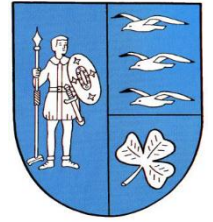


GEMEINDE STADLAND
Landkreis Wesermarsch



Ergänzungssatzung
„Reitland“

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften
und
Siedlungsentwicklungskonzept

BEGRÜNDUNG

Urschrift

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1	Belange von Natur und Landschaft	3
3.1.1	Bestandsaufnahme der Biotoptypen	3
3.1.2	Eingriffsumfang	5
3.1.3	Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung	5
3.1.4	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	8
3.1.5	Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen	11
3.1.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
3.1.7	Pflanzlisten für die örtlichen Bauvorschriften	14
3.2	Verkehrsrechtliche Belange	16
3.3	Belange des Immissionsschutzes	16
3.4	Belange des Denkmalschutzes	17
3.5	Altablagerungen, Abfallrechtliche Belange	17
3.6	Kampfmittel	17
4.0	INHALTE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
4.5	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	21
4.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
5.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	23
7.0	LITERATUR	24
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	24
8.1	Rechtsgrundlagen	24
8.2	Planverfasser	25

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Siedlungsentwicklungskonzept

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadland beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige bauliche Entwicklung in der baulich bereits vorgeprägten Ortschaft Reitland zu schaffen. Mit der Aufstellung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wird der Geltungsbereich planungsrechtlich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Zusätzlich werden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Damit wird eine Ergänzung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung ermöglicht.

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Reitlander Straße in der Ortschaft Reitland. Es umfasst die zurückliegenden ehemaligen Hofstellen der Hausnummern 25 bis 32 sowie die vorgelagerten unbebauten Grünflächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich bereits eine Baureihe in straßennähe. Gemeinsam mit den an den Geltungsbereich grenzenden Gebäuden und der vor einigen Jahren entwickelten Siedlung „Grüner Winkel“ bildet das Plangebiet die Ortschaft Reitland.

Die Ortschaft Reitland hat rund 240 Einwohner und ist von einer aktiven Ortsgemeinschaft geprägt. Im Jahr 2011 war Reitland Teil der Gruppendorferneuerung Schwei-Seefeld mit Förderzeitraum 2011-2018. In diesem Rahmen wurden auch mögliche Maßnahmen in der Ortschaft entwickelt, wie die Errichtung eines Rastplatzes am Feuerwehrhaus, um Reitland auch für den Radtourismus attraktiver zu machen. Zudem hat die Ortschaft im Jahr 2017 am Kreiswettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft“ teilgenommen. Über diese Förderprogramme hinaus gibt es mit der Feuerwehr und weiteren Vereinen dauerhaft eine lebendige Dorfgemeinschaft. Die Attraktivität Reitlands als Wohnort spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. Im Dorferneuerungsbericht wird eine Bevölkerungszunahme von 1990 bis 2010 von 7% festgestellt. Da es wenig Leerstände gibt und die Ortschaft planungsrechtlich größtenteils dem Außenbereich zuzuordnen ist, gibt es derzeit kaum bauliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Auf einer Hofstelle im Satzungsgebiet findet derzeit ein Generationswechsel statt. Während die Nachfolgegeneration das Lohnunternehmen übernimmt und in die ehemalige Hofstelle zieht, möchte die ausscheidende Generation ihren Alterssitz auf dem Grundstück errichten und vorgelagert ein seniorengerechtes Wohnhaus bauen. Die landwirtschaftliche Nutzung aller Hofstellen im Geltungsbereich der Satzung wurde inzwischen aufgegeben. Die Höfe werden zunehmend umgenutzt. Die Gemeinde Stadland nimmt dies zum Anlass, um die vorliegende Ergänzungssatzung aufzustellen. Angesichts des bestehenden Interesses von Bürgern in der Ortschaft Reitland zu bleiben, zurückzukehren oder sich dort aufgrund familiärer Verbindungen erstmals niederzulassen, möchte die Gemeinde die Ergänzung der bestehenden Bebauung planungsrechtlich zulassen. Auch die Ansiedlung von die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, wie einem kleinen Einzelhandelsgeschäft oder einem Handwerksbetrieb, soll zur Entwicklung der Ortschaft ermöglicht werden.

Die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Satzungsgebietes regeln sich grundsätzlich gemäß den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügungsgebot). Die Gemeinde nutzt dabei auch die Möglichkeit gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB im Rahmen der Satzung Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen. Die innerhalb des Satzungsgebietes liegenden Hofstellen prägen das Ortsbild Reitlands. Durch die planungsrechtliche Ermöglichung vorgelagerter Bebauung wird das Ortsbild verändert. Über die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung findet eine Steuerung der möglichen Bebauung statt. Der Entstehung überdimensionaler Gebäude, die sich nicht in die bestehende Bebauung einfügen würden, wird vorgebeugt. Zusätzlich werden für das Satzungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Über diese

werden weitergehende Bestimmungen zur Form- und Farbgebung der Gebäude und Gestaltung der Außenbereiche getroffen.

Ergänzend zur Satzung stellt die Gemeinde Stadland ein Siedlungsentwicklungskonzept für den Bereich der Satzung auf. Die Ortschaft Reitland ist derzeit geprägt von einer Baureihe östlich der Reitlander Straße und den rückliegenden Hofstellen im Westen. Angestrebt wird eine behutsame Verdichtung in diesem Bereich. Das Siedlungsentwicklungskonzept verdeutlicht, welche bauliche Dichte im Plangebiet angestrebt ist und dass die Sichtbeziehungen zu den alten Hofstellen erhalten bleiben sollen. Das Siedlungsentwicklungskonzept ist gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB als öffentlicher Belang bei weiteren Planungen sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB zu beachten. Die Eingriffsregelung gem. § 14 (1) BNatSchG ist entsprechend anzuwenden. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt. Zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes festgelegt.

Derzeit erfolgt entsprechend des Antrages der Gemeinde Stadland seitens des Landkreises Wesermarsch das Verfahren zur Festsetzung einer straßen- und baurechtlichen Ortsdurchfahrt entsprechend § 4 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) der Reitlander Straße (K 189) im Geltungsbereich der Satzung. Die vorliegende Innenbereichssatzung kann erst nach positiven Abschluss dieses Verfahrens in Kraft treten.

2.0 SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT

Ergänzend zur Satzung stellt die Gemeinde Stadland ein Siedlungsentwicklungskonzept für den Bereich der Satzung auf. Die Ortschaft Reitland ist derzeit geprägt von einer Baureihe östlich der Reitlander Straße und den rückliegenden Hofstellen mit großen Grünflächen im Westen. Nordöstlich und südwestlich der Hofstellen stehen bereits Gebäude dichter an der Straße. Angestrebt wird eine behutsame Verdichtung in diesem Bereich. Ziel ist es, in einer an den Gebäudebestand im Straßenverlauf orientierten Tiefe, eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die orstbildprägenden Hofstellen sollen weiterhin sichtbar sein und größere freie Grünflächen erhalten bleiben. Über die im Siedlungsentwicklungskonzept dargestellten Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, bringt die Gemeinde Stadland ihr städtebauliches Ziel zum Ausdruck die Sichtbeziehungen auf die Fassaden der Hofstellen freizuhalten. Zudem wird über die Festlegung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, die städtebaulich angestrebte Dichte im Plangebiet verdeutlicht. Ziel der behutsamen Verdichtung ist, eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die Dichte soll zum Erhalt der Sichtbeziehungen zu den alten Hofstellen aber geringer als auf der gegenüberliegenden Straßenseite sein. Als städtebaulich verträglich werden dabei etwa sieben zusätzliche Gebäude westlich der Reitlander Straße gesehen. Die zurückliegenden Hofstellen sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Eine zusätzliche bauliche Entwicklung wäre hier aufgrund der Entfernung zur Kreisstraße und den bestehenden Grünstrukturen nicht verträglich.

