

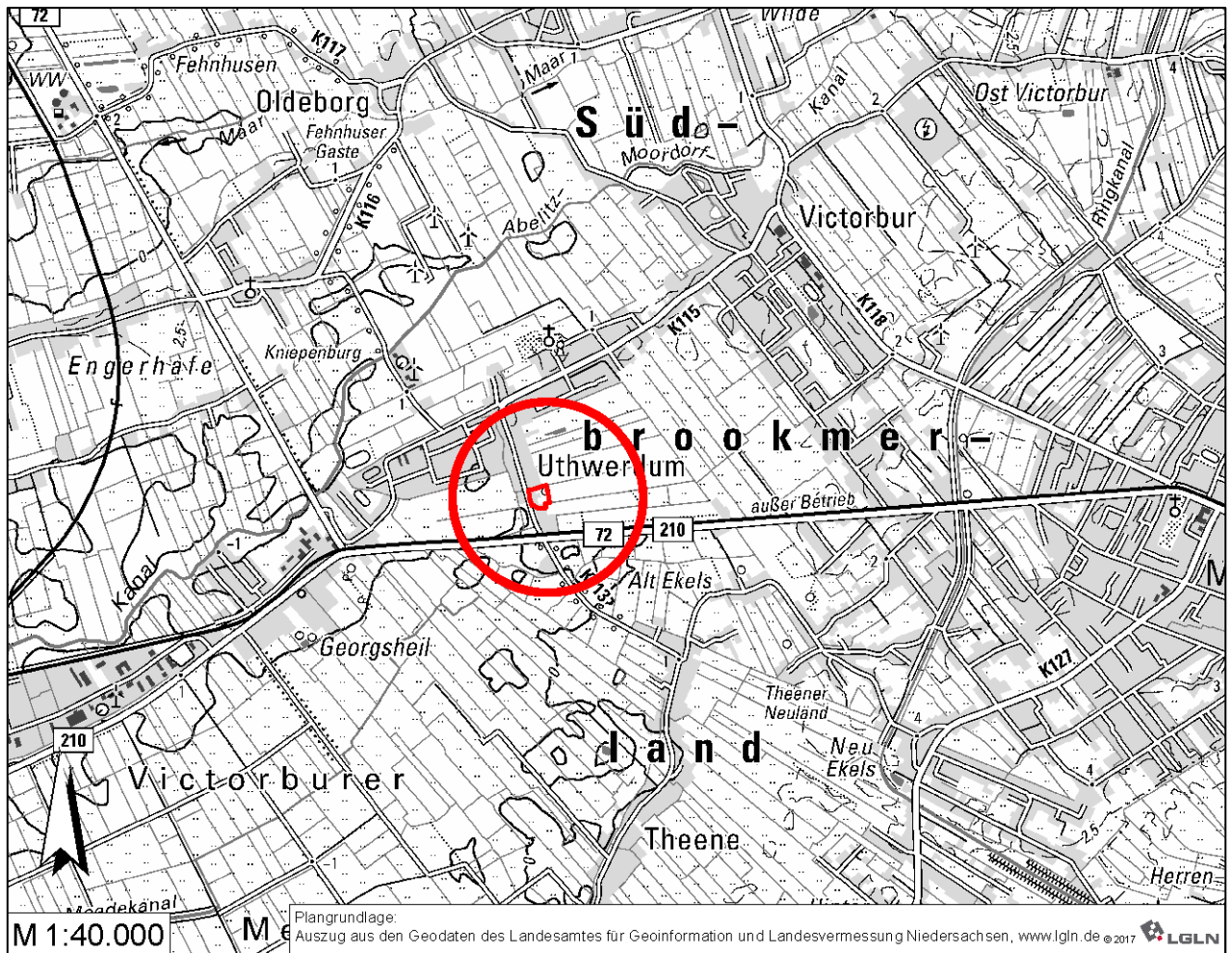
Landkreis Aurich

Gemeinde Südbrookmerland

Ortsteil Uthwerdum

Bebauungsplan Nr. 8.02.1

„Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“



- URSCHRIFT -

Juni 2025



Landkreis Aurich

Gemeinde Südbrookmerland

Ortsteil Uthwerdum

Bebauungsplan Nr. 8.02.1

„Uthwerdumer Straße – nördlich K115n“

Begründung (inkl. Umweltbericht)

- URSCHRIFT -

Juni 2025



Inhaltsverzeichnis

TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)	1
1 Allgemeines	1
1.1 Ausgangssituation und Grundlagen	1
1.2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs	1
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.4 Planungsvorgaben	3
1.4.1 Raumordnung	3
1.4.2 Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung	5
1.4.3 Natur und Landschaft	8
2 Standortbegründung	9
3 Erläuterung der Festsetzungen	9
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	12
3.4 Einfahrtbereiche	13
3.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
3.6 Private Grünflächen	14
3.7 Flächen für Wald	14
3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
3.9 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen	15
4 Flächenbilanz	16
5 Auswirkungen des Bebauungsplans	17
5.1 Raumordnung und Siedlungsentwicklung	17
5.2 Land- und Forstwirtschaft	19
5.3 Ver- und Entsorgung	19
5.4 Verkehr	20
5.5 Wasserwirtschaft	20
5.6 Immissionsschutz	21
5.7 Altablagerungen / Kampfmittel	22
5.8 Baukultur / Denkmalschutz	22
5.9 Schutzgüter der Umweltprüfung	23
6 Verfahren	23



TEIL B (Begründung – Umweltbericht)	29
7 Einleitung des Umweltberichts	29
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	29
7.1.1 Ziele des Bebauungsplans	29
7.1.2 Inhalte des Bebauungsplans	29
7.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	30
7.2.1 Fachgesetze	30
7.2.2 Fachplanungen	31
8 Untersuchungsrahmen des Umweltberichts	34
9 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes („Basisszenario“)	36
9.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Bestand)	36
9.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Bestand)	36
9.2.1 Biotoptypen / Flora	36
9.2.2 Fauna	37
9.3 Schutzgüter Fläche und Boden (Bestand)	39
9.4 Schutzgut Wasser (Bestand)	40
Grundwasser	40
Oberflächengewässer	40
9.5 Schutzgut Klima / Luft (Bestand)	40
9.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild (Bestand)	40
9.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Bestand)	41
9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Bestand)	42
10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)	42
10.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Auswirkungen)	44
10.1.1 Wohnen, Arbeitsplätze und Erholung	44
10.1.2 Emissionen / Immissionen / menschliche Gesundheit	44
10.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Auswirkungen)	45
10.2.1 Biotoptypen / Flora	45
10.2.2 Fauna	45
10.3 Schutzgüter Fläche und Boden (Auswirkungen)	46
10.4 Schutzgut Wasser (Auswirkungen)	47
10.5 Schutzgut Klima/Luft (Auswirkungen)	48
10.6 Schutzgut Landschaft (Auswirkungen)	48
10.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Auswirkungen)	49

10.8 Wechselwirkungen (Auswirkungen)	50
10.9 Emissionen (Auswirkungen).....	50
10.10 Erzeugte Abfälle und Abwasser	50
10.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe	50
10.12 Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen	50
10.13 Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete.....	51
11 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Änderung des des Bebauungsplans	51
11.1 Einführung und rechtliche Grundlagen	51
11.2 Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen geschützter Arten	53
11.2.1 Pflanzenarten	53
11.2.2 Fledermausarten	53
11.2.3 Vögel.....	54
11.2.4 Sonstige faunistische Arten und Artengruppen	55
11.2.5 Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung	55
12 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	56
12.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	56
12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen	56
12.1.2 Konfliktanalyse (Bilanzierung)	56
12.1.3 Ausgleichsmaßnahmen	58
13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
13.1 Standortalternativen	61
13.2 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	61
13.3 Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung	61
13.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	62
14 Zusätzliche Angaben	63
14.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	63
14.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	63
14.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
15 Quellenverzeichnis	70

Tabellen

Tab. 1: Untersuchungsumfang	34
-----------------------------------	----

Abbildungen

Abb. 1 Luftbildübersicht (ohne Maßstab), Befliegung 2023	2
Abb. 2: RROP Landkreis Aurich 2018, zeichnerische Darstellung	6
Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Südbrookmerland in der Fassung der 25. Änderung von Juni 2013, vom Verfasser ergänzt durch die 33. Änderung des F-Plans (Zentralklinik) von Januar 2024.	7
Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche mit Schutzgebieten.....	59
Abb. 5: Externe Ausgleichsfläche mit Gasleitung der Erdgas Münster GmbH	60

