.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans

Der sog. Amerikaplatz im Ortsteil Hesel soll als Fläche für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan festgelegt werden.

Im Flächennutzungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf sowie eine Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt, Im Westen wird der Änderungsbereich durch eine private Grünfläche abgegrenzt.

Der Bebauungsplan setzt ebenfalls Flächen für Gemeinbedarf fest, Zweckbestimmung

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Dorfgemeinschafts- und Wohnhaus" mit einer maximalen Versiegelung von 40 %
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Dorfgemeinschaftsgelände" mit einer maximalen Versiegelung von 10 %.

Innerhalb dieser Flächen wird eine mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für die rückwärtig gelegenen landwirtschaftliche Fläche festgelegt.

Westlich hiervon wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Bolzplatz, festgesetzt, hier ist keine Versiegelung vorgesehen.

Im Westen liegt eine private Grünflächen, die nur eine extensive Pflege erfahren darf.

Die Wallhecken werden im gesamten Gebiet dargestellt und mit einem 10 m breiten Schutzstreifen versehen, in dem jeglichen Bodenveränderungen unzulässig sind. Die vorhandenen Gehölzbestände am landwirtschaftlichen Weg und auf der Grünfläche werden als zu erhaltende Gehölzbestände festgesetzt. Es besteht ein Bestandsschutz für die vorhandenen Gebäude.

## 10.2. Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Fläche für Sport- und Spielanlagen	4.602 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf „Dorfgemeinschafts- und Wohnhaus“	1.441 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftsgelände“	5.589 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.443 m <sup>2</sup>
Gesamt	13.075 m <sup>2</sup>

## 10.3. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

### 10.3.1. Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die Vorschriften des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Okt. 2015, BGBl. I S 1722) i. V. m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG vom 29.07.2009 BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 BGBl. I S. 3434) und des Nds. Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG vom 19. 02.2010) zu beachten.

Ebenfalls schreibt das Baugesetzbuch vor, dass bei Bauleitplanungen die Anforderungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten sind. Hierzu zählt auch der Schutz von schädlichen Luftverunreinigungen gemäß der Bestimmungen des Immissionsschutzrechts.

Die Zulässigkeit der Planung gemäß der Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen nach § 44 des BNatSchG ist ebenso wie die Sicherung der gesetzlich geschützten Wallhecke im Plangebiet nach § 22 Abs. 3 des NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich des Grundwassers ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016, BGBl. I S. 1972) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 64, zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des Gesetzes vom 12.11.2015, Nds. GVBl. S. 307) zu beachten.

Innerhalb des Planbereiches liegen keine Oberflächengewässer.

#### **10.4. Planerische Vorgaben**

Das Landesraumordnungsprogramm in seiner derzeit gültigen Fassung und das Landschaftsprogramm enthalten keine, für die Planung relevanten Aussagen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des LK Wittmund kennzeichnet einen regional bedeutsamen Wanderweg für Radfahrer und Wanderer, der am Amerikaplatz entlangführt.

Ebenso liegt der Planbereich in einem Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hoher natürlichen Ertragspotentials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsrahmenplan des LK Wittmund (2006) kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplans als Wallheckenkerngebiet, Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Als Entwicklungsziel wird Erhalt, Pflege und Entwicklung überwiegend kleinstrukturiert erhaltener, alter Wallheckenkerngebiete genannt.

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Friedeburg werden im Geltungsbereich der Planungen die intakten Wallhecken dargestellt; Ziel der Landschaftsplanung für den Bereich ist die Pflege und Entwicklung der intakten Wallheckenlandschaft.

Im Zuge der Planung werden diese Vorgaben besonders beachtet; der Schutz der vorhandenen Wallhecken wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

#### **10.5. Beschreibung des Planungsraumes**

##### **10.5.1. Nutzungen**

Im Planbereich liegen heute die Nutzungen, die durch den Bebauungsplan festgelegt werden. Im Osten liegt eine Freifläche mit Gemeinschaftshaus, Spielgeräten, ausgedehnten Rasenflächen und Einzelbäumen. Hieran schließt sich ein als Dorfgemeinschaftshaus genutztes Gebäude an. Getrennt durch einen Weg mit Wallhecke und Gehölzbestand liegt ein Fußballplatz. Die Fläche wird nach Westen durch einen schmalen Gehölzbestand und eine Rasenfläche abgegrenzt.