Damit wird dem bestehenden Interesse von Bürgern in der Ortschaft Reitland zu bleiben, zurückzukehren oder sich dort aufgrund familiären Verbindungen erstmals niederzulassen nachgekommen. Zugleich wird aber die Charakteristik der Ortschaft mit den seit Jahrhunderten bestehenden Hofstellen bewahrt. Das Siedlungsentwicklungskonzept ist gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB als öffentlicher Belang bei weiteren Planungen sowie im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB müssen die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt und die Eingriffsregelung nach § 14 (1) BNatSchG entsprechend angewendet werden. Zu diesem Zweck wurde im November 2019 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen durchgeführt. Die Ansprache der Biotoptypen erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016).

3.1.1 Bestandsaufnahme der Biotoptypen

➤ Gehölze

Gehölze kommen in Form von Einzelbäumen und Baumbeständen (HBE), Baumreihen (HBA), Hecken (HFB) und Siedlungsgehölzen (BZE, BZN) im Plangebiet, vorwiegend entlang von Gräben und Wegen sowie auf den Hausgrundstücken, vor.

Die Zufahrt zu Haus Nr. 30 wird an den parallel zu ihr verlaufenden Gräben zu beiden Seiten von einem lückigen Baumbestand (HBE) gesäumt. Vorherrschende Arten sind Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,1 und 0,3 m. Diese Struktur setzt sich am Graben an der Reitlander Straße fort. Auf der Seite zur Reitlander Straße hin steht in diesem Bereich eine Reihe mit Ahornbäumen (*Acer pseudoplatanus*). Noch sehr junge Exemplare von Ahorn- und Lindenbäumen (*Tilia spec.*) wurden nördlich des Grabens an der Grenze zu Flurstück 247/5 gepflanzt. Sie weisen erst 0,05 m starkes Stammholz auf, ebenso wie die Ahorn- und Zierapfelbäume (*Malus spec.*) an der Ostseite des Vorplatzes von Haus Nr. 30.

Weitere linienhafte Baumbestände kommen an Grabenrändern und Flurstücksgrenzen im westlichen und südlichen Teil des Gebietes vor. Sie werden als Baum-Feldhecke (HFM) bzw. als sonstiger Gehölzbestand (HPS) charakterisiert. Neben den zuvor genannten Arten treten hier Stieleichen (*Quercus robur*), Birken (*Betula pubescens*, *B. pendula*), Hybridpappeln (*Populus spec.*), Weiden (*Salix spec.*) und Lärchen (*Larix decidua*) auf.

Als weitere separat erfasste Einzelbäume an den Zufahrten und am Rande der Hausgrundstücke kommen neben Eschen, Erlen und Birken, eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), eine Weide sowie etliche Obstbäume verschiedener Arten vor. Ein strauchförmiger Lebensbaum (BE, *Thuja spec.*) und ein Buchsbaum (*Buxus sempervirens*) sind ebenfalls vertreten.

An mehreren Stellen sind Kopfbäume (HBK) im Plangebiet vorhanden. Neben einer Bruchweide (*Salix fragilis*) kommen geschneitete Birken und Eschen vor.

➤ **Gewässer**

An den Grenzen der Flurstücke und an der Reitlander Straße verlaufen Gräben, die dem Biotoptyp der nährstoffreichen Gräben (FGR) zuzuordnen sind.

Sie haben an der Böschungsoberkante eine Breite von 2 bis 2,5 m, eine Sohlbreite von einem bis 1,5 m und eine Tiefe von 0,8 bis 1,0 m. Zum Kartierungszeitpunkt betrug die Wassertiefe 0,3 bis 0,4 m. Vorherrschende Röhrichtarten sind der Wasserschwaden (*Glyceria maxima*), ästiger und aufrechter Igelkolben (*Sparganium emersum*, *S. erectum*) sowie stellenweise Schilf (*Phragmites australis*). Selten eingestreut kommt der Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) vor. Im Wasser und auf der Wasseroberfläche sind Wasserstern (*Callitriche palustris* agg.), Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) und dreifurchtige Wasserlinse (*Lemna trisulca*) vertreten. An mehreren Stellen kommt die besonders geschützte Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) an den Grabenrändern vor.

Der Graben an der Nordgrenze des Plangebietes ist mit 2,5 m breiter Wasserfläche etwas breiter als die übrigen Gräben, das Arteninventar ist jedoch sehr ähnlich.

An der Nordseite der Zufahrt zu Haus Nr. 31 verläuft ein Graben, der eine geringere Wassertiefe von nur 0,1 m aufweist und überwiegend von Wasserschwaden bewachsen ist.

Auf dem Hausgrundstück Nr. 32 befindet sich innerhalb des Gartens ein Zierteich (SXG), an dessen Ufer ebenfalls die Sumpfschwertlilie vorkommt.

➤ **Grünland**

Das Plangebiet wird flächig von Grünland eingenommen. Das Grünland ist dem Intensivgrünland feuchter Standorte (GIF) zuzuordnen, das gemäht oder von Schafen beweidet wird. Häufigste Arten dieser Grünländer sind das Weidelgras (*Lolium perenne*) und der Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), begleitet von weiteren produktiven Arten des Intensivgrünlandes wie Lieschgras (*Phleum pratense*) und gewöhnlichem Rispengras (*Poa trivialis*). Auf einigen Flächen ist auch das wollige Honiggras (*Holcus lanatus*) verbreitet. An krautigen Arten kommen der kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und Weißklee (*Trifolium repens*) sowie der Gundermann (*Glechoma hederacea*) vor. Auf der nördlichen Grünlandfläche ist auch der Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*) häufig vertreten. In den Gruppen (Zusatz „t“) im Grünland auf Flurstück 215/2 treten typische Arten feuchterer Grünlandstandorte wie Flatterbinse (*Juncus effusus*) und flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) auf.

➤ **Ruderalfluren**

Die nur selten befahrene Zuwegung von Flurstück 215/2 zum weiter westlich gelegenen Grünland ist von einer Ruderalflur feuchter Standorte mit Tendenz zu einer Brennesselflur (UHF/UHB) gekennzeichnet.

➤ **Siedlungsbiotope**

Zum nordwestlichen Plangebiet gehören Teile der jeweiligen Hausgrundstücke. Sie werden teilweise von großen Einzelbäumen dichten Gehölzbeständen eingenommen (PHG), weisen aber auch Ziergärten mit Scherrasenflächen (PHZ, GR) auf. Stellenweise überwiegen verschiedene Obstgehölze (PHO). Randlich kommen auch Ziergebüsche, teils aus einheimischen und teils nicht heimischen Gehölzarten (BZE, BZN), vor.

Die Zuwegungen zu den Häusern sind überwiegend mit wassergebundener Decke angelegt (OVWw), die Vorplätze häufig mit Verbundpflaster befestigt (OFZv).

Im Nordosten befinden sich an der Reitlander Straße eine kleinflächige Anlage des Abwassersystems des OOWV (OS) sowie ein Verteilerkasten des Stromversorgers EWE (OKZ).

Die Reitlander Straße (K 189) ist etwa 4,8 m breit und asphaltiert (OVSa). Sie liegt etwa 0,6 m höher als das angrenzende Grünland.

➤ **Vorkommen gefährdeter und besonders geschützter Arten**

Die Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) kommt im Plangebiet an mehreren Standorten in den Gräben an der Reitlander Straße vor, außerdem in den Gräben zwischen den Hausgrundstücken Nr. 31 und 32. Diese Art gehört nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Farn- und Blütenpflanzen.

Nach der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) gefährdete Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen.

3.1.2 Eingriffsumfang

Durch die Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB wird ein Teilbereich nordwestlich der Reitlander Straße im Ortsteil Reitland planungsrechtlich so vorbereitet, dass eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung ermöglicht wird.

Für die Berechnung des Eingriffsumfangs im Satzungsgebiet werden die Flächen zugrunde gelegt, die erstmalig für eine Bebauung vorbereitet werden.