Anhang

Anhang 1	Fotodokumentation zum Bebauungsplan Nr. 8.02.1: Waldbereich (2 Seiten)
Anhang 2	Luftbildplan (M 1:1.000), überlagert mit Inhalten des Bebauungsplans
Anhang 3	Städtebaulicher Entwurfsplan (M 1:1.000)
Anhang 4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (nach ‚Städtetagmodell‘ NST 2013)
Anhang 5	Kurzbericht zur Brutvogelkartierung und überschlägigen Erfassung von Fledermausarten im Frühjahr 2023 (WIESE-LIEBERT 2023)
Anhang 6	Bericht zur Brutvogelkartierung im Frühjahr 2024 im Bereich eines Wäldchens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 (WIESE-LIEBERT 2024)
Anhang 7	Externe Ausgleichsfläche: Auszug (Anhänge II und III) aus dem Umweltbericht von (GALAPLAN 2012)



TEIL A (Begründung – allgemeiner Teil)

1 Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Grundlagen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K 115n“ werden ein Mischgebiet, eine Waldfläche und eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Planung werden die bestehende Wohnnutzung und das vorhandene, nicht wesentlich störende Gewerbe an der Uthwerdumer Straße bauplanungsrechtlich gesichert. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine zurzeit unbebaute Fläche in das Mischgebiet einbezogen. Die bestehende Waldfläche wird mit dieser Planung erhalten.

Ein Anlass für diese Planung ist der Umstand, dass im Zuge des angrenzenden Neubaus der Zentralklinik und der Neutrassierung der Kreisstraße 115 (K 115n) ein ‚Restflurstück‘ entstanden ist, welches zusätzliche Nutzungsoptionen eröffnet und daher am südlichen Rand in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit einbezogen ist.

1.2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der ca. 1 ha umfassende Geltungsbereich (siehe Abb. 1) des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Ortsteils Uthwerdum (Gemarkung Uthwerdum, Flur 5). Im Westen begrenzt die Uthwerdumer Straße (K 115) und im Norden der Uthwerdumer Vorfluter das Plangebiet. Westlich der Uthwerdumer Straße befinden sich ein technisches Gebäude und landwirtschaftliche Flächen. Im Norden schließen sich im weiteren Verlauf der Uthwerdumer Straße Wohngebäude sowie ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen an, welche heute in unterschiedlicher Weise genutzt werden. Hier setzt der Bebauungsplan Nr. 8.02 in der Fassung der 1. Änderung ein Dorfgebiet (MD) fest. Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 8.08 „Zentralklinik“ an den Geltungsbereich an. Südlich angrenzend verläuft die neutrassierte Kreisstraße 115 (K 115n), welche durch einen bepflanzten Erdwall von dem Geltungsbereich dieses B-Plans getrennt ist.

Das Plangebiet wird von Wohngebäuden (Hausnummern 39 und 41), einem Versicherungsbüro, Zufahrten und Hausgärten im westlichen Teilbereich eingenommen. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine Waldfläche (Fotos siehe Anhang 1). Im südlichen Geltungsbereich (MI 2) ist ruderalisiertes Intensivgrünland vorhanden, welches zurzeit durch



die angrenzende Baustelle der K 115n (bzw. Baustraße Zentralklinikum) und die neu angelegte Verwaltung geprägt ist. Zudem wurde hier kürzlich ein Gebäude abgerissen.

Der Geltungsbereich liegt ca. 200 m von der südlich verlaufenden Bundesstraße B 72 / B 210 (Auricher Str.) entfernt, welche die Städte Aurich, Emden und Norden miteinander verbindet.

Das Plangebiet ist insgesamt relativ eben, es liegt im Bereich von + 0,25 bis + 1 m ü.NHN¹ und fällt von Westen (+ 1 m ü.NHN) nach Osten (+ 0,25 m ü.NHN) ab.



Abb. 1 Luftbildübersicht (ohne Maßstab), Befliegung 2023

(LGLN dl-de/by-2-0)

¹ ü.NHN = Höhenangabe über Normalhöhennull (über dem Meeresspiegel)

1.3 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.

Um die Planung zu veranschaulichen, findet sich in Anhang 2 ein Luftbildplan, welcher überlagert ist mit ausgewählten Inhalten der Planzeichnung. Als Anhang 3 ist ein städtebaulicher Entwurfsplan beigelegt, welcher den Geltungsbereich mit seiner heutigen Nutzung und den künftigen Erweiterungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten zeigt.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen kommen für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets nicht in Betracht. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und des zu erhaltenden kleinen Waldes sind die Strukturen des Plangebietes bereits vorgegeben.

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Raumordnung

Erfordernisse der Raumordnung bestehen in Form von Zielen und Grundsätzen sowie sonstigen Erfordernissen zur gesamträumlichen Entwicklung, Ordnung und Sicherung von Siedlungs- und Versorgungsstrukturen, von Freiraumnutzungen und -funktionen sowie von technischen Infrastrukturen. Diese sind im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH 2021), im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (RROP 2018) textlich und/oder zeichnerisch festgelegt.

Bauleitpläne sind den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Grundsätze sind einer bauleitplanerischen Abwägung zugänglich, können aber bereits Gewichtungsvorgaben für Abwägungsentscheidungen enthalten. Außer über den jeweiligen Raumordnungsplan erfolgt ihre Festlegung auch gesetzlich (Raumordnungsgesetz (ROG), Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)). Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG, Vorbehaltsgebiete sind den



Grundsätzen der Raumplanung zuzurechnen. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind ebenso wie Grundsätze bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sind dies in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (z. B. Raumordnungsverfahren) und landesplanerische Stellungnahmen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Der Hochwasserschutz ist seit dem 01.09.2021 durch einen Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)² länderübergreifend geregelt und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung zu beachten. Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden. Er trifft dazu verschiedene Festlegungen in Form von Zielen und Grundsätzen. Für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hieraus folgende Erkenntnisse:

- Das Plangebiet liegt abseits hochwassergefährdeter Gewässer und außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungs- oder Risikogebieten.
- Hochwasserminimierende Aspekte (II.1.1 BRPH) sollen in der Planung als Grundsatz berücksichtigt werden.
- Ein besonders hohes natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens (Ziel II.1.3), welches sich hochwassermindernd (hier: bei Starkregen) auswirken könnte, ist im Plangebiet nicht vorhanden.
- Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bereits vorhandenen Struktur und Bebauung, welche nicht grundsätzlich geändert werden, ist die Planung als nicht raumbedeutsam zu bewerten.

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017³) sind als Vorranggebiete zeichnerisch festgelegt:

- die Bundesstraße B 72 / B 210 südlich vom Geltungsbereich als Hauptverkehrsstraße,
- die parallel dazu verlaufende Bahnstrecke als ‚sonstige Eisenbahnstrecke‘,

² Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.21 (BGBl. I S. 3712) mit Anlage „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“.

³ Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, ausgegeben am 06.10.2017), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. S. 521).



- das südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 350 m Entfernung liegende Vorranggebiet ‚Natura 2000‘ (EU-Vogelschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘), welches gleichzeitig als Vorranggebiet Biotopverbund festgelegt ist,

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Aurich (RROP 2018, siehe Abb. 2) ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Für das nähere Umfeld sind folgende Festlegungen enthalten:

- Die Bundesstraße B 72 / B 210 südlich vom Geltungsbereich ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Eine ‚sonstige Eisenbahnstrecke‘ (*violette Linie*) zweigt im Bereich Abelitz ab in Richtung Aurich (Vorrangfestlegung).
- Die Kläranlage Uthwerdum, die Fernwasserleitung entlang der Bundesstraße sowie die Gas-Rohrfernleitung, welche von Nord nach Süd das Plangebiet kreuzt, sind wiedergegeben (Vorrangfestlegungen).
- Südwestlich des Geltungsbereichs in ca. 350 m Entfernung befindet sich ein Natura 2000-Gebiet (EU-Vogelschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘), welches zugleich als Vorranggebiet „Natur und Landschaft“, Vorranggebiet „Biotopverbund“ sowie Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen“ festgelegt ist.
- Weiter nördlich, in ca. 1 km Entfernung, befindet sich ein Vorranggebiet „Windenergienutzung“ mit einer zugeordneten Gesamtleistung von 5,4 MW.
- Etwa 700 m nördlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ (WSG ‚Marienhaf-Siegelsum‘).