Entlang der Flächen führen die Heselstraße sowie eine Radwanderroute.

##### **10.5.2. Naturräumliche Lage**

Der Planungsraum liegt in der Friedeburger Geest, einem Gebiet mit einem Mosaik von grundwasserbeeinflussten Geestböden mit unterschiedlichen Lehm- und Tonschichten im Untergrund sowie Moorbereichen. Die Flächen liegen zwischen 8,5 m und 9 m über NN. Aufgrund der Bodenverhältnisse würde sich hier als potentiell natürliche Vegetation ein Birken-Eichenwald mit Übergängen zu Eichen-Buchenwäldern entwickeln.

## **10.6. Beschreibung der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### **10.6.1. Klima und Immissionssituation**

Der Untersuchungsraum liegt in der klimaökologischen Region des küstennahen Raums, die durch sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen charakterisiert ist.

Dieser Bereich der feucht gemäßigten Klimazone wird durch den Einfluss der Nordsee bestimmt. Die vorrangig westlichen Winde bewirken eine ständige Bewegung der Luftmassen und einen Wärmeaustausch zwischen Meer und Festland. Das trägt zu einem Ausgleich der Temperaturen zwischen Sommer- und Wintermonaten bei, so dass die Durchschnittstemperaturen im Winter bei 4° C und im Sommer bei 13° C liegen (Durchschnittstemperatur 9° C).<sup>1</sup>

Mit durchschnittlich ca. 811 mm Niederschlag im Jahr ist eine hohe Niederschlagsrate zu verzeichnen. Der Wind weht überwiegend aus süd- bis westlichen Richtungen mit durchschnittlich 4,1 m/sec.

Der im Planungsraum stehende Gehölzstreifen wirkt in gewisser Weise als windabschwächendes Element für die direkt angrenzenden Flächen.

#### Immissionssituation, Lärmimmissionen

Luft- und Lärmimmissionen sind im Planungsraum sehr gering. Die angrenzende Heseler Straße ist nicht als erhebliche Schadstoff- und Lärmquelle einzustufen. Ansonsten sind Immissionen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu erwarten.

Der Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen Veränderungen des Klimas oder der Immissionssituation, da keine wesentlichen Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen vorgesehen sind.

### **10.6.2. Boden**

Im Planungsraum liegen sandgeprägte Podsolböden, überwiegend Pseudogley-Podsole, d.h. mit Stauwassereinfluss, im südöstlichen Bereich Gley-Podsole, d.h. mit Grundwassereinfluss.

Versiegelungen sind heute im Bereich des Dorfgemeinschaftshauses, des Toilettengebäudes, eines weiteren Holzgebäudes sowie eines Unterstandes im Osten vorhanden.

Das Gebiet weist keine schutzwürdigen Böden auf.

Obwohl es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Müllplatz handelt sind von Seiten des Landkreises (Untere Bodenschutzbehörde) keine Altlastenvorkommen bekannt. Es wurde ein Hinweis eingefügt, indem das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen,

---

<sup>1</sup> Nibis Kartenserver, September 2018



nicht ausgeschlossen werden kann. Betroffene Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

Aufgrund der Planung sind keine Nutzungsänderungen mit wesentlichen Bauvorhaben vorgesehen. Vielmehr soll nach dem städtischen Konzept hier weiterhin eine Freifläche als Dorfgemeinschaftsgelände gesichert werden. Um jedoch kleinere Maßnahmen wie z.B. die Anlage von Schutzhütten oder Zuwegungen zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan ein maximaler Versiegelungswert der Flächen vorgesehen. Wie in der folgenden Tabelle ersichtlich, ist demnach über Beachtung der vorhandenen Bebauung eine gewisse Zunahme der Versiegelung möglich.