Die zu zulässige Grundfläche wird in der Satzung über die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Es wird bestimmt, dass in der Gemarkung Seefeld, Flur 9 auf Flurstück 769/212 innerhalb der in Kapitel 4.3 benannten überbaubaren Fläche eine Grundfläche von 600 m², auf dem Flurstück 215/2 von 600 m², auf dem Flurstück 614/243 von 600 m² und auf dem Flurstück 247/5 von 300 m² zulässig ist. Es wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 30 % zugelassen. Es ergibt sich daraus eine maximale Versiegelung von 2.730 m² der Grundfläche. Es wird vorwiegend feuchtes Intensivgrünland überplant.

3.1.3 Eingriffsbilanzierung / Eingriffsbewertung

Nachfolgend sind die Auswirkungen der Umsetzung der Innenbereichssatzung „Reitland“ auf die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaftsbild“ dargestellt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt mit dem Bilanzierungsmodell des niedersächsischen Städtetages von 2013 (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung).

In diesem Modell werden Eingriffsflächenwert und Kompensationsflächenwert ermittelt und gegenübergestellt. Zur Berechnung des Eingriffsflächenwertes werden zunächst Wertfaktoren für die vorhandenen Biotoptypen vergeben und mit der Größe der Fläche multipliziert. Analog werden die Wertfaktoren der Biotoptypen der Planungsfläche mit der Flächengröße multipliziert und anschließend wird die Differenz der beiden Werte gebildet.

Arten und Lebensgemeinschaften

(WE = Werteinheit)

Die bereits vorhandene Bebauung wird geringfügig erweitert. Die Flächen für die Wohnbebauung erstrecken sich in einem gem. § 6 der Satzung definierten Korridor (siehe Beikarte im Anhang). Die Überplanung der nachstehend dargestellten Biotoptypen (Ist-Zustand) stellt für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ einen Eingriff gemäß § 14 (1) BNatSchG dar. Als bebaubarer Bereich ist eine Grundfläche von 300 m² bis 600 m² mit einer zulässigen Überschreitung von 30 % ausgewiesen. Die entsprechenden Flächenanteile des Intensivgrünlands werden durch Überbauung und Versiegelung deutlich entwertet. Eine detaillierte Darstellung des Eingriffs ist der nachfolgenden Tabelle (Planung) zu entnehmen. Alle weiteren, nicht aufgelisteten Biotop, bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten und werden nicht überplant.

Tabelle 1: Eingriffsbilanz

Ist-Zustand				Planung			
Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert	Biototyp	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
GIF	14.045	2	28.090	GIF	7.180	2	14.360
				PHZ	3.895	1	3.215
				X*1	2.730	0	0
				X*2	240	0	0
Gesamt	14.225			Gesamt	14.225		
Flächenwert Ist-Zustand			28.090	Flächenwert Planungs-Zustand			17.575

*1 Vollständige versiegelte Flächen durch die Wohnbebauung (GR von 300 m² inkl. 30 % zulässiger Überschreitung).

*2 Vollständige versiegelte Flächen der Zufahrten

Flächenwert Planung	=	17.575
- Flächenwert Ist-Zustand	=	28.090
= Flächenwert des Eingriffs	=	- 10.515

Insgesamt ergibt sich somit für den Geltungsbereich ein Flächenwert von -10.515 Werteinheiten. Zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – Biototypen – muss demnach bei Aufwertung um einen Wertfaktor eine Fläche von ca. **10.515 m²** bereitgestellt werden. Bei einer Aufwertung um zwei Wertfaktoren muss eine Fläche von ca. **5.257 m²** bereitgestellt werden.

Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahme wird eine 2.210 m² große Streuobstwiese angelegt und eine 470 m² große Fläche zu artenreichem Feuchtgrünland umgewandelt. Die Maßnahmen sind im nachfolgenden Kapitel „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme“ beschrieben. Eine Übersicht ist der Abbildung 1 zu entnehmen. In der nachfolgenden Tabelle 2 ist die Ausgleichsmaßnahme quantitativ dargestellt.

Tabelle 2: Bilanz zur Ausgleichsmaßnahme

Biototyp	Fläche	Aufwertungsfaktor	Flächenwert
Streuobstwiese (HOJ)	2.210 m ²	2	4.420
Feuchtgrünland (GFS)	470 m ²	2	940
Gesamt	2.680 m²		5.360

Flächenwert Kompensationsbedarf = **- 10.515**

$$\begin{array}{rcl}
 \text{- Flächenwert Ausgleichsmaßnahme} & = & \mathbf{+ 5.360} \\
 \mathbf{= Flächenwert des Eingriffs} & = & \mathbf{- 5.155}
 \end{array}$$

Durch die o. g. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs verbleiben **5.155 WE**, die über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Externe Ersatzmaßnahme

Auf dem Flurstück 916/217, Flur 9, Gemarkung Seefeld, unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden Innenbereichssatzung, wird auf einer Fläche von 2.580 m² (Intensivgrünland) der verbleibende Kompensationsbedarf ausgeglichen. Durch die Anlage von Senken und der Verbesserung der Artenvielfalt wird artreiches Feuchtgrünland initiiert. Die Beschreibung der Maßnahme ist in dem nachfolgenden Kapitel „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme“ beschrieben. Eine Übersicht ist der Abbildung 1 zu entnehmen. In der nachfolgend aufgeführten Tabelle 3 ist der Ausgleich des Kompensationsbedarfs dargestellt.

Tabelle 3: Bilanz zur externen Ersatzmaßnahme

Biotoptyp	Fläche	Aufwertungsfaktor	Flächenwert
Feuchtgrünland (GFS)	2.580 m ²	2	5.160
Gesamt	2.580 m²		5.160

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Flächenwert verbleibender Kompensationsbedarf} & = & \mathbf{- 5.155} \\
 \text{- Flächenwert externe Ersatzmaßnahme} & = & \mathbf{+ 5.160} \\
 \mathbf{= Flächenwert des Eingriffs} & = & \mathbf{+ 5}
 \end{array}$$

Durch die externe Ersatzmaßnahme auf dem angrenzenden Flurstück 916/217 wird der verbleibende Kompensationsbedarf durch den planerischen Eingriff zur Innenbereichssatzung vollständig abgegolten.

➤ **Boden / Wasser**

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ ist insbesondere die Bodenversiegelung als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Flächen, die als Speicherraum für Niederschlagswasser sowie als Puffer- und Filtersystem wirken, werden durch die Realisierung des Planvorhabens überbaut. Zudem gehen sie als Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

Auf einer Fläche von ca. 2.970 m² (2.730 m² + 240 m²) (siehe Tabelle 1) erfolgt die Versiegelung bzw. Überbauung offener Bodenbereiche. Bezogen auf das Schutzgut „Boden“ und „Grundwasser“ stellt dies einen Eingriff dar, der zu kompensieren ist. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden können gemäß des Eingriffsmodells nach dem Nds. Städtetag (2013) zusammen mit den Wertverlusten für das Schutzgut Pflanzen ausgeglichen werden, da die Kompensationsmaßnahmen, welche eine Verbesserung der Biotoptypen mit sich bringen, multifunktional ebenfalls eine Verbesserung der Bodenfunktionen über bspw. eine Verringerung von Nährstoffeinträgen oder Bodenbearbeitung mit sich bringen.

Gemäß des Datenservers des LBEGs 2020 werden für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung Suchräume für schutzwürdige Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung dargestellt.

➤ **Fauna**

Im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wurden im Plangebiet keine faunistischen Erhebungen durchgeführt. Es kann lediglich von Annahmen auf Grundlage der durchgeführten Biotoptypen-

kartierung ausgegangen werden, wie sich die faunistische Zusammensetzung in dem Gebiet darstellen könnte.

