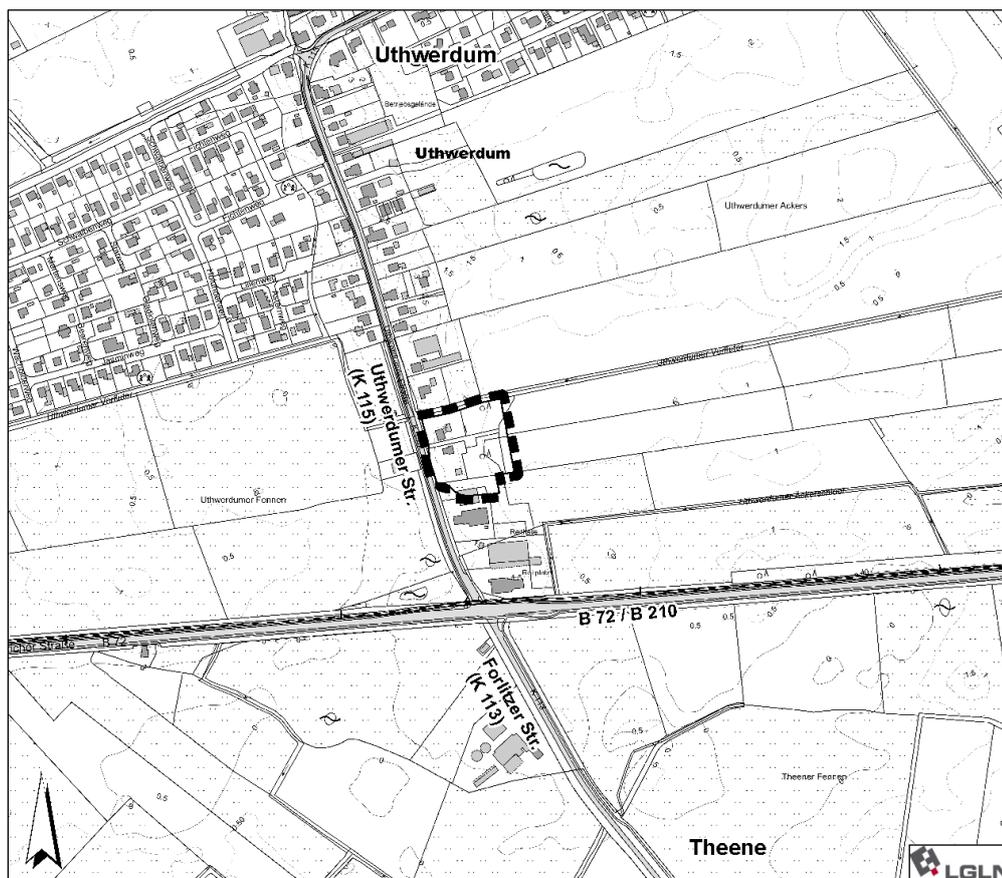


# Landkreis Aurich

## Gemeinde Südbrookmerland

### Ortsteil Uthwerdum

#### Bebauungsplan Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K 115n“



#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

In § 10a Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist „über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 8.02.1 wird zu dem Zweck aufgestellt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für maßvolle Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe) zu schaffen; ein neu gebildetes Flurstück im Süden wird in die Planung einbezogen. Gleichzeitig werden die vorhandenen, bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Nutzungen sowie die bestehende Waldfläche planerisch gesichert. Zu diesem Zweck werden ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen sowie eine Grün- und eine Waldfläche festgesetzt.

Der rund 1 ha umfassende räumliche Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Uthwerdum (Gemarkung Uthwerdum, Flur 5).

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

### Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

In dem vergleichsweise kleinen Plangebiet werden vorhandene Wohngebäude sowie ein Versicherungsbüro bauplanungsrechtlich gesichert sowie maßvolle Erweiterungen und Ergänzungen der bestehenden Nutzungen (Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe) ermöglicht. Es wird keine Grundlage für die Ansiedlung wesentlich emittierender Betriebe geschaffen. Auf die Vorbelastung durch das angrenzende Zentralklinikum und die Neutrassierung der K 115n wird hingewiesen.

### Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist durch zwei bebaute Grundstücke mit Privatgärten (geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz) geprägt. Dem Laubforst aus einheimischen Arten im westlichen Teil des Geltungsbereichs kommt eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu. Im Süden des Geltungsbereichs ist das sonstige, ruderalisierte Intensivgrünland in Verbindung mit baustellenbedingten Offenbodenbereichen von geringer Bedeutung. Der Laubforst (hohe Bedeutung) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Zukünftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich führen zum Verlust von Biotoptypen (ruderalisiertes Intensivgrünland, Privatgärten). Dieser Verlust wird im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Durch die Planung sind Lebensräume von allgemein verbreiteten Vogelarten der Siedlungen und der Gehölze betroffen. Hervorzuheben ist insbesondere das Vorkommen der Waldohreule als streng geschützte Art. In der Vergangenheit wurde auch ein Sperberrevier in diesem Bereich erfasst. Der Waldbereich selbst wird im B-Plan zum Erhalt festgesetzt. Insofern besteht für Arten wie die Waldohreule und der Sperber die Möglichkeit, sich auch in Zukunft wieder dort anzusiedeln. Mit dieser Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Brutvogelfauna verbunden. Regelmäßig genutzte Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser und Klima/Luft

Zukünftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich führen zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Boden‘ aufgrund des zu erwartenden Abtrags von Oberboden im Zuge von Baufeldfreimachung und Bauvorbereitung sowie der Überbauung und Befestigung von Böden. Der maximale Gesamtumfang des zulässigen Eingriffs entspricht ca. 1.620 m<sup>2</sup>.

Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer verursacht. Um eine schadlose Ableitung des Regenwassers im Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind nicht zu erwarten. Die vorhandene Waldfläche, welche sich positiv auf die Klimafunktionen auswirkt, bleibt erhalten.

### Schutzgüter Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird nicht verursacht.

Gemäß Auskunft des archäologischen Dienstes (Ostfriesische Landschaft) ist im Bereich des Plangebietes mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Demnach ist voraussichtlich eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, bevor Erdarbeiten vorgenommen werden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut ‚sonstige Sachgüter‘ werden nicht eintreten.

### Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist Folgendes festzustellen:

Bei Beachtung der für die Artengruppe der Vögel beschriebenen Regelungen für die Fällung und/oder Rodung von Gehölzen sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu befürchten.

### Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsermittlung vorgenommen.

Ein Teilausgleich für die mit der Planung ermöglichten Eingriffe wird im Geltungsbereich selbst geleistet. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein knapp 10 m breiter Geländestreifen (ehemaliger Acker), welcher aufgrund des benachbarten Klinik-Neubaus keiner Nutzung mehr unterliegt. Dieser Streifen mit einer Flächengröße von 556 m<sup>2</sup> wird der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen und auf diese Weise als Waldrand feuchter Standorte entwickelt.

Eine zweite Ausgleichsfläche wird ‚extern‘ (außerhalb des Geltungsbereichs) entwickelt. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche (Flurstück 238/155, Flur 2, Gemarkung Uthwerdum) mit einer Flächengröße von 14.270 m<sup>2</sup> (1,4 ha). Diese Fläche wurde bereits im Zusammenhang mit einer anderen gemeindlichen Planung mit Maßnahmen des Naturschutzes überplant. Ziel dieser Planung ist die Extensivierung der vorhandenen Grünlandnutzung und die Schaffung von Lebensräumen feuchter Standorte. Ein Teil dieser Fläche wird als Ausgleich für den B-Plan Nr. 8.02.1 angerechnet.



### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind weder im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (Vorentwurf), noch während der öffentlichen Auslegung (Entwurf) eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sind sechs Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen:

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH trifft die Aussage, dass Telekommunikationslinien durch den Planbereich verlaufen und sie gibt Hinweise zur Bauausführung.  
Die Gemeinde Südbrookmerland nimmt die Hinweise der Telekom zur Bauausführung zur Kenntnis.
- Die EWE Netz GmbH äußert sich zu der Erdgas-Hochdruckleitung östlich außerhalb des Geltungsbereichs. Weiterhin gibt sie Hinweise für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch die EWE Netz GmbH.  
Die Erdgas-Hochdruckleitung der EWE Netz GmbH östlich außerhalb des Geltungsbereichs ist der Gemeinde bekannt. Sie hält einen ausreichend großen Abstand zum Plangebiet ein. In dieser Entfernung können Beeinträchtigungen oder Beeinflussungen dieser Leitung ausgeschlossen werden.
- Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) äußert sich zu einer Ferngasleitung des Betreibers Erdgas Münster GmbH (EGM). Außerdem gibt das LBEG Hinweise zum Thema Baugrund einschließlich Baugrunduntersuchungen.  
Die vom LBEG mitgeteilte Ferngasleitung der EGM verläuft nicht durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.02.1, aber sie quert die vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche. Der Schutz dieser Leitung ist bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme zu beachten. Die weiteren Hinweise des LBEG werden zur Kenntnis genommen.
- Der Landkreis Aurich äußert sich zu Belangen des Städtebaus (1), der Raumordnung (2), des Bodenschutzes (3) und des Naturschutzes (4):  
Zu 1.) Städtebauliche Belange:  
Der Landkreis beurteilt die textliche Festsetzung Nr. 1.1 zum Thema Werbeanlagen kritisch. Die Frage, in welchem Umfang und mit welchen Argumenten Werbeanlagen bauplanungsrechtlich in Bebauungsplänen oder bauordnungsrechtlich über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) gesteuert werden können, wird in der juristischen und fachlichen Diskussion kontrovers beurteilt.  
Die Gemeinde ist der Auffassung, dass Werbeanlagen – je nach Regelungszweck – sowohl einer bauplanungsrechtlichen als auch einer bauordnungsrechtlichen Regelung zugänglich sind. Die städtebauliche Relevanz der getroffenen Festsetzung leitet sich aus dem Schutz des Ortsbildes ab, bei welchem es sich um einen städtebaulichen Belang und nicht nur um eine Frage der Gestaltung handelt.