Fläche	Größe	Zulässige Versiegelung		Vorhandenen Versiegelung, ca	Zusätzliche zulässige Versiegelung
Gemeinbedarf, Dorfgemeinschaftshaus	1.441 m <sup>2</sup>	40%	576 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf, Dorfgemeinschaftsfläche	5.589 m <sup>2</sup>	10%	559 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>
Gesamt					595 m <sup>2</sup>

Mit dieser zunehmender Versiegelung ist ein Eingriff in den Boden verbunden, der die verschiedenen Funktionen des Bodens, insbesondere die Funktion als Standort für Pflanzen und Tiere, beseitigt.

### 10.6.3. Grundwasser, Oberflächengewässer

#### 10.6.3.1. Bestand

Das Grundwasser liegt zwischen 6 dm und 15 dm unter Flur. Das Schutzpotential des Bodens gegenüber dem Grundwasser ist gering.

Die Grundwasserneubildung ist mit 250 bis 300 mm / Jahr ist relativ hoch.

Nach dem Nibis-Karten-Server des LBEG liegt die Grundwasseroberfläche im Planbereich bei ca. 1 bis 5 m über NN; bei einer Höhenlage von ca. 6,45 bis über 7 m steht das Grundwasser relativ niedrig an. Auch die Ausbildung des Pseudogleys zeigt, dass im Planbereich nicht das Grundwasser der ausschlaggebende Faktor der Bodenbildung war, sondern temporäres Stauwasser über den anstehenden Ton-schichten.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 201 bis 250 mm/a, was eine mittlere Grundwasserneubildungsrate darstellt. Das Schutzpotential des Bodens bezüglich des Grundwassers wird im NIBIS-Kartenserver allerdings als gering angegeben.

Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Durch die Planung sind keine erheblichen Gefährdungen des Grundwassers zu befürchten. Auf der ausgedehnten Rasenfläche ist eine Versickerung möglich, auch das ablaufende Wasser von den neu versiegelten Bereichen kann hier versickern, da die Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten hoch ist.

#### 10.6.4. Pflanzen- und Tierwelt, Biotope

Im Geltungsbereich sind überwiegend Scherrasenflächen, die regelmäßig gemäht werden (GRA). Daneben liegen in verschiedenen Biotopstrukturen Gehölzbestände vor.

An der südlichen Grenze verläuft durchgängig eine Wallhecke, die nur durch die Durchfahrt an dem landwirtschaftlichen Weg unterbrochen ist. Weitere Wallhecken liegen entlang der westlichen Seite des landwirtschaftlichen Weges sowie an der Heseler Straße auf Höhe des Fußballplatzes und im östlichen Teilbereich. Hier befinden sich zwei Durchbrücke als Einfahrtsbereich.

Die Wallhecken um den Sportplatz sind mit Bäumen (Eichen) und Sträuchern dicht bewachsen. Die Wallhecke im weiteren Verlauf der Südgrenze ist im mittleren Bereich mit Eichen bestanden, im östlichen mit jüngeren Bäumen unterschiedlicher Zusammensetzung, wie z.B. Späte Traubenkirsche.

Entlang der Heseler Straße auf Höhe des Dorfgemeinschaftsgeländes wachsen wenige Gehölze auf der Wallhecke, dafür aber mehrere Einzelgehölze am Fuße des Walls.

Im Plangebiet wachsen neben den Wallhecken drei Gehölzbestände, im östlichen Streifen der Grünfläche, östlich des landwirtschaftlichen Weges sowie im östlichen spitzen Winkel des Geltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um wild aufkommende Gehölze, aufgebaut aus Bergahorn, Eichen, Buchen, Hainbuchen, Pappeln, Späte Traubenkirschen, Hartriegel und Hasel.

Auffallend sind verschiedenen zum Teil mächtige Einzelgehölze, die südlich und östlich des Dorfgemeinschaftshauses wachsen. (2 Hainbuchen (50), Bergahorn (60), 3 Eichen (60), Birken, Nadelgehölz (100) sowie Späte Traubenkirsche.