Es ist aufgrund der umliegend vorhanden Siedlungsstrukturen und der Nutzung davon auszugehen, dass z. B. bei der faunistischen Gruppe der Vögel Arten des Siedlungsbereiches vorkommen können. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope der Umgebung auszuweichen. Insgesamt sind im Plangebiet und daran angrenzend vorwiegend Vogelarten anzunehmen, die sich an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt haben.

Als eine weitere Artengruppe sind die Säugetiere und hier insbesondere die Fledermäuse zu erwähnen, wobei hier im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Prüfung ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung dieser Tiergruppe gelegt werden kann. Alle Fledermausarten sind nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere die Gehölzbereiche, aber auch die offenen Bereiche zumindest als Jagdhabitat für Fledermausarten dienen.

➤ **Klima / Luft**

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung kann aufgrund der teilweisen Versiegelung von keiner Veränderung des Klimas ausgegangen werden. In relativ naher Umgebung befindet sich freie Landschaft, so dass nachhaltige Beeinträchtigungen durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten sind und deshalb im Folgenden vernachlässigt werden können.

➤ **Landschaftsbild / Ortsbild**

Mit der geplanten Ausweitung der baulichen Nutzung bzw. mit der ermöglichten Versiegelung von Flächen erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild eine Veränderung und Beeinträchtigung.

Diese Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft, da sich zum einen im Geltungsbereich und der Umgebung bereits Siedlungsstrukturen befinden und zum anderen die zulässigen Gebäude mit der zulässigen Grundfläche gemeinsam mit den Ausgleichsmaßnahmen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung durch die nahe liegenden Siedlungsstrukturen werden die Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich eingestuft.

3.1.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Gemäß § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) ist ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten begründet (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 – bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 – aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV).

Die planende Gemeinde ist nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Satzungsbereich / Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Satzungsbereich / Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Fledermäuse:

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Für den eingriffsrelevanten Bereich sind keine Standorte bekannt, die Fledermäusen als Sommerquartier dienen können. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bieten aufgrund der Altersstrukturen keine adäquaten Möglichkeiten als Tagesquartier. Der bestehende Häuserbestand zu beiden Seiten der Reitlander Straße bietet grundsätzlich Möglichkeiten für Winterquartiere und Wochenstuben der Fledermäuse. Da von der Planung keine Gebäude betroffen sind, die als Quartiere dienen könnten, werden Schädigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bei Durchführung des Vorhabens nicht verursacht.

Mögliche Tötungen von Individuen können aufgrund der Lebensweise der Fledermäuse und ihrer vorwiegend abendlichen bzw. nächtlichen Aktivität sowie durch die Art des Vorhabens ausgeschlossen werden, da etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung des Bauvorhabens weder bau- noch anlagebedingt zu erwarten sind.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ist auszuschließen.

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumansprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit in der Regel auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von dem im Untersuchungsraum vorgesehenen Bau von Gebäuden ist - auch wenn diese im Bereich der Zufahrten mit Lampen ausgestattet und nachts permanent beleuchtet würden - nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Grundsätzlich sollte jedoch zur Vermeidung nachteiliger Störungen von vornherein auf eine die Norm überschreitende nächtliche Beleuchtung der Grundstücke verzichtet werden. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Änderungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumsprüche aufweisen. Dabei kann es sich um typische Gehölzbrüter oder auch um Arten, die an Gebäuden brüten, handeln.

Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind in der Lage, sich in der nächsten Brutperiode einen neuen Niststandort zu suchen, dennoch kann ein Vorkommen von permanenten Fortpflanzungsstätten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund möglicher Gehölzbeseitigungen ist es angezeigt, dass die Gehölze in den Monaten von Anfang Oktober bis Ende Februar, also nur außerhalb der Brutzeit entfernt werden, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen (Vermeidungsmaßnahme). Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen. Der Abriss von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für zwingend darauf angewiesene Vogelarten dar. Die im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen würden.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen speziellen Niststandort angewiesen. Gestörte Berei-

che kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störungen, z. B. Siedlungslärm, zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i. d. R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits vorgeprägten Strukturen im und um den Geltungsbereich davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

Fazit

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen **nicht** einschlägig sind.

3.1.5 Vermeidung / Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende planerische Aussagen getroffen, die verbindlich sind:

- Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen zur Einfriedung der Grundstücke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Auswahl der anzupflanzenden heimischen Pflanzenarten sollte sich nach den standörtlichen Verhältnissen richten.
- Die Entfernung und der Schnitt von Gehölzen wird u. a. zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorgenommen.
- Die Entfernung von Gehölzbeständen und die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Brutzeit = 01. März bis 15. Juni).
- Der Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB) sowie bei Erdarbeiten die ATV DIN 18300 bzw. 18320 und DIN 18915 sind zu beachten.
- Zum Schutz von angrenzenden Gehölzen sind während der Bautätigkeiten die Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 vorzusehen, sofern solche betroffen sind.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sollten Zufahrten, Stellflächen und sonstige zu befestigende Flächen möglichst mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien (Schotterrasen, Rasengittersteine, o. ä.) erstellt werden.

3.1.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 (1) und (2) BNatSchG).

Um die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu kompensieren, sind die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

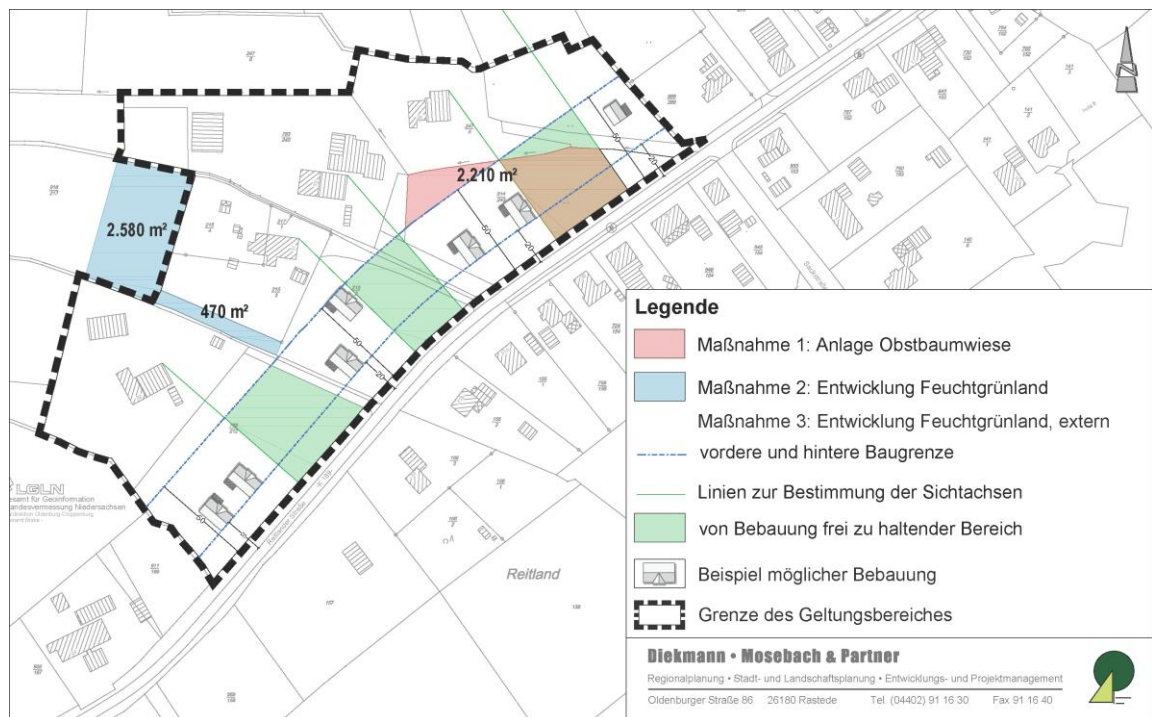


Abbildung 1: Übersicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

➤ **Anlage einer extensiv zu nutzenden Obstwiese (ca. 2.210 m²)**

Auf dem Flurstück 614/243, Flur 9, Gemarkung Seefeld (siehe Abbildung 1) ist auf ca. 2.210 m² eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind bei der Realisierung der Bauvorhaben durchzuführen. Die Pflanzungen erfolgen bestenfalls in der darauffolgenden Pflanzperiode im November / Dezember oder im zeitigen Frühjahr, weil dann vor dem Austrieb eine gute Verwurzelung möglich ist. Auf der o. g. Flurstücksteifläche ist jede anderweitige bauliche Nutzung als die der Anlage und Pflege der Obstbäume unzulässig. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

Die Anlage der Obstwiese soll in Anlehnung an das „Merkblatt der Biologischen Schutzgemeinschaft Hunte Weser-Ems (BSH 1996): Neuanlage von Streuobstwiesen“ erfolgen.