#### Zu 2.) Raumordnungsrechtlicher Belang

Bezüglich der Bewertung der Raumbedeutsamkeit der Planung kann sich die Gemeinde nicht der Auffassung des Amtes für Regionalplanung anschließen. Die Gemeinde betont aber, dass der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Gemeinde hält an den in Kap. 5.1 („Raumordnung und Siedlungsentwicklung“) der Begründung getroffenen Aussagen fest.

#### Zu 3.) Bodenschutzrechtliche Hinweise

Die Hinweise der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden in den „Hinweisen“ (auf der Planzeichnung) und im Umweltbericht berücksichtigt. Sie beziehen sich ausschließlich auf die Bauausführung bzw. deren Vorbereitung und betreffen nicht unmittelbar die Bauleitplanung.

#### Zu 4.) Naturschutzrechtliche Hinweise

Die Gemeinde hat für den Bebauungsplan Nr. 8.02.1 auf eine Festsetzung zur Beleuchtung (Lichtimmissionen) verzichtet. Grund hierfür ist der Umstand, dass es sich bei dem Geltungsbereich um überwiegend bereits bebaute Grundstücke handelt und dass der bauliche Bestand bisher nicht durch übermäßige Lichtimmissionen aufgefallen ist. Die Gemeinde wird dennoch eine Empfehlung für eine für Insekten und Fledermäuse ‚schonende‘ Beleuchtung ergänzend in den Umweltbericht aufnehmen.

- Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) äußert sich zu seinen Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Plangebietes.

Die Gemeinde antwortet hierauf wie folgt: Die zwei Pläne des OOWV (Abwasser und Trinkwasser) zeigen den Kanal bzw. die Leitung parallel zur Uthwerdumer Straße sowie die davon abzweigenden Hausanschlüsse.

Beim Abwasser verläuft der Kanal außerhalb des Geltungsbereichs.

Beim Trinkwasser verläuft die Leitung auf der östlichen Seite der Uthwerdumer Straße und damit abschnittsweise auch durch den Geltungsbereich (an dessen westlichem Rand).

Hausanschlussleitungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Sofern die Grundstückseigentümer bzw. zukünftigen Baudurchführenden im Geltungsbereich neue oder veränderte Anschlüsse an das Abwasser- oder das Trinkwassernetz wünschen, ist eine Abstimmung mit dem OOWV erforderlich.

- Die Ostfriesische Landschaft (Archäologischer Dienst) äußert „leichte Bedenken“ gegenüber der Planung. Im Bereich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Da Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden können, ist eine fachliche Begleitung von Erdarbeiten im Zuge von Bauvorhaben notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Dienst anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des NDSchG wird verwiesen.

Die Hinweise und ‚leichten Bedenken‘ des Archäologischen Dienstes der Ostfriesischen Landschaft werden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Auf die Planzeichnung wurde unter der Überschrift „Denkmalschutz“ ein Hinweis auf archäologische Belange aufgenommen.



#### 4. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Standortwahl für diesen Bebauungsplan leitet sich aus dem Planungsziel der Sicherung der bestehenden Nutzungen sowie aus den maßvollen Erweiterungsabsichten ab. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht.

Das Plangebiet befindet sich bisher (vor Aufstellung dieses Bebauungsplans) im planungsrechtlichen Außenbereich. Gleichwohl ist die Uthwerdumer Straße nördlich der B 72/B 210 bereits im heutigen Zustand durch eine mehr oder weniger lückenlose Bebauung auf ihrer Ostseite geprägt. Durch den Neubau des Zentralklinikums östlich und die Neutrassierung der K 115n südlich des Geltungsbereichs wird der Siedlungscharakter im räumlichen Umfeld zusätzlich verstärkt und betont. Es erscheint daher folgerichtig, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen. Mit dieser Bauleitplanung erfolgt jedoch keine neue Inanspruchnahme und Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche, sondern die Planung hat eher den Charakter einer Nachverdichtung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestanden nicht.

Südbrookmerland, den 23.06.2025