Bereits heute steht die Schutzhütte und das Holzgebäude im Osten des Geltungsbereichs sehr nahe an der Wallhecke; in diesem Abschnitt stehen keine Bäume auf dem Wall.

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen. Da die vorhandene Gehölzstruktur bei der vorhandenen Nutzung erhalten wurde und sich entwickeln konnte, wird auch weiterhin von einem Erhalt der Gehölze ausgegangen. Die zulässigen Versiegelungsraten sind so gering, dass sie ohne Probleme abseits der Gehölze umgesetzt werden können.

Darüber hinaus sind die flächigen Gehölzbestände entlang des landwirtschaftlichen Weges und in der Grünfläche zum Erhalt festgesetzt. Die im östlichen Zwickel aufkommenden Gehölze wachsen im Schutzbereich der Wallhecken, der nicht versiegelt werden darf.

Der Bebauungsplan übernimmt alle Wallhecken und legt einen 10 m Schutzstreifen entlang der Wallhecken fest. In diesem Schutzstreifen sind die vorhandenen Rasen- und Gehölzbestände zu erhalten; neue bauliche Anlagen dürfen nicht errichtet werden, Bodenabtrag und -auftrag und jeglicher Art der Versiegelungen sind unzulässig. Durch diese Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wälle

sichergestellt. Der Schutz der Wälle selber sowie der Gehölze auf dem Wall ist bereits durch den gesetzlichen Schutz des Naturschutzgesetzes gegeben.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, muss die Verkehrssicherungspflicht erfüllt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht abgängige Gehölze aus den Wallhecken beseitigt werden müssen. Um hier eine Ausdünnung der Wallhecken und damit eine Entwertung dieser geschützten Landschaftsbestandteile zu verhindern, müssen zur Sicherung der ökologischen Wertigkeit der Wallhecken Nachpflanzungen erfolgen. Diese Nachpflanzungen sollen einen dichten durchgängigen Gehölzbestand sicherstellen.

#### **10.6.5. Landschaftsbild**

Der Planbereich passt sich durch seine Wallhecken und die Einzelgehölze bzw. Gehölzbestände sehr gut in die Umgebung ein. Als Fläche für die öffentliche Nutzung wirkt er durch seine Grüngestaltung mit Rasen und Einzelgehölzen sehr einladend. Er stellt somit für die einheimische Bevölkerung wie für Nutzer des angrenzenden Radweges einen optisch und funktional hochwertigen Anziehungspunkt dar.

Das vorhandene Dorfgemeinschaftshaus passt sich in seinem Baustil den typischen Einzelgebäuden im Hesel an; das neue Holzgebäude im Osten, das auf dem Platz eines Vorgängerbaus steht, ist durch die angrenzenden Gehölze gut eingebunden.

Durch die Planung findet keine Veränderung des Landschaftsbildes statt.

#### **10.6.6. Sach- und Kulturgüter**

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Sachgüter bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

#### **10.6.7. Mensch**

Das Dorfgemeinschaftsgebäude mit Spielplatz und Schutzhütte sowie Toilettengebäude und der Sportplatz sind wichtige Elemente im Dorfleben von Hesel. Sie bieten aber auch einen hervorragenden Aufenthaltsort für Radfahrer auf dem angrenzenden Radweg.

Die Sicherung dieses Ortes durch den Bebauungsplan stellt daher die Voraussetzung für die langfristige Nutzung dieser Flächen durch Einheimische und Touristen dar.

#### **10.6.8. Wechselwirkungen**

Aufgrund der geringen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind keine Wechselwirkungen zu befürchten. Die Auswirkungen auf den Boden führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserverhältnisse.

**10.7. Prognose ohne aktuelles Bauleitplanverfahren**

Ohne Bebauungsplan fehlt die planerische Absicherung des Dorfgemeinschaftsgebietes und des Bolzplatzes; der Bebauungsplan setzt diese Gemeinschaftsanlagen fest und sorgt somit für eine langfristige Sicherung der Einrichtungen.

**10.8. Anderweitige Planungsalternativen**

Aufgrund der vorhandenen Ausstattung des Gebietes bestehen keine anderen Planungsalternativen.