Pflanzung:

Es sind Obstgehölze aus mindestens 3 Arten zu wählen und auf der Fläche unregelmäßig zu verteilen, in einem Abstand von durchschnittlich ca. 20,00 m. Damit können auf der Fläche ca. 10 Bäume gepflanzt werden. Bei der Qualität sollten die Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) zugrunde gelegt werden.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

- Apfelsorten: Boskoop, Oldenburger, Reitländer
- Birnensorten: Gut Graue, Madame Verté, Neue Pounteau
- Kirscharten: Oktavia, Morellenfeuer, Valeska

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Weitere Obstsorten sind der Broschüre „Empfehlenswerte alte und neue Obstsorten für Landschaft und Garten in Weser-Ems“ von der Landwirtschaftskammer Weser-Ems (1993) zu entnehmen.

Pflege und Schnitt der Obstwiese:

- Bei der Pflanzung erfolgt der erste Rückschnitt, anschließend erfolgt eine jährliche Kontrolle des Wuchses (Erziehungsschnitt). Das Schnittgut ist abzufahren.
- Die Mahd soll nach weitgehendem Abschluss von Blüte und Samenreife der Gräser und Kräuter erfolgen. Sie erfolgt i. d. R. 1-2-mal pro Jahr. Alternativ ist das Mulchen der Fläche zulässig. Das Mähgut ist möglichst abzuräumen.
- Auf den Einsatz von chemischen Schädlingsbekämpfungsmitteln und sonstigen Pestiziden ist zu verzichten. Bei Abgängen von Obstbäumen sind entsprechende Nachpflanzungen durchzuführen.
- Die Entwicklung der geplanten Wiese ist ggf. mittels einer Einsaat standorttypischer Gräser und Kräuter zu initiieren.

➤ **Entwicklung eines nährstoffreichen Feuchtgrünlandes (ca. 470 m²)**

An der westlichen Grenze des Flurstücks 215/2, Flur 9, Gemarkung Seefeld soll auf einer Fläche von ca. 470 m² die bestehende halbruderales Staudenflur zu nährstoffreichen Feuchtgrünland entwickelt werden.

Anlage von Senken

Um Heterogenität innerhalb der Fläche zu erreichen, ist die Anlage von Senken empfohlen, um feuchtere Bereiche zu schaffen. An die Gegebenheiten im Plangebiet und an die Flächengröße angepasst, wird der Oberboden auf max. 30 – 50 cm abgeschoben und auf dem Rest der Fläche gleichmäßig verteilt. Um die Bewirtschaftbarkeit der Fläche zu gewährleisten, darf das Erdmaterial nicht als Wall am Rand der Senken aufgeschüttet werden.

Neueinsaat und Entwicklung von artenreichem Grünland

Zur Entwicklung von artenreichem Grünland ist eine Grünland-Einsaat auf dem gesamten Teil des Flurstücks vorzunehmen.

Die Vorgaben zum Schutz der Biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) wurden in Europa in der EU-Richtlinie 92/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt. § 1 des BNatSchG enthält „[...] das Ziel, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt auf Dauer gesichert ist.“ Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG bedarf „das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde.“

Um den o. g. übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorgesehen.

Gemäß den Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut (FLL 2014) hat die Einsaat mit einer standortgemäßen Regio-Saatgutmischung zu erfolgen. Weiterhin sind die Empfehlungen der FLL (2014) für die Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Erhaltungspflege der Fläche zu beachten.

Zusätzlich gelten grundsätzlich die allgemeinen Auflagen zur Nutzung und Bewirtschaftung von extensiv genutztem Grünland:

Allgemeine Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen für extensives Grünland

- Die Fläche ist ausschließlich als Dauergrünland zu nutzen.
- Umbruch und Neuansaat sind nicht zulässig.
- Es dürfen nicht mehr als zwei Pflegeschnitte pro Kalenderjahr durchgeführt werden. Der Schnitt hat von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Das Liegenlassen des Mähguts im Schwad ist unzulässig.
- In der Zeit vom 01. Januar bis 15. Juni eines Jahres darf keine Mahd stattfinden.
- In der Zeit vom 01. März bis 15. Juni eines Jahres sind jegliche maschinelle Arbeiten unzulässig.
- Das Ausbringen von Dünger auf der Fläche ist nicht gestattet. Ausnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Jegliches Ausbringen von Pestiziden ist unzulässig. Ausnahmen sind mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Jegliche Errichtung zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen ist unzulässig. Die ordnungsgemäße Unterhaltung ggf. bestehender Dränagen bleibt zulässig.
- Das Errichten von Mieten, die Lagerung von Silage sowie die Lagerung von Heuballen und das Abstellen von Geräten sind unzulässig.
- Das Aufkommen von Gehölzbeständen ist zu unterbinden.

Externe Ersatzmaßnahme

➤ **Entwicklung eines nährstoffreichen Feuchtgrünlandes (ca. 2.580 m²)**

An der westlichen Grenze zum Geltungsbereich, auf dem Flurstück 916/217, Flur 9 in der Gemarkung Seefeld soll auf einer Fläche von ca. 2.580 m² das bestehende Intensivgrünland zu nährstoffreichem Feuchtgrünland entwickelt werden.

Für diese Maßnahme ist die Anlage von Senken, die Entwicklung artenreichen Grünlands sowie die Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen für extensiv genutztes Grünland, wie in dem Abschnitt zuvor ausgeführt, notwendig.

Fazit

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich des ermittelten Kompensationsflächendefizits erzielt.

3.1.7 Pflanzlisten für die örtlichen Bauvorschriften

In den örtlichen Bauvorschriften zur Satzung werden neben Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden auch Vorschriften zur Gestaltung der Gärten gemacht. Durch das Siedlungsentwicklungskonzept hat die Gemeinde bereits ihre städtebaulichen Ziele einer aufgelockerten Bebauung und des Erhalts der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Höfen zum Ausdruck gebracht.

Gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 4 sind Einfriedungen (mit Ausnahme von offenen Holzzäunen) als lebende Hecken anzulegen oder zu begrünen. Für Einfriedungen in Form von Hecken sind nur standortgerechte heimische Gewächse entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zulässig.

Sträucher:

Berberitze	(<i>Berberis vulgaris</i>)	Stechpalme	(<i>Ilex aquifolium</i>)
Besenginster	(<i>Cytisus scorparius</i>)	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Bibernellrose	(<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Kornelkische	(<i>Cornus mas</i>)
Buchsbaum	(<i>Buxus sempervirens</i>)	Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)	Purpurweide	(<i>Salix purpurea</i>)
Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Gewöhnlicher Flieder	(<i>Syringa vulgaris</i>)	Schwarzer Holun- der	(<i>Sambucus nigra</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Heidelbeere	(<i>Vaccinium myrtillus</i>)	Eingrifflicher Weiß- dorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

Gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 5 sind für die Vorgartenbereiche standortgerechte heimische Gewächse zu verwenden, um die Vorgärten in die bestehenden Grünstrukturen einzufügen.