1.4.2 Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung

Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (siehe Abb. 3) ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird nördlich des Geltungsbereichs der Uthwerdumer Vorfluter als Graben / Gewässer II. Ordnung wiedergegeben.

Bebauungspläne

Einen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet bisher nicht.



In der direkten Umgebung des Plangebiets sind zwei rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan Nr. 8.02 in der Fassung der 1. Änderung. Darin wird angrenzend an das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die weiter nördlich liegenden Gebäude an der Uthwerdumer Straße sind als Dorfgebiet festgesetzt.

Im Osten und Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 8.08 „Zentralklinik“ an den Geltungsbereich an. Hier ist ein großes Sondergebiet ‚Klinik‘ mit der Grundflächenzahl 0,7 festgesetzt. Weiterhin ist die Neutrassierung der K 115 als Verkehrsfläche ausgewiesen. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich Grünflächen.



Abb. 2: RROP Landkreis Aurich 2018, zeichnerische Darstellung
(Ausschnitt, unmaßstäblich vergrößert, i. O. M 1:50.000)
[Verortung Plangebiet: schwarz strichliert umkreist]
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie,
Frankfurt am Main

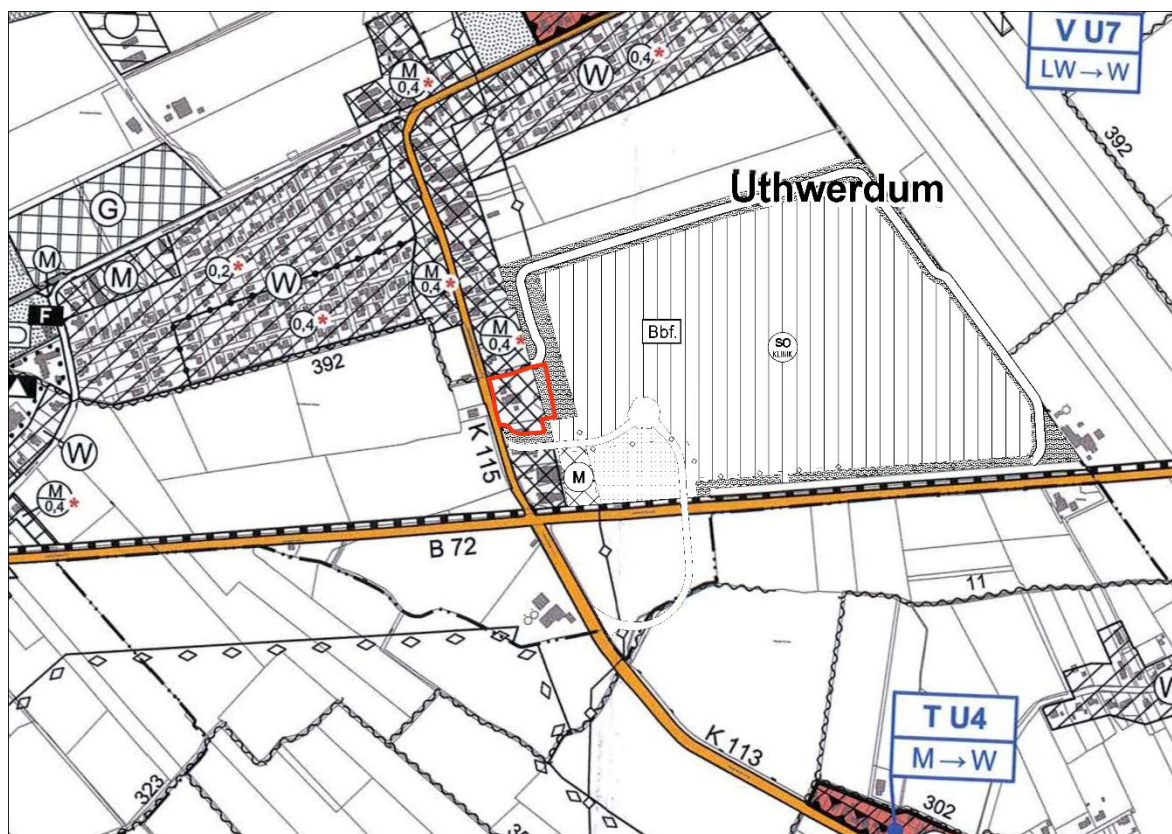


Abb. 3: Flächennutzungsplan Gemeinde Südbrookmerland in der Fassung der 25. Änderung von Juni 2013, vom Verfasser ergänzt durch die 33. Änderung des F-Plans (Zentralklinik) von Januar 2024.
(Ausschnitt, unmaßstäblich vergrößert, i. O. M 1:10.000)
[Verortung Plangebiet: rote Umrandung]
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2007 LGLN

Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Für die Gemeinde Südbrookmerland liegt der Entwurf eines Siedlungsentwicklungskonzeptes (SEK) mit Stand Juni 2011 vor (NWP, Entwurf 2011). Entlang der K 115 (Uthwerdumer Straße) wird hier eine lineare Entwicklung der Siedlungsstruktur beschrieben: „Entlang der Kreisstraße hat sich eine typische Dorfstruktur mit einem Nebeneinander von Wohnen, Landwirtschaft und gewerblichen Nutzungen (...) entwickelt“. Der Geltungsbereich liegt in diesem Abschnitt der K 115. Als Entwicklungsziel ist für Uthwerdum die „Entwicklung eines neuen überörtlichen Gewerbestandortes mit gleichzeitiger maßvoller Siedlungsentwicklung zur Stabilisierung der vorhandenen Infrastruktur“ genannt. An die Stelle des „neuen überörtlichen Gewerbestandortes“ ist aufgrund geänderter Planungsziele die ‚Zentralklinik Georgsheil‘ getreten. Der vorliegende Bebauungsplan (Nr. 8.02.1) dient im

Sinne des SEK-Entwurfs der Sicherung und maßvollen Erweiterung der bestehenden Nutzungen (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe) im Umfeld des Klinikums.

1.4.3 Natur und Landschaft

Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Als Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (LRP 1996, Entwurf) sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Südbrookmerland (LP 1999, Vorentwurf) anzuführen (s. Umweltbericht Kap. 7.2.2).

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Etwa 350 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2509-401 ‚Ostfriesische Meere‘. Zur Sicherung des EU-Vogelschutzgebietes wurde 2020 das Landschaftsschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘ ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen, weil das Vorhaben außerhalb liegt und seine lokal sehr begrenzten Auswirkungen nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele dieser Gebiete über diese Distanz erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht erforderlich.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Ein rechtskräftig ausgewiesenes Wasserschutzgebiet (WSG) ‚Marienhaf-Siegelsum‘ befindet sich mit der Schutzzone III b (weitere Schutzzone) etwa 900 m nördlich des Geltungsbereichs (s. Umweltbericht Kap. 7.2 und Kap. 8.2). Eine Beeinträchtigung des WSG lässt sich aufgrund dieser großen Entfernung ausschließen.



2 Standortbegründung

Die Standortwahl leitet sich vor allem aus dem Planungsziel der Sicherung der bestehenden Nutzung sowie aus den maßvollen Erweiterungsabsichten ab, sodass alternative Standorte nicht ernsthaft in Betracht gezogen werden konnten. Des Weiteren ist das Plangebiet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Gemischte Baufläche festgesetzt, sodass dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Hinzu kommt, dass die vorliegende Planung als Nachverdichtung zu bewerten ist, welche einer Neuausweisung von Bauflächen vorzuziehen ist.

3 Erläuterung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet ist gegliedert in die Teilbereiche MI 1 und MI 2, welche sich (nur) hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl (siehe Kap. 3.2) unterscheiden.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 nicht zulässig sind entgegen § 6 Abs. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und sind daher weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Differenzierung werden Nutzungen mit großem Flächenbedarf, verkehrsintensive und/oder lärmverursachende Nutzungen ausgeschlossen. Die Festsetzungen ermöglichen die Entwicklung eines Gebietes mit deutlichem Schwerpunkt auf Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) bietet das MI mehr Flexibilität und wird der vorhandenen städtebaulichen Situation sowohl im Hinblick auf die bestehende Nachbarschaft im Norden, als auch auf das im Osten entstehende Zentralklinikum besser gerecht.