**10.9. Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG**

Das nächste Natura 2000 Gebiet ist das Reepsholter Tief, ca. 1,35 km im Norden. Das Gewässer zählt zu den Habitatgewässern der Teichfledermaus im Raum Wilhelmshaven. Von der Planung gehen keine Auswirkungen aus, die die Funktion des Gewässers als Teichfledermausjagdrevier beeinflussen könnte. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes besteht daher nicht.

**10.10. Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften**

Gesetzliche Grundlagen

Der § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes legt in Absatz 1 die so genannten Zugriffsverbote für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten fest.

Hiernach ist es verboten,

- 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,
- 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,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert.

Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere und gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.

#### Prüfungsrelevante Arten

Zu beachten sind bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung alle europäischen Vogelarten. Hierbei sind vor allem Gehölzbrüter des Siedlungsbereiches im Plangebiet zu erwarten.

Es ist auch möglich, dass der Gehölzbestand von Fledermäusen als Sommer- oder Balzquartier genutzt wird. Als gehölzbewohnende Fledermäuse könnten z.B. auftreten

- Großer Abendsegler
- Kleiner Abendsegler
- Rauhautfledermaus
- Wasserfledermaus
- Zwergfledermaus

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Da keine Gehölze im Planungsbereich aufgrund der Planung beseitigt werden sollen, ist mit keinen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen.

### **10.11. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen im Plangebiet**

#### **Sicherung der Gehölze im Plangebiet**

Die Gehölzbestände im Westen und am landwirtschaftlichen Weg werden durch zeichnerische Festsetzungen erhalten.

Die Wallheckenbestände werden durch Darstellung im Bebauungsplan gesichert; Festsetzungen für die Randbereiche verhindern zusätzlich Eingriffe in den Boden im Randbereich zu den Wallhecken.

Die weiteren Gehölze im Osten sowie die Einzelgehölze werden nicht speziell im Bebauungsplan festgesetzt. Da die Nutzung der Flächen als Dorfgemeinschaftsgelände bereits lange besteht und im Zuge dieser Nutzungen die Einzelgehölze wachsen konnten, ist hier eine besondere Festsetzung nicht notwendig.

Es ist dagegen zu überlegen, ob die Späte Traubenkirsche vor dem Dorfgemeinschaftshaus als Samenbaum für die Ausbreitung dieser invasiven Art nicht besser beseitigt wird, um die Vegetationsbestände in der Umgebung zu schützen.

Um langfristig auch bei aufgrund der Verkehrssicherungspflicht notwendigen Gehölzbeseitigungen einen dichte und durchgängigen Gehölzbestand sicherzustellen, wird eine Pflicht zur Nachpflanzung von Gehölzen auf den Wallhecken als textliche

Festsetzung festgelegt. Hierdurch wird auch dem gesetzlichen Schutzbestimmungen für die Wallhecken Rechnung getragen.

**10.12. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und externe Kompensation**

Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungsänderungen festgelegt, jedoch die Erweiterung der Versiegelungsmöglichkeiten. Hiernach ergibt sich folgende Bilanzierung:

Fläche	Größe	Zulässige Versiegelung		Vorhandenen Versiegelung, ca.	Zusätzliche zulässige Versiegelung
Gemeinbedarf, Dorfgemeinschaftshaus	1.441 m <sup>2</sup>	40%	576 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	326 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf, Dorfgemeinschaftsfläche	5.589 m <sup>2</sup>	10%	559 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>
Gesamt					595 m <sup>2</sup>

Betroffen von der Neuversiegelung sind durchgehend Rasenflächen bzw. Gartenfläche direkt am vorhandenen Dorfgemeinschaftsgebäude. In Anlehnung an das Nds. Städtetagmodell ist mit einer Wertigkeit von 1 auszugehen, so dass ein Kompensationsbedarf von 595 Werteinheiten entsteht.

Die Kompensation wird im Kompensationspool K 1 der Gemeinde Friedeburg, Kompensationspool Wiesedermeer bereitgestellt.