Pflanzvorschläge sind der nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Gehölze:

Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>) (<i>Acer campestre</i>)
Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>) (<i>Ulmus minor</i>)
Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Sträucher:

siehe oben:
Auflistung zur Einfriedung

Krautige und Gräser:

Blutweiderich	(<i>Lythrum salicaria</i>)
Gamander- Ehrenpreis	(<i>Veronica chamaedrys</i>)
Sumpfdotterblu- me	(<i>Caltha palustris</i>)
Hahnenfuß	(<i>Ranunculus flammula</i>) (<i>Ranunculus acris</i>)
Kuckucks- Lichtnelke	(<i>Silene flos-cuculi</i>)
Wiesen- Schaumkraut	(<i>Cardamine pratensis</i>)
Schafgarbe	(<i>Achillea millefolium</i>)
Rot-Klee	(<i>Trifolium pratense</i>)
Sauergräser	<i>Carex spec.</i> , <i>Scirpus spec.</i> , <i>Bolboschoenus spec.</i>
Süßgräser	<i>Agrostis spec.</i> , <i>Festuca spec.</i> , <i>Poa spec.</i>

3.2 Verkehrsrechtliche Belange

Die Reitlander Straße (K 189) ist im Bereich des Satzungsgebietes eine Kreisstraße, die keine Ortsdurchfahrt im Sinne des § 4 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) ist. Verkehrsrechtlich bildet die Ortschaft Reitland bereits eine geschlossene Ortslage („gelbe Ortstafel“) mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Bei derzeitiger Rechtslage ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Oldenburg für die Genehmigung zusätzlicher Zufahrten bzw. die Nutzung bestehender Zufahrten zuständig. Diese würden nur in Ausnahmefällen erteilt. Die Erschließungssituation der durch die vorliegende Innenbereichssatzung ermöglichten Bebauung wäre damit nicht gesichert.

Die Gemeinde Stadland hat daher am 17.02.2020 beim Landkreis Wesermarsch einen Antrag auf Festsetzung einer straßen- und baurechtlichen Ortsdurchfahrt entsprechend § 4 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) der Reitlander Straße (K 189) im Geltungsbereich der Satzung gestellt. Derzeit läuft das Verfahren hierzu. Vorgesehen ist die Festsetzung im Abschnitt 10 der K 189 von Station 1.250 bis Station 1.764.

Innerhalb dieser Grenzen besteht in der Ortschaft Reitland eine mehr oder weniger zusammenhängende Bebauung mit deutlichem Ortscharakter. Von Augusthausen kommend schließt die künftig mögliche geschlossene Ortslage ab Station 1.250 das südöstlich der Straße gelegene bebaute Grundstück „Reitlander Straße 33“ mit ein, während auf der nordwestlichen Straßenseite das Grundstück „Reitlander Straße 32“, auf deren vorgelagerter begrünten Teilfläche mit der Innenbereichssatzung neue Bauplätze entstehen können, dann ebenfalls innerhalb dieser Grenze liegen würde. Aus Richtung Seefeld kommend beginnt die derzeit vorgesehene Abgrenzung der Ortsdurchfahrt kurz vor dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Reitland bei Station 1.764, während dadurch auch das gegenüberliegende bebaute Grundstück „Reitlander Straße 16“ mit allen 3 Flurstücken einbezogen werden würde. Die Grenzen der Innenbereichssatzung entlang der Kreisstraße liegen bei dieser Abgrenzung innerhalb der geschlossenen Ortslage nach § 4 NStrG.

Die vorliegende Innenbereichssatzung kann erst nach positivem Abschluss des Verfahrens zur Festsetzung einer straßen- und baurechtlichen Ortsdurchfahrt entsprechend § 4 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) der Reitlander Straße (K 189) für den Geltungsbereich der Satzung in Kraft treten. Mit Festsetzung einer Ortsdurchfahrt im Satzungsbereich wäre die Erschließung der durch die Satzung ermöglichten Bebauung gesichert. Zusätzliche Zufahrten zu Kreisstraßen sind innerhalb einer Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG zulässig. Die Gemeinde ist für die Erteilung der Sondernutzungserlaubnisse der geplanten Zufahrten zur K 189 zuständig.

3.3 Belange des Immissionsschutzes

Die vorliegende Innenbereichssatzung lässt eine zusätzliche Bebauung nur in einer Entfernung von mindestens 20 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Reitlander Straße (K 189) zu. Diese Entfernung wäre auch einzuhalten gewesen, wenn die Reitlander Straße (K 189) weiterhin keine Ortsdurchfahrt im Sinne des § 4 NStrG geblieben wäre. Verkehrsrechtlich bildet die Ortschaft Reitland bereits eine geschlossene Ortslage („gelbe Ortstafel“) mit zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Unter der vorgenannten Voraussetzungen, dass neue Gebäude nur in 20 m Entfernung zur Kreisstraße errichtet werden können, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht davon auszugehen, dass die maßgeblichen Immissionswerte für Mischgebiete eingehalten werden.

Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen liegen innerhalb des Geltungsbereiches sowie in den Nahbereichen keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Werte gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie im Satzungsgebiet eingehalten werden.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

Im unmittelbaren Nahbereich des Satzungsgebietes befinden sich laut des Informationssystems ADABweb zwei Warften. Eine Warft (auch Wurt) ist ein aus Erde aufgeschütteter Siedlungshügel zum Schutz bei Sturmfluten. Auf den nordöstlich auf Flurstück 869/269 und südwestlich auf Flurstück 935/187 in der Gemarkung Seefeld, Flur 9 liegenden Warften befinden sich Einzelgehöfte. Die Warften werden durch die im Zuge der vorliegenden Satzung ermöglichte Bebauung nicht beeinträchtigt.

3.5 Altablagerungen, Abfallrechtliche Belange

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen wurden Altablagerungen (ehemalige Deponien / Müllkippen) ermittelt. In diesem Zusammenhang ist im Plangebiet keine Altablagerung bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

3.6 Kampfmittel

Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.0 INHALTE DER ERGÄNZUNGSSATZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, also innerhalb des planungsrechtlich definierten Innenbereichs, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich „... nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 (1) BauGB). Zur Klarstellung der angestrebten weiteren städtebaulichen Entwicklung wird zusätzlich bestimmt, dass Vorhaben gem. § 29 nur dann zulässig sind, wenn sie nach Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO sowie gem. § 6

(3) BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Mit dieser Festsetzung wird ergänzend zu den Bestimmungen des § 34 BauGB das gemeindliche Ziel für die Ortschaft Reitland dargestellt. In Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen (Wohnen, Ferienwohnungen, Lohnunternehmen) sieht die Gemeinde die Ansiedlung weiterer Wohngebäude sowie der Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe als wünschenswert zur Entwicklung der Ortschaft an. Denkbar sind beispielsweise ein kleines Einzelhandelsgeschäft, der Sitz eines Handwerksbetriebes oder eine Pension zur Stärkung dörflichen Lebens sowie des Tourismus.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Satzungsgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt. Es wird bestimmt, dass in der Gemarkung Seefeld, Flur 9 auf Flurstück 769/212 innerhalb der in Kapitel 4.3 benannten überbaubaren Fläche eine Grundfläche von 600 m², auf dem Flurstück 215/2 von 600 m², auf dem Flurstück 614/243 von 600 m² und auf dem Flurstück 247/5 von 300 m² zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist abhängig vom Flurstücksanteil, dass innerhalb des überbaubaren Bereiches liegt und ermöglicht die Errichtung von etwa 7 zusätzlichen Gebäuden im Geltungsbereich. Zur Sicherung dieses städtebaulichen Zieles wird daher zusätzlich bestimmt, dass je Gebäude maximal 300 m² Grundfläche zulässig sind. Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden (Doppelhaus), ist je Gebäude eine Grundfläche von 150 m² zulässig. Diese Festsetzungen dienen damit der Sicherstellung einer kleinteiligen und geringfügigen zusätzlichen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Über die zulässige Grundfläche wird eine ausreichend große Versiegelung für die im Geltungsbereich städtebaulich verträgliche Dichte und Nutzung zugelassen. Neben den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Lohnunternehmen und Ferienwohnungen) ist die Ansiedlung weiterer, den Gebietsstrukturen angepasster, kleiner Gewerbeeinheiten möglich. Auch der Bau von ortstypischen Ein- und Zweifamilienhäusern ist bei der festgesetzten zulässigen Grundfläche möglich. Dem Bau übergroßer und sich nicht in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einfügenden Gebäude mit mehr als 300 m² Grundfläche je Gebäude wird durch die Bestimmung der maximalen Grundfläche je Gebäude vorgebeugt.