Werbeanlagen sind zum Schutz des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) lediglich in definierten Grenzen zulässig. Erlaubt sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der Baugrenzen. Als Ausnahme hiervon wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bestimmt, dass in ihrer Größe begrenzte Werbeanlagen („Hinweisschilder“ mit einer Höhe von max. 2 m, und einer Ansichtsfläche von max. 2 m²) auch außerhalb der Baugrenzen an den Grundstückszufahrten aufgestellt werden dürfen. Auch diese



Hinweisschilder sind nur zur Eigenwerbung zulässig. Sie sollen es gewerblichen Firmen, freien Berufen und anderen Nicht-Wohnnutzungen innerhalb der Mischgebiete ermöglichen, durch ein nahe der Straße aufgestelltes Hinweisschild auf ihren Betrieb bzw. ihre Einrichtung aufmerksam zu machen. Möglichen Kunden bzw. Besuchern wird es auf diese Weise vereinfacht, ihr Ziel von der Uthwerdumer Straße aus frühzeitig zu erkennen und in die richtige Zufahrt einzubiegen.

Bei der Uthwerdumer Straße handelt es sich zwar um eine Kreisstraße, hinsichtlich des Ortsbildes überwiegt jedoch der Eindruck einer örtlichen Erschließungsstraße mit gemischter Bebauung. Dieser Charakter soll gewahrt bleiben. Werbetafeln oder -pylone für nicht im Plangebiet ansässige Firmen würden das gewachsene Ortsbild überprägen und sind daher unzulässig. Gleiches gilt für Werbeanlagen – abgesehen der o. g. Hinweisschilder – außerhalb der Baugrenzen. Die Nachbarschaft zum Zentralklinikum macht diesen Schutz des Ortsbildes nicht überflüssig, weil ein Klinikum (anders als z. B. ein Fachmarktzentrum) üblicherweise nicht durch übermäßige bunte Werbung auffällt. Ein städtebaulicher Regelungsbedarf wird auch aus dem Grund gesehen, dass das Zentralklinikum zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf der K 115 führen wird; hierdurch könnten Begehrlichkeiten geweckt werden, Werbetafeln entlang der K 115 bzw. der Uthwerdumer Straße aufzustellen, um damit die vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer als Zielgruppe zu erreichen. Einer solchen Entwicklung soll aus den o. g. städtebaulichen Gründen vorgebeugt werden.

Der Landkreis Aurich hat in seiner Stellungnahme vom 16.04.2025 die Auffassung vertreten, dass für eine textliche Festsetzung zur Begrenzung der Größe von Werbeanlagen (hier: Höhe max. 2 m, Ansichtsfläche max. 2 m²) die Ermächtigungsgrundlage fehle. Nach Ansicht der Gemeinde ist eine solche Festsetzung jedoch aus städtebaulichen Gründen zulässig. Siehe hierzu Kap. 6 unter der Überschrift „*Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)*“. Die Gemeinde geht zwar von der Rechtmäßigkeit dieser Festsetzung aus, weist an dieser Stelle aber dennoch vorsichtshalber darauf hin, dass sie diesen Bebauungsplan – im Falle einer Unwirksamkeit dieser Regelung – auch ohne den letzten Satz der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 beschlossen hätte. Diese Ausnahme-Bestimmung dient dazu, eine spezielle, untergeordnete Fragestellung (Zulässigkeit von Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen) zu regeln. Ungeachtet der städtebaulichen Begründung dieser Festsetzung werden der wesentliche Zweck dieses Bebauungsplans und die Grundzüge der Planung hiervon nicht berührt. Insofern liegt es im Interesse der Gemeinde, dass dieser Bebauungsplan auch in dem Fall fortgilt, dass sich die besagte Regelung – wider Erwarten – als unwirksam erweisen sollte.



3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und erlaubt eine hohe bauliche Ausnutzung der verfügbaren Fläche. Im MI 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Im MI 2 bleibt eine Überschreitung gem. § 19 BauNVO bis auf maximal 0,8 durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig.

Diese Unterscheidung begründet sich wie folgt:

Die zwei Grundstücke, die im MI 1 liegen, sind bereits bebaut. Zielsetzung der Planung ist hier, dass die Bebauung maßvoll weiterentwickelt und modernisiert werden darf, durch Anbauten oder ggf. auch im Zuge eines Neubaus. Im Bestand sind knapp 40 % der Grundstücksfläche innerhalb des MI 1 von baulichen Anlagen eingenommen, so dass mit einer GRZ von 0,6 erhebliche Spielräume für Erweiterungen geschaffen werden. Für eine Überschreitung der GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz BauNVO) besteht hier kein Anlass.

Im MI 2 befindet sich keine Bebauung, sodass die Entwicklung dieser Fläche noch offen ist. Um eine flexible Nutzung des kleinen und nicht rechtwinkligen Grundstücks zu ermöglichen, wird hier eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen beträgt im MI 1 und MI 2 12 m ü.NHN. Bei einer derzeitigen Geländehöhe von ca. 1 m ü.NHN werden mit dieser Festsetzung Gebäude ermöglicht, welche eine Höhe von ca. 11 m über Grund aufweisen. Eine übermäßige Höhenentwicklung mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird vermieden. Eine Höhe von 12 m ü.NHN ist auch im Verhältnis zu der deutlich größeren Höhe des in Bau befindlichen Klinikums auf dem östlich angrenzenden Grundstück gerechtfertigt.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von Baugrenzen werden innerhalb des Mischgebietes die mit Gebäuden überbaubaren Grundstücksflächen geregelt und ein Mindestabstand der Gebäude von den Grundstücksgrenzen bzw. dem angrenzenden Waldbereich oder von angrenzenden Straßen und anderen Nutzungen vorgesehen.

Die Baugrenze orientiert sich innerhalb des MI 1 an der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich sowie auch an der Stellung der nördlich benachbarten Gebäude (Nr. 31a und Nr. 33). Mit der westlichen Baugrenze wird in diesem Sinne ein Abstand von ca. 10 m von der Straßenparzelle der Uthwerdumer Straße eingehalten. Hierdurch wird der offene und grüne Charakter dieses Straßenabschnitts weiterhin gewahrt.

Im Norden des Geltungsbereichs wird zu dem dort befindlichen Uthwerdumer Vorfluter ein 10 m Abstand eingehalten. Dies entspricht der Vorgabe aus der Gewässer-Unterhaltungssatzung des I. Entwässerungsverbandes Emden (I. EVE, Satzung vom 01.01.2024). Darin wird ausgeführt, dass Gebäude und sonstige Anlagen nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante von Verbandsgewässern errichtet werden dürfen.

Im Osten orientiert sich die Baugrenze an den Außenwänden der bestehenden Gebäude. Diese restriktive Grenzziehung begründet sich damit, dass zu dem benachbarten Waldbestand üblicherweise mindestens ein Abstand von 35 m zur Gefahrenabwehr einzuhalten wäre. Dass dieser Abstand in diesem Einzelfall unterschritten wird, ist auf den Bestandschutz der vorhandenen Gebäude zurückzuführen. Zukünftige bauliche Erweiterungen dürfen nicht näher an den Wald heranreichen als die Bestandsgebäude.⁴

Im südlichen Teil (MI 2) verläuft die Baugrenze mit 1 m Abstand parallel zu dem bepflanzten, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Wall. Zu dem kleinen Wald wird ein Abstand von mind. 10 m eingehalten.

Abweichend zu § 23 Abs. 5 BauNVO wird für das MI 1 bestimmt, dass Gebäude, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht in dem (ca. 10 m breiten) Streifen zwischen der Uthwerdumer Straße und der westlichen Baugrenze zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, befestigte Zufahrten, Zugänge und nicht überdachte Stellplätze sowie der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen. Diese Auflistung enthält bauliche Anlagen, welche zwischen Haus und Straße notwendig sind (z. B. Zufahrten, Einfriedungen) und/oder um Anlagen, welche dem offenen, garten- bzw. hofartigen Charakter nicht widersprechen (Zufahrten, Wege, ebenerdige Stellplätze). Die Zulässigkeit von kleinen Werbeanlagen („Hinweisschildern“) im Zufahrtsbereich der

⁴ Zu dieser Fragestellung hat eine Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Aurich als Videokonferenz am 01.08.2024 stattgefunden.