Hier bestehen noch 14.7658 Werteinheiten als Kompensationsüberschuss; dieser wird durch Anrechnung des Bebauungsplans 2 von Hesel um 595 auf 14.7063 Werteinheiten reduziert.

**10.13. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Friedeburg möchte den Dorfgemeinschaftsbereich Hesel mit angrenzendem Sportplatz bauleitplanerisch sichern sowie um die Möglichkeit, eine Wohnung oberhalb des Dorftreffs einzurichten, erweitern.

Im Bebauungsplan wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert. Gehölzbestände sowie Wallhecken festgesetzt und die Nutzung des Sportplatzes sowie des Dorfgemeinschaftsgeländes mit Wohnnutzung festgelegt.

Der Bebauungsplan legt eine max. Überbaubarkeit fest, die insgesamt eine Zunahme der Versiegelung von 959 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hierdurch geht eine Beeinträchtigung auf den Boden aus; wesentliche Beeinträchtigungen anderer Schutzfaktoren können nicht erkannt werden.

Die Kompensation wird im Rahmen des Kompensationspools Wiesedermeer zur Verfügung gestellt.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen**

### **11.1. Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG**

Die gekennzeichneten, bestehenden Wallhecken stehen nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG unter Schutz.

## **12. Hinweise**

### **12.1. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. November 2017.

### **12.2. Bodenfunde**

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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.

### **12.3. Altlastenverdacht**

Laut Auskunft des Landkreises (Untere Bodenschutzbehörde) handelt es sich beim Plangebiet um eine ehemalige Müllablagefläche, die nicht im Altlastenkataster des Landkreises erfasst ist.

Eine gezielte Ermittlung der Fläche bzw. eine Gefährdungsabschätzung wurde bislang nicht erstellt. Deshalb ist vor Baubeginn eine gezielte Nachermittlung und ggfs. auch eine Gefährdungsabschätzung zur Altablagerung durchzuführen. Anhand der Ergebnisse sind dann eventuell die weiteren Maßnahmen festzulegen. Es wurde ein Hinweis eingefügt, indem das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, nicht ausgeschlossen werden kann. Betroffene Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

### **12.4. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten**

Da innerhalb des Plangebietes ein Altlastenvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann (ehemalige Müllablagefläche), ist vor Baubeginn eine gezielte Nachermittlung und ggfs. auch eine Gefährdungsabschätzung zur Altablagerung durchzuführen.



Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

#### **12.5. Verwendung überschüssigen Bodens**

Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

#### **12.6. Bodenschutz**

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

#### **12.7. Kampfmittel**

Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.

#### **12.8. Wallheckenschutz**

Wallhecken unterliegen einem gesetzlichen Schutzstatus nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die den Wall selbst oder das Wachstum der Bäume und Sträucher sowie der krautigen Vegetation beeinträchtigen, sind verboten. Dazu gehören auch eine gärtnerische Gestaltung und Pflege des Wallkörpers und seiner Gehölze. Für den ordnungsgemäßen Zustand einer Wallhecke ist der Eigentümer oder der Nutzungsberechtigte verantwortlich.

### **13. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Hesel "Amerika-Gelände" am 11.04.2018 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom .....bis ..... durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der

Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Hesel "Amerika-Gelände" beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 von Hesel "Amerika-Gelände" hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum .....

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Gemeinde Friedeburg in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 2 von Hesel "Amerika-Gelände" als Satzung beschlossen.

#### 14. Zusammenfassende Erklärung

Eine zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens eingefügt.

#### Unterzeichnet:

Friedeburg, den .....

.....

Bürgermeister

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Friedeburg:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 07.12.2018

i.A. Dipl.-Ing. Lutz Winter  
B.Sc. Meike Erhorn  
Dipl.-Ing. Dorothea Siebers-Zander

T:\Friedeburg\10924\_BP Nr. 2 von Hesel Amerika Gelände\05\_B-Plan\02\_Entwurf\Begrueundung\2018\_12\_07\_10924\_BP 2 Hesel\_Begr\_E.docx