Die zulässige Grundfläche von 300 m² bzw. 600 m² darf gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 30% überschritten werden.

Zusätzlich wird die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 3,50 m und einer Firsthöhe (FH) von maximal 8,50 m zulässig. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der Bestandsbebauung im Geltungsbereich und dessen Umgebung. Sie sorgen in dieser von kleinteiliger und eingeschossiger Bebauung geprägten Ortslage dafür, dass zusätzliche Gebäude sich in das Ortsbild einfügen. Der Entstehung überhoher Gebäude wird vorgebeugt.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der Satzung bestimmten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Über die Festsetzung der Bauweise werden die im Satzungsgebiet zulässigen Gebäude weitergehend bestimmt. Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von maximal 20,00 m zulässig sind. Die maximale Gebäudelänge darf durch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 6,00 m überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist es eine kleinteilige und aufgelockerte zusätzliche Bebauung im Satzungsgebiet zu ermöglichen. Die rückwärtig liegenden Bestandsgebäude haben teilweise längere Gebäudelängen von bis zu 28 m und haben Bestandsschutz. Die Errichtung derart langer Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist heute unüblich. Bei zukünftigen Neubauten, sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Bereich, sollen Gebäude hinsichtlich des Zieles einer kleinteiligen Bebauung maximal 20,00 m lang sein. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind beide Einzelhäuser zusammen bei der Bestimmung der Gesamtlänge zu betrachten. Werden Garagen und Nebenanlagen direkt an die Hauptgebäude angebaut, können in der Gesamtansicht städtebaulich nicht verträgliche bauliche Anlagen entstehen. Daher darf die maximale Gebäudelänge durch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 6,00 m überschritten werden.

In der vorliegenden Satzung werden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB auch die Bereiche definiert, in denen eine über den Bestand hinausgehende Bebauung möglich ist. Zulässig ist eine zusätzliche Bebauung nur in einem Korridor zwischen einer Entfernung von mindestens 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Reitlander Straße (K 189) und einem maximalen Abstand von 50,00 m zum Flurstück 907/18, Flur 9, Gemarkung Seefeld (Flurstück der Kreisstraße 189 „Reitlander Straße“). Mit dieser Festsetzung wird, entsprechend des Planungszieles, eine zusätzliche Bebauung im Satzungsgebiet ermöglicht. Gleichzeitig wird einer Zersiedelung vorgebeugt und somit eine städtebaulich geordnete Bebauung zugelassen.

Die Festsetzung der Baugrenze auf 50,00 m Abstand zur Reitlander Straße wurde in Anlehnung an die Bebauung im weiteren Verlauf der Straße getroffen. Sofern die Reitlander Straße (K 189) im Abschnitt der Innenbereichssatzung nicht zu einer Ortsdurchfahrt nach § 4 NStrG umgewidmet würde, wäre eine Bebauung gem. § 24 NStrG in der Bauverbotszone (außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden) unzulässig. Auch bei der nun vorgesehen Umwidmung des Straßenabschnittes zu einer Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG bleibt entsprechend des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die bebaubare Zone in einem Abstand zwischen 20,00 m zum Fahrbahnrand und 50,00 m zum Flurstück der K 189 festgesetzt. Die von der Gemeinde Stadland angestrebte Bebauung nordwestlich der Reitlander Straße soll geringer sein, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Städtebauliches Ziel ist es über die getroffenen Festsetzungen eine aufgelockerte zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Die Ermöglichung zusätzlicher Gebäude erst in einem Abstand von mindestens 20,00 m zum Fahrbahnrand der K 189 soll daher die Dominanz der neuen Gebäude im Ortsbild abmildern und die Blickbeziehung auf die bisher ortsprägenden rückliegenden Hofstellen erhalten.

Außerdem befinden sich durch bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen weitere bauliche Restriktionen für eine Bebauung. Parallel zur Reitlander Straße verläuft eine Ver- bzw. Entsorgungsleitung des OOWV mit einer Nennweite von 100 PVC. Der Schutzstreifen dieser Leitung beträgt beidseitig 2,00 m. Eine Überbauung des Schutzstreifens und der Ver-/Entsorgungsanlagen des OOWV

ist nicht erlaubt. Die Richtlinien des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 sind bei der Planung /Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten. Die Leitung verläuft innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen vorderer Baugrenze und Straße. Bei einem Heranrücken der baulichen Anlagen an die 20m-Grenze ist die Lage der Leitung im Einzelnen im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung zu prüfen. Teilweise verlaufen Gasleitungen für die rückliegenden Höfe durch die überbaubaren Bereiche. Deren genaue Verortung sowie die erforderlichen Schutzabstände für bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind ebenfalls im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das von der Gemeinde Stadland erstellte Siedlungsentwicklungskonzept ist als städtebauliche Planung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu werten (Anlage 2). Die Inhalte sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Konzept stellt die städtebaulich gewünschte bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet da. Ziel der Gemeinde Stadland ist, in Ergänzung zur bestehenden Bebauung, in der Ortschaft Reitland zusätzlich eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Zudem soll die Sicht auf die ortsbildprägenden zurückliegenden Höfen erhalten bleiben. Daher sind im Siedlungsentwicklungskonzept Bereiche, die von Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet. Die Festsetzungsmöglichkeiten in einer Innenbereichssatzung sind begrenzt. Die vorliegende Satzung setzt das Siedlungsentwicklungskonzept im Rahmen der Möglichkeiten um. Es werden eine bebaubare Zone zwischen 20,00 m bis 50,00 m zur Kreisstraße und der Erhalt eines Anteils des bestehenden Grünlands innerhalb der bebaubaren Zone festgesetzt. Die exakte Abgrenzung von Baufenstern erfolgt durch die Satzung nicht. Auf Ebene der Baugenehmigung ist daher sicherzustellen, dass Bauanträge sich in das gemeindlich beschlossene Bauungskonzept einfügen und die Sichtbeziehungen bestehen bleiben.

Aus dem Siedlungsentwicklungskonzept ergibt sich auch, dass eine zusätzliche Bebauung nur innerhalb der bebaubaren Zone städtebaulich gewünscht ist. Die dahinterliegenden Flächen werden durch die Satzung dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet. Die zulässigerweise errichteten Bestandsgebäude in den rückliegenden Bereichen stehen unter Bestandsschutz. Nach Abriss oder Brand sind Ersatzbauten möglich. Die Ersatzbauten müssen den für den gesamten Geltungsbereich getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe, Bauweise und höchstzulässiger Zahl der Wohnungen in Gebäuden entsprechen. Zusätzliche Versiegelungen für Hauptgebäude sind im rückwärtigen Bereich nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Änderungen an den Gebäuden für untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Erker und sonstige untergeordnete Vorbauten.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die zulässige Dichte im Satzungsgebiet wird zusätzlich über die Festsetzung der maximalen Zahl von Wohnungen je Gebäude gesteuert. Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Sofern als Einzelhäuser mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den Nutzungen innerhalb sowie in der Umgebung des Satzungsgebietes. Über diese Regelung wird einer ortstypischen Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern vorgebeugt. Gebäude dieser Art würden sich nicht in die bestehende und weiterhin zu erhaltene Struktur von Ein- und Zweifamilienhäusern einfügen. Gleichzeitig wird der Bau von z.B. Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung oder Doppelhäusern, die auch auf dem Mietwohnungsmarkt beliebt sind, ermöglicht.