Grundstücke für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung ist ergänzend in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 geregelt.

Die Festsetzung Nr. 3.1 greift die bisherige Struktur der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Wohngrundstücke auf. Der an die Uthwerdumer Straße angrenzende Grundstückstreifen soll auch in Zukunft in ortstypischer Weise als begrünte und nicht von baulichen Anlagen dominierte Fläche wahrgenommen werden.

3.4 Einfahrtbereiche

Die vorhandenen Zufahrten zu den Gebäuden Uthwerdumer Straße 39 und 41/41a sind mit dem Planzeichen ‚Einfahrtbereich‘ gekennzeichnet. Weitere Zufahrten zum Plangebiet sind ausgeschlossen. Die vorhandenen Zufahrten sollen auch in Zukunft der Erschließung des Geltungsbereichs dienen. Die südliche Zufahrt (Hausnummer 41/41a) wurde kürzlich etwas verbreitert, um auch die Grundstückserweiterung im Süden bequem erreichen zu können. Das MI 2 ist ausschließlich über das MI 1 (südliche Zufahrt) zu erreichen. Es handelt sich bei beiden Flurstücken (66/4 und 73/9) um denselben Eigentümer.

Der Ausschluss neuer Zufahrten an der Uthwerdumer Straße dient auch dem Schutz der Straßenbäume und des alleeartigen Charakters dieses Straßenabschnitts.

3.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Es wird eine geeignete textliche Festsetzung getroffen, um zu gewährleisten, dass der mit der Versiegelung und Befestigung von Flächen im Plangebiet einhergehende vermehrte Oberflächenwasserabfluss innerhalb des Geltungsbereichs zurückzuhalten und gedrosselt (zeitlich verzögert) an die Vorflut abzugeben ist. Diese Festsetzung (§ 5) wurde gemäß den Anforderungen der unteren Wasserbehörde formuliert. Es wird zwischen MI 1 und MI 2 differenziert: Während für MI 2 die in neuen Baugebieten üblichen Vorgaben zur Anwendung kommen, tragen die Formulierungen für das MI 1 dem Umstand Rechnung, dass es sich hier um ein bereits bebautes Gebiet handelt. Eine wasserwirtschaftliche Relevanz wird im MI 1 nur für Bauvorhaben $\geq 100 \text{ m}^2$ gesehen.



3.6 Private Grünflächen

Zwischen dem MI 1 und der Waldfläche werden private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ festgesetzt. Südlich und östlich der Waldfläche werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Flächen“ festgesetzt. Im Osten des Geltungsbereichs wird auf einer schmalen, zwischen zwei Gräben gelegenen Fläche eine bisherige Ackerfläche zu einem Waldrand entwickelt.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ dürfen maximal ein Drittel der Fläche von baulichen Anlagen überdeckt sein. Die baulichen Anlagen müssen jedoch für ‚Privatgärten‘ im ländlichen Raum üblich und typisch sein. Hierzu zählen z. B. kleine Gebäude für Gartengeräte, Wegeflächen und Spielgeräte. Dass mit einem Drittel ein hoher Anteil dieser Gartenflächen von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden darf, begründet sich damit, dass auch im Bestand bereits ein hohes Maß an befestigten oder durch Nebenanlagen überbauten Flächen vorhanden ist. Erweiterungsmöglichkeiten werden mit dieser Festsetzung kaum geschaffen. Die Zweckbestimmung ‚Privatgärten‘ betont die Zuordnung dieser Grundstücksteile zu den beiden bebauten und aktuell zu Wohnzwecken genutzten privaten Grundstücken (Flurstücke 66/4 und 66/5).

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Flächen“ sollen der südliche und der östliche Waldrand gesichert und ökologisch aufgewertet werden. Der östliche Teil dieser Fläche ist überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt (siehe unten).

3.7 Flächen für Wald

In den Flächen für Wald wird der vorhandene Waldbestand erhalten und entwickelt. Gerade in einer waldarmen Region wie dem Landkreis Aurich kommt dem Erhalt vorhandener Wälder – auch wenn sie von geringer Größe sind – eine besondere Bedeutung zu. Es handelt sich um einen aufgeforsteten Wald, welcher jedoch aus im Naturraum heimischen Laubbaumarten besteht und deshalb eine hohe ökologische Bedeutung besitzt. In der Vergangenheit wurden die Vogelarten Sperber und Waldohreule in diesem Wald festgestellt, was seine Lebensraumfunktion für Tierarten unterstreicht.



3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der östliche Rand des Geltungsbereichs wird von einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche eingenommen, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ festgesetzt wird. Diese Fläche ist der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Zielsetzung ist die natürliche Entwicklung eines Waldrandes. Über einen längeren Zeitraum gesehen werden sich dort zunächst Ruderalfluren und Gebüsche, später auch Baumbestände entwickeln. Ihre Funktion für Natur und Landschaft erfüllt diese Fläche auch durch ihre Lage im Übergang zwischen der kleinen Waldfläche im Geltungsbereich und den angrenzenden Grünflächen auf dem Grundstück der Zentralklinik im Osten.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Darstellungen

Nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen ist eine Stromleitung (Elt-Leitung, Niederspannung), welche parallel zur Uthwerdumer Straße verläuft.

In der Planzeichnung vermerkt ist ein 10 m breiter Unterhaltungsstreifen entlang des Uthwerdumer Vorfluters. Er leitet sich ab aus der Gewässer-Unterhaltungssatzung des I. Entwässerungsverbandes Emden (I. EVE, Satzung vom 01.01.2024).

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind Darstellungen in grauer Farbe enthalten, hierbei handelt es sich um Planungen für die Neutrassierung der K 115 (K 115n) sowie weitere Planungen auf dem Grundstück der neuen Zentralklinik. Auf diese Weise werden die Festsetzungen des B-Plans in den räumlichen Kontext eingeordnet. Zudem sind die Grenzen der angrenzenden B-Pläne dezent in grau zu erkennen.

4 Flächenbilanz

B-Plan:

Die Fläche im Geltungsbereich teilt sich wie folgt auf:

Mischgebiet		4.363 m ²
- davon Mischgebiet 1	3.098 m ²	
- davon Mischgebiet 2	1.265 m ²	
Private Grünfläche		1.889 m ²
- davon Zweckbestimmung Privatgarten	828 m ²	
- davon Zweckbestimmung naturnahe Flächen	1.061 m ²	
- davon Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	556 m ²	
Flächen für Wald		4.231 m ²
Summe (Geltungsbereich):		10.483 m²



5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Raumordnung und Siedlungsentwicklung

Die planungsrelevanten Ziel- und Grundsatzfestlegungen als Belange der Raumordnung sind in Kap. 1.4.1 aufgeführt. An Ziele der Raumordnung ist dieser B-Plan anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Dies ist erfolgt; es besteht kein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund seiner geringen Größe und des geringen Umfangs neuer Baulandausweisung wird dieser B-Plan als nicht raumbedeutsam bewertet. Negative Auswirkungen auf Belange von Raumordnung und Siedlungsentwicklung sind nicht zu erwarten.

Die Bewertung, dass dieser Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist, begründet sich wie folgt: Für die Bewertung der Raumbedeutsamkeit sind die Kriterien Raumbeanspruchung und Raumbeeinflussung heranzuziehen. Planungen oder Maßnahmen müssen entweder raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend sein, um als raumbedeutsam zu gelten.

Zum Kriterium der Raumbeanspruchung führt RUNKEL (2018, Kommentar zu § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG, in: SPANNOWSKY, RUNKEL & GOPPEL, Raumordnungsgesetz, 2. Auflage 2018, Rn 111, 112) Folgendes aus: Mit der Begrifflichkeit, dass ‚Raum‘ in Anspruch genommen wird, wollte der Gesetzgeber „zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. Gemeint sind damit in erster Linie Großvorhaben. (...) Eine bestimmte Größenordnung, die erreicht sein muss, um von einer raumbeanspruchenden Planung oder Maßnahme sprechen zu können, kann nicht angegeben werden. Sie bewegt sich regelmäßig jenseits der normalen Größenordnung von Planungen und Maßnahmen. So ist nicht jede Erweiterung eines gemeindlichen Gewerbegebietes zugleich eine raumbeanspruchende Planung. Sie kann es im Einzelfall aber sein, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum bestehenden Gewerbegebiet und auch absolut als ein Großprojekt einzustufen ist. (...) Das Kriterium der Raumbeanspruchung will damit solche Planungen und Maßnahmen erfassen, die nach den Maßstäben des Planungsraumes bereits wegen ihrer Größenordnung herausragen und daher der raumordnerischen Einordnung bedürfen“.

Das Kriterium der Raumbeanspruchung trifft auf den Bebauungsplan Nr. 8.02.1 keinesfalls zu. Der Geltungsbereich mit einer Größe von 1 ha ist als klein zu bezeichnen; es wird überwiegend vorhandener Bestand überplant und nur in sehr geringem Umfang eine neue

bauliche Entwicklung ermöglicht. Ein ‚Großvorhaben‘ mit einer erheblichen Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit dieser Planung nicht vorbereitet.

Das zweite Kriterium ‚Raumbeeinflussung‘ wird von RUNKEL (ebda, Rn 114 - 116) wie folgt bewertet: Um von einer Raumbeeinflussung sprechen zu können, reicht eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich, um dieses Kriterium zu erfüllen. *„Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d.h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (...) Die räumliche Entwicklung eines Gebietes kann dann beeinflusst werden, wenn von der Planung oder der Maßnahme regional bedeutsame Wirkungen oder Effekte ausgehen, die sich z.B. auf den ausgelösten zusätzlichen Verkehr, auf den regionalen Arbeitsmarkt, auf die Einkommenssituation, auf die Bevölkerungsentwicklung oder auf die regionale Umweltsituation beziehen“*. Als Beispiel für eine raumbeeinflussende Planung wird der Neubau einer Bundesfernstraße genannt, welche die Erreichbarkeit einer Region verbessert.

Der Bebauungsplan Nr. 8.02.1 mit einem Geltungsbereich von 1 ha, in welchem überwiegend vorhandener Bestand überplant wird, beeinflusst nicht die räumliche Struktur der Region. Weder ist die Signifikanz der Raumbeeinflussung erkennbar, noch sind konkrete, regional bedeutsame Wirkungen oder Effekte durch diese Planung zu erwarten. Einflüsse der Planung auf Verkehrszahlen, den Arbeitsmarkt, die Einwohnerentwicklung, die Versorgung der Bevölkerung oder den Zustand der Umwelt einschließlich Immissionen sind geringfügig und keinesfalls regional bedeutsam.

Insofern handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung.

Der Landkreis Aurich als untere Landesplanungsbehörde teilt diese Bewertung der Gemeinde nicht; Gründe für seine Auffassung werden vom Landkreis nicht vorgetragen (s. Stellungnahme vom 16.04.2025). Dennoch ist auch aus Sicht des Landkreises *„eine Prüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Raumbedeutsamkeit aufgrund der Bindung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB obsolet“* (ebda.). Insofern resultieren aus der unterschiedlichen Bewertung hinsichtlich der Raumbedeutsamkeit keine praktischen Konsequenzen.



5.2 Land- und Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich berührt keine landwirtschaftlichen Flächen. Eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange ist nicht zu erkennen.

Der Landkreis Aurich zählt mit einem Waldanteil von ca. 3,7 % zu den extrem waldarmen Regionen Niedersachsens. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich ein ca. 0,4 ha großer Waldbereich (Fotos siehe Anhang 1). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Inanspruchnahme der Waldfläche für andere Nutzungen und damit keine Waldumwandlung vorbereitet. Im Gegenteil: Durch die Festsetzung als Waldfläche im Bebauungsplan wird der Wald in seinem Bestand zusätzlich gesichert.

Hinsichtlich des Waldrandabstands wurde in einem Termin⁵ mit der unteren Waldbehörde (Landkreis Aurich) abgestimmt, dass eine zukünftige Bebauung nicht näher an den Wald heranrücken darf als die Bestandsbebauung. Dies wird mit einer vom Wald abgesetzten Verlauf der Baugrenze gewährleistet.

Hinsichtlich einer möglichen Gefahrensituation aufgrund umstürzender Bäume oder übergreifender Brände ist auf Folgendes hinzuweisen: Der betreffende Waldbestand ist relativ niedrig und wird voraussichtlich keine Höhen > ca. 20 m erreichen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass er aufgrund der Küstennähe regelmäßig starken Winden ausgesetzt ist. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest. Sofern es bei Nordwestwindlagen zum Umstürzen eines Baumes kommen sollte, wäre hiervon kein Gebäude betroffen. Auch ein Übergreifen eines (aufgrund des feuchten Standortes und der Bestockung mit Laubholz) unwahrscheinlichen Waldbrandes auf Gebäude ist aller Voraussicht nach nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Belange des Waldes und der Forstwirtschaft mit der vollständigen Erhaltung des Waldbestandes und der Einhaltung eines (relativ geringen) Waldrandabstandes umfassend beachtet und gewahrt werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Mischgebiet ist durch diverse Ver- und Entsorgungsleitungen umfassend und leistungsfähig mit den relevanten Medien erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgungssysteme ausreichend Kapazitäten für das Plangebiet bereithalten. Im Falle einer Bebauung des

⁵ am 01.08.2024

südlichen Flurstückes ist die Kapazität der benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen durch den Vorhabenträger bei den jeweiligen Versorgungsträgern abzufragen.

Die Müllabfuhr erfolgt wie bisher über die Uthwerdumer Straße.

5.4 Verkehr

Straßenverkehr

Das Gebiet verfügt über eine leistungsfähige Verkehrserschließung über die Uthwerdumer Straße (K 115). Direkte Zufahrten von der Uthwerdumer Straße sind bereits vorhanden. Die südliche Zufahrt (Flurstück 66/4) wurde kürzlich verbreitert.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Uthwerdum B 72 / Uthwerdumer Straße - Südbrookmerland“ an der Einmündung der Uthwerdumer Straße in die B 72 befindet sich in ca. 180 m Entfernung zum Plangebiet und wird durch zwei Buslinien regelmäßig angefahren. Die Linie 410 bedient die Strecke Emden/Norden - Aurich und die Linie 480 die Strecke Emden Hbf./ZOB - Aurich ZOB.

Rad- / Fußverkehr

Das Gebiet ist für Radfahrer und Fußgänger über einen parallel zur Uthwerdumer Straße verlaufenden Rad- und Gehweg gut zu erreichen.

5.5 Wasserwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass zuvor unbefestigte bzw. unbebaute Flächen v. a. im Mischgebiet 2 in befestigte/bebaute Flächen umgewandelt werden. Hierdurch würde sich, sofern keine entsprechenden Gegenmaßnahmen getroffen werden, der Oberflächenabfluss aus dem Gebiet erhöhen. Die aufgrund zukünftiger Bebauung erhöhten Abflüsse sind so weit zurückzuhalten und zu drosseln, dass schädliche Umwelteinwirkungen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch für die Gewässerunterlieger vermieden werden.

Im MI 2 obliegt es dem Vorhabenträger, dass auf seinem Baugrundstück der erhöhte Oberflächenabfluss schadlos zurückgehalten und abgeleitet wird. Die Anforderungen der textlichen Festsetzung § 5 sind umzusetzen.



Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des MI 1 sind räumlich eng begrenzt. Es handelt sich hierbei um bereits bebaute Grundstücke mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Hier wird in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde festgelegt, dass bei Bauvorhaben, welche einen Ersatzbau bzw. eine Neuversiegelung $\geq 100 \text{ m}^2$ aufweisen, eine Regenwasserrückhaltung auf dem Baugrundstück vorzuhalten ist. Die Grundstücksentwässerung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zu beantragen.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Uthwerdumer Vorfluter, weshalb im Norden des Geltungsbereichs ein 10 m breiter Räum- und Unterhaltungstreifen des I. Entwässerungsverbands Emden (I. EVE) in der Planzeichnung berücksichtigt ist. Die Baugrenze im Mischgebiet 1 (MI 1) verläuft außerhalb dieses Unterhaltungstreifens.

Zum Schutzgut Wasser finden sich weitergehende Erläuterungen in Kapitel 9.4 (Umweltbericht).

5.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgelegt. Es wird somit keine Grundlage zur Ansiedlung stärker emittierender („wesentlich störender“) Betriebe geschaffen.

Mit der angrenzenden K 115 und der nahegelegenen B 72/B 210 sind bereits verkehrsbedingte Vorbelastungen durch Schallimmissionen vorhanden. Ausgehend von dem geplanten Klinikstandort, welcher östlich an das Mischgebiet angrenzt, ist zukünftig mit erhöhten Schallimmissionen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen oder Hubschrauberflüge zu rechnen. Im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für dieses Projekt sind diese Faktoren bereits berücksichtigt und ihre Verträglichkeit mit der Umgebung wurde nachgewiesen (Bebauungsplan Nr. 8.08 „Zentralklinik“ Kap. 11.2.3.1 der Begründung).

Aktuell liegt das Plangebiet im Außenbereich. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 8.02.1 geplante Festsetzung als Mischgebiet geht im Vergleich zur bisherigen Situation mit keiner grundsätzlich höheren Schutzbedürftigkeit einher.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe, Bioaerosole, Gerüche, Staub, Licht oder sonstige Immissionen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.



5.7 Altablagerungen / Kampfmittel

Altlastverdächtige Flächen⁶ befinden sich nach Auswertung des thematischen Kartenservers des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung.

Hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung wurde eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt (2020). Nach den vorliegenden Ergebnissen⁷ besteht in Bezug auf Abwurfkampfmittel (sog. „Blindgänger“: nach dem Abwurf nicht explodierte Bomben) kein Handlungsbedarf.

5.8 Baukultur / Denkmalschutz

Seitens des archäologischen Dienstes werden die archäologischen Belange wie folgt bewertet (Stellungnahme der Ostfriesische Landschaft vom 09.12.2024):

Im Bereich des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Weitere Funde und Befunde können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine fachliche Begleitung von Erdarbeiten notwendig. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem archäologischen Dienst, frühzeitig (drei Wochen vorher) anzuzeigen. Sollten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geregelt werden.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des NDSchG (insbesondere §§ 6, 13 und 14) verwiesen. Danach ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem archäologischen Dienst unverzüglich angezeigt werden.

⁶ Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

⁷ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Auswertungen vom 11.05.2020.



5.9 Schutzgüter der Umweltprüfung

Ausführungen zu den Schutzgütern der Umweltprüfung finden sich im Umweltbericht (Teil B der Begründung). Es handelt sich um die Schutzgüter Menschen (insbesondere Gesundheit, Immissionen, Wohn- und Erholungsfunktionen); Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt; Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft; kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern (vgl. § 2 Abs. 1 UVPG).

6 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 02.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K 115n“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 20.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 8.02.1, bestehend aus Planzeichnung und Begründung inklusive Umweltbericht hat vom 26.11.2024 bis zum 03.01.2025 öffentlich ausgelegen.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 03.01.2025 aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 wurden die geäußerten Hinweise und Anregungen berücksichtigt. Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen gegeben:

- Deutsche Telekom Technik GmbH zum Thema Telekommunikationslinien,



- Erster Entwässerungsverband Emden (I. EVE) zum Thema Verbandsgewässer des I. EVE (Uthwerdumer Vorfluter, Abelitz-Moordorf-Kanal),
- EWE Netz GmbH zum Thema Erdgas-Hochdruckleitung (DN 400) östlich außerhalb des Geltungsbereichs,
- Landkreis Aurich zu den Themen Wasserrecht, Abfall- und Bodenrecht sowie Raumordnung,
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) zum Thema Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV sowie
- Ostfriesische Landschaft zum Thema Archäologische Denkmalpflege.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 20.02.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8-02-1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K 115n“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung sind am 28.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht und im Internet eingestellt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 05.03. bis einschließlich 07.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Ein wichtiger Grund gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, welcher eine wesentliche Verlängerung der Auslegungsfrist über einen Monat hinaus verlangt hätte, lag für dieses Bauleitplanverfahren nicht vor.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 07.04.2025 aufgefordert. In diesem Zeitraum sind sechs Stellungnahmen 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. Sie sind an die Bauausführenden adressiert und daher nicht Gegenstand der Bauleitplanung.



- Die EWE Netz GmbH äußert sich zu der Erdgas-Hochdruckleitung (DN 400) 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 (DN 400) der EWE Netz GmbH östlich außerhalb des Geltungsbereichs ist der Gemeinde bekannt. Sie verläuft in einer Entfernung von ca. 28 m zum Geltungsbereich und weist einen 8 m breiten Schutzstreifen auf, welcher vom Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.02.1 nicht berührt wird. Die nächstgelegene baulich nutzbare Fläche im Geltungsbereich befindet sich einem Abstand von ca. 60 m zur Erdgas-Hochdruckleitung. In dieser Entfernung können Beeinträchtigungen oder Beeinflussungen dieser Leitung ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind bereits mit den benötigten Medien voll erschlossen. Sofern die Eigentümer bzw. Vorhabenträger in Zukunft eine Erschließung durch Leitungen der EWE Netz GmbH beabsichtigen, werden sie mit ihr Kontakt aufnehmen.

- 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 (Flurstück 238/155, Flur 2, Gemarkung Uthwerdum). Die exakten Leitungsdaten wurden im Zuge des Planverfahrens von der EGM angefragt. Die Belange dieser Leitung sind im Umweltbericht (Kap. 12.1.3) beschrieben; eine Darstellung der Leitung mit Schutzstreifen ist in Abb. 5 enthalten. Der Schutz dieser Leitung ist bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme zu beachten.

Die weiteren Hinweise des LBEG zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen (NIBIS® Kartenserver) sowie zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge werden zur Kenntnis genommen.

- Der Landkreis Aurich äußert sich zu Belangen des Städtebaus (1), der Raumordnung (2), des Bodenschutzes (3) und des Naturschutzes (4):
 - 1.) Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zum Thema Werbeanlagen wird nach der bauplanungsrechtlichen Ermächtigungsgrundlage gefragt. Zudem wird ein Widerspruch zwischen den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 3.1 gesehen.



- 2.) Die Ausführungen in Kap. 5.1 der Begründung werden seitens der unteren Landesplanungsbehörde nicht geteilt. Eine Prüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Raumbedeutsamkeit aufgrund der Bindung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist obsolet. Die Annahme, die Bauleitplanung sei nicht raumbedeutungssam, ist nicht zutreffend.
- 3.) Es werden Hinweise zum Bodenschutz, gegliedert in acht Unterpunkte, gegeben.
- 4.) Zum Schutz naturschutzfachlicher Belange (dämmerungsaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse etc.) sollten Umfang und Intensität der Beleuchtung im Plangebiet begrenzt werden.

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.

Der Landkreis bewertet die Möglichkeit der Steuerung von Werbeanlagen mit Verweis auf § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO so, dass sich ‚nur‘ *„die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit von Werbeanlagen über eine Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend regeln [lässt]“*. Dagegen seien Regelungen zur Gestaltung *„über eine Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO vorzunehmen“*. Konkret sieht der Landkreis die von der Gemeinde vorgesehene Regelung zur Begrenzung der Höhe und der Größe der Ansichtsfläche bestimmter Werbeanlagen als ‚Regelung zur Gestaltung‘ an, welche nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes werden könne (siehe ergänzende E-Mail vom Landkreis Aurich, Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz vom 13.05.2025).

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 (siehe § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Für den B-Plan Nr. 8.02.1 werden Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Zulässig sind nur Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung. Diese müssen ihren Standort i.d.R. innerhalb der Baugrenzen haben. Außerhalb der Baugrenzen sind lediglich „Hinweisschilder“ im Zufahrtbereich der Grundstücke zulässig. Diese werden hinsichtlich ihrer Höhe und der Größe ihrer Ansichtsfläche begrenzt, damit sie das Ortsbild nicht unangemessen beeinträchtigen.



Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 ist zusammen mit der Festsetzung Nr. 3.1 zu lesen. Sie normiert einen zusätzlichen Ausnahmetatbestand für untergeordnete bauliche Anlagen, welche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 zwischen der Uthwerdumer Straße im Westen und der straßenseitigen Baugrenze zulässig sind.

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.

Da die untere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis kommt, dass eine Prüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Raumbedeutsamkeit „*obsolet*“ (= überflüssig) sei, besteht zumindest in der praktischen Konsequenz kein Dissens zwischen dem Landkreis und der Gemeinde.

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 daher 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. Der Geltungsbereich eignet sich nicht für großflächige (gewerbliche) Nutzungen, bei denen mit einer weiträumigen Ausleuchtung des Grundstücks, einer großflächigen Parkplatzbeleuchtung oder mit einer nächtlichen Anstrahlung der Fassaden zu rechnen ist.

Die Gemeinde wird die Anregung der unteren Naturschutzbehörde dennoch aufgreifen und 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. An den Hausanschlussleitungen sind zurzeit keine Änderungen vorgesehen.

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

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.

Es wird begrüßt, dass der OOWV bereit ist, neu entstehende Grundstücke oder Gebäude an das Trinkwasserversorgungsnetz und das Abwasserentsorgungsnetz anzuschließen.

- 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 frühzeitig 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; Begründung bzw. Umweltbericht wurden ebenfalls um entsprechende Inhalte ergänzt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat den Bebauungsplan Nr. 8-02-1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K 115n“ nach Abwägung aller Belange und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung als solche beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.



TEIL B (Begründung – Umweltbericht)

7 Einleitung des Umweltberichts

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die einzelnen Umweltschutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) ist ebenfalls Bestandteil des Umweltberichts. Weiterhin werden die Belange des europäischen Arten- und Habitatschutzes im Umweltbericht geprüft sowie die Belange des (globalen) Klimaschutzes v. a. anhand des § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) in den Blick genommen.

Die Ausarbeitung des Umweltberichts erfolgt auf Grundlage der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

7.1.1 Ziele des Bebauungsplans

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 und gleichzeitig die bestehende Waldfläche zu sichern. Zu diesem Zweck werden ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen sowie eine Grün- und eine Waldfläche festgesetzt.

7.1.2 Inhalte des Bebauungsplans

Der rund 1 ha umfassende räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Süden des Ortsteils Uthwerdum (Gemarkung Uthwerdum, Flur 5). Das Plangebiet wird von zwei Wohngebäuden, einem Versicherungsbüro, Zufahrten und Hausgärten im



westlichen Teilbereich eingenommen. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine Waldfläche. Im südlichen Geltungsbereich (MI 2) ist ruderalisiertes Intensivgrünland vorhanden, welches zurzeit durch die angrenzende Baustelle der K 115n (bzw. Baustraße Zentralklinikum) und die neu angelegte Verwallung geprägt ist. Zudem wurde hier kürzlich ein Gebäude abgerissen. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Uthwerdumer Straße (K 115) an.

Der westliche und südliche Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen und von der Uthwerdumer Straße aus erschlossen. Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist begrenzt (max. 12 m ü.NHN). Zum Flurstück der Kreisstraße hält die Baugrenze einen Abstand von 10 m ein.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Wald ausgewiesen. Zwischen Mischgebiet und Waldfläche ist eine private Grünfläche festgesetzt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll sich ein Waldrand durch natürliche Sukzession entwickeln.

7.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

7.2.1 Fachgesetze

Die Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. Im vorliegenden Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange im Bebauungsplan berücksichtigt sind. Darüber hinaus sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) festgelegt. Im Zuge der Planaufstellung sind unter anderem die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des besonderen Artenschutzes zu beachten.

Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Hinzu kommen die Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG).

Vorgaben für die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange treffen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die auf dessen Grundlage erlassenen Verordnungen (BImSchV).



Die Art der Berücksichtigung dieser Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans ist in den weiteren Kapiteln des Umweltberichtes im Einzelnen dargelegt.

7.2.2 Fachplanungen

7.2.2.1 Landschaftsplanung

Als Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Aurich (LRP 1996, Entwurf) sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Südbrookmerland (LP 1999, Vorentwurf) anzuführen.

Beide Pläne umfassen jeweils eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter des Naturschutzes sowie ein landschaftspflegerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept. Bei der Berücksichtigung dieser Planwerke ist jedoch zu beachten, dass die landschaftlichen Rahmenbedingungen in der Nachbarschaft zum Geltungsbereich mit dem Neubau des Zentralklinikums und der K 115n erheblichen Veränderungen unterliegen. Für das Plangebiet werden in den o. g. Plänen folgende Ziele definiert:

Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich, Entwurf (LRP 1996)

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans (LRP Entwurf 1996) stellt die Allee entlang der K 113 südlich der B 72/ B 210 als „Landschaftsbild prägendes Strukturelement“ dar. Hinsichtlich der Entwicklungsziele und Maßnahmen liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit dem Ziel ‚Erhalt der alten, kulturhistorischen Offenlandschaft‘.

Landschaftsplan Vorentwurf 1996

Dem Geltungsbereich kommt eine lokale Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zu. Hier sind wichtige Landlebensräume (Grünland) für Amphibien mit hohem Entwicklungspotenzial bei entsprechenden Laichgewässern vorhanden. Dem Gebiet kommt jedoch keine bzw. eine nur geringe Bedeutung für gefährdete Arten zu.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes für das Natur- und Landschaftserleben wird mit ‚allgemein‘ (vierte von fünf Wertstufen) bewertet. Das Plangebiet liegt in einem ‚Bereich von mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart‘. In der näheren Umgebung sticht insbesondere der südwestlich gelegene Bereich des EU-Vogelschutzgebietes ‚Ostfriesische Meere‘ mit einer ‚sehr hohen‘ Bedeutung des Landschaftsbildes (erste von fünf Wertstufen) hervor.



Als kulturhistorisch und erlebniswirksame Landschaftselemente und -strukturen werden die Alleen bzw. Baumreihen an der K 115 und alte Bereiche mit Einzelhöfen/ wertvoller Ortsrand genannt.

Im Leitbild des Landschaftsplans (1998) ist der Geltungsbereich den ‚Alten Dörfern‘ zugeordnet. Als Hauptschutzziel wird die Bewahrung des traditionellen Ortsbildes mit alten Baumbeständen und eingegrünten Ortsrändern beschrieben. Als Ziel wird die Verbesserung der ökologischen Situation z.B. durch Förderung regionaltypischer Gehölzstrukturen und die Wiederherstellung dorfnaher Obstwiesen genannt.

7.2.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Etwa 350 m südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE 2509-401 ‚Ostfriesische Meere‘. Zur Sicherung dieses Schutzgebietes wurde 2020 das Landschaftsschutzgebiet ‚Ostfriesische Meere‘ ausgewiesen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ‚Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich‘ befindet sich in 3 km Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs.

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben ist ausgeschlossen, weil das Vorhaben außerhalb beider Gebiete liegt und die lokal sehr begrenzten Auswirkungen des Vorhabens nicht geeignet sind, die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes erheblich zu beeinträchtigen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss für die vorliegende Bauleitplanung nicht durchgeführt werden.

In größerer Entfernung (mind. 1.500 m) nördlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich einzelne gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 24 NNatSchG), welche von der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt wurden. Bei den Biotoptypenkartierungen im Jahr 2020 wurden in 110 m Entfernung südwestlich des Geltungsbereichs weitere Biotope festgestellt, welche die Voraussetzungen als gesetzlich geschützter Biotop erfüllen: Ein nährstoffreiches Stillgewässers und angrenzend ein Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Flutrasen/ Binsen.

Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das rechtskräftig ausgewiesene Wasserschutzgebiet ‚Marienhaf-Siegelsum‘ (Schutzzone III b, weitere Schutzzone) befindet sich etwa 900 m nördlich des Geltungsbereichs. Sonstige Schutzgebiete nach Wasserrecht sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

7.2.2.3 Lärmaktionsplan

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich die Bundesstraße B 72/B 210 mit einer Belastung von mehr als 5 Mio. Fahrzeugen pro Jahr ($DTV^8 > 15.200 \text{ Kfz/24h}$). Somit ist die Gemeinde Südbrookmerland gemäß § 47d BImSchG grundsätzlich verpflichtet, einen Lärmaktionsplan aufzustellen. Dieser liegt seit dem 06.11.2018 vor und wurde in der vierten Runde fortgeschrieben (29.05.2024). In diesem Plan werden die Hauptverkehrsstraßen B 72 und B 210 berücksichtigt. Als geplante Maßnahmen werden passiver Schallschutz an besonders betroffenen Gebäuden, die Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustands der Fahrbahnoberflächen, die