4.5 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die in Kapitel 3.1.5 dieser Begründung als verbindlich genannten und beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend zu beachten bzw. umzusetzen.

4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und Landschaft werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bei Realisierung von Bauvorhaben in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. In der Gemarkung Seefeld, Flur 9 sind nach Maßgabe des Kapitels 3.1.6 der Begründung

- auf Flurstück 769/212 2.895 m² feuchtes Intensivgrünland zu erhalten,
- auf Flurstück 215/2 1.735 m² feuchtes Intensivgrünland zu erhalten und auf 470 m² nährstoffreiches Feuchtgrünland zu entwickeln,
- auf Flurstück 614/243 2.285 m² feuchtes Intensivgrünland zu erhalten und auf 2.210 m² eine extensiv genutzte Obstwiese anzulegen,
- auf Flurstück 247/5 265 m² feuchtes Intensivgrünland zu erhalten.

Auf allen vorgenannten Flurstücken sind innerhalb des gemäß § 6 definierten Bereiches (überbaubare Fläche) die Flächen, die nicht gemäß § 3 zulässig versiegelt wurden und die nicht als feuchtes Intensivgrünland zu erhalten sind, als Hausgarten anzulegen. Unter Hausgärten sind privat genutzte Zier- und Nutzgärten mit Rasen, Beeten und Gehölzbeständen zu verstehen (Drachenfels, 2016). Generell müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. In den Gärten sind Versiegelungen daher nur für z.B. Terrassen oder schmale Gartenwege, die in einer verhältnismäßigen Größe zum Grundstück und zum Gebäude stehen, zulässig. Großflächige Versiegelungen für z.B. Kiesgärten, die aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege angelegt werden, sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht zulässig und würden sich auch nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen.

Auf Flurstück 916/217, Flur 9 der Gemarkung Seefeld ist anteilig auf 2.580 m² ein nährstoffreiches Feuchtgrünland zu entwickeln.

5.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Die Ortschaft Reitland ist von einer aufgelockerten Bebauung geprägt. Insbesondere die rückliegenden Hofstellen entlang der Reitlander Straße sind eine städtebauliche Besonderheit. Im Süden bestimmen vorwiegend Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern das Ortsbild. Ziel der Planung ist es, eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen, indem vorgelagert vor die Resthöfe eine geringfügige Bebauung zugelassen wird. Zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung findet eine Steuerung über örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO statt. Damit wird in der Ortslage nicht nur die Entstehung überdimensionaler Gebäude, die sich nicht in die bestehende Bebauung einfügen würden, vorgebeugt. Über die örtlichen Bauvorschriften werden weitergehende Bestimmungen zur Form- und Farbgebung der Gebäude und Gestaltung der Außenbereiche getroffen, um Fehl-

entwicklungen zu vermeiden und eine sich in das Ortsbild einfügende Bebauung zu erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Reitland“ identisch.

Hinsichtlich der Form- und Farbgebung der Gebäude werden Vorschriften über die Gestaltung der Dächer getroffen, die den im Bereich des Satzungsgebietes prägenden Gebäudebestand widerspiegeln. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 27° - 50° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dachraker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordneten, Bauteile. Als Material für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine in roten bis rotbraunen sowie anthraziten Tönen zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den rot-rotbraun (Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 oder 8012) oder schwarz-anthrazit (Nr. 7009 - 7016, 7021, 7024, 9005, 9007, 9011, 9017) Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) orientieren. Außerdem ist Reet als Material für die Dacheindeckung zulässig.

Zusätzlich zu den Dächern werden auch Vorschriften zu zulässigen Materialien und Farbgebung der Fassaden getroffen. Analog zu den Dächern soll hierdurch der Entstehung untypischer und das Ortsbild störender Gebäude vorgebeugt werden. Die Fassaden der Hauptgebäude sind ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem oder rot- blau-buntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk und/oder in Putzbauweise herzustellen. Eine Kombination der Materialien ist möglich. Es sind für Klinker- bzw. Verblendmauerwerk wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3005, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012, 8015 oder 8016 zu verwenden. Bei Putz ist ein weißer Farbton, der sich an den Farben des Farbregisters RAL 840-HR 9001, 9002, 9010 und 9016 orientiert, zu verwenden. Für die Verkleidung untergeordneter Bauteile, z. B. Gauben, sind ausnahmsweise andere Materialien (z. B. Zinkblech, Kupfer, Holz etc.) zulässig.

Neben den Gebäuden prägt auch die Gestaltung der Gärten das Ortsbild. Durch das Siedlungsentwicklungskonzept hat die Gemeinde bereits ihre städtebaulichen Ziele einer aufgelockerten Bebauung und des Erhalts der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Höfen zum Ausdruck gebracht. Einem „Abschotten“ der Neubauten gegenüber der Umgebung durch überhohe Einfriedungen soll vorgebeugt werden. Überhohe und massive Einfriedungen sind in der Umgebung nicht nur unüblich, im Satzungsgebiet würden sie zudem auch die Sicht auf die rückliegenden Höfe und Grünflächen stören. Als Grundstückseinfriedung sind daher lebende Hecken, dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener offener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,00 m oder offene Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für Einfriedungen in Form von Hecken sind nur standortgerechte heimische Gewächse entsprechend der Pflanzliste in Kapitel 3.1.7 zulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. die Geländehöhe am Nachbargrundstück. Durch diese Vorschriften wird eine zusätzliche Eingrünung bzw. eine das Ortsbild nicht störende Einfriedung erreicht.

Ebenso wie die Einfriedungen soll sich auch die Gestaltung der Beete in den Vorgärten am Bestand orientieren und in das von Grünstrukturen geprägte Gebiet einfügen. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und den Gebäuden sowie zwischen der privaten

Zuwegung und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Es sind standortgerechte heimische Gewächse zu verwenden. Pflanzenvorschläge sind der Pflanzliste in Kapitel 3.1.7 zu entnehmen. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Generell müssen gem. § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auch in den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bestimmt, dass über die zulässige Grundfläche hinaus Hausgärten anzulegen und intensive Grünlandflächen zu erhalten sind. Dadurch soll insgesamt der zusätzliche Versiegelungsgrad gering gehalten und die Durchgrünung des Gebietes erhalten werden.

Durch die in der vorliegenden Planung getroffenen Vorgaben zur Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer, Fassaden und Einfriedungen wird den Eigentümern und Bauherren genügend Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den bestehenden Strukturen angepasste Siedlungsentwicklung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über die Reitlander Straße (Kreisstraße 189). Die Kreisstraße ist im Bereich der Satzung keine Ortsdurchfahrt gem. § 4 NStrG. Zuständig für die Genehmigung einer zusätzlichen Zufahrt zur K 189 sowie der Nutzungserlaubnis bestehender Zufahrten im Satzungsgebiet ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Die Genehmigungen sind Einzelfallentscheidungen.

• **Gas-, Wasser- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung EWE Netz GmbH.

• **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Der Anschluss an die Schmutz- und Abwasserkanalisation wird in Abstimmung mit dem Abwasserverband ermöglicht.

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.

• **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung vor Ort oder in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Wesermarsch und der Sielacht Stadland über Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das vorhandene Grabensystem.

• **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Satzungsgebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

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

7.0 LITERATUR

BSH = BIOLOGISCHE SCHUTZGEMEINSCHAFT HUNTE WESER-EMS (1996): Neuanlage von Streuobstwiesen.

DRACHENFELS, O.V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. In: Naturschutz Landschaftspflege Niedersachsen, Heft A/4, S. 1-328.

FLL (2014): Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn.

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 24, S. 1-76.

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER WESER-EMS (1993): Empfehlenswerte alte und neue Obstsorten für Landschaft und Garten in Weser-Ems.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch)
- 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),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Ergänzungssatzung „Reitland“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB erfolgte im Auftrag der Gemeinde Stadland durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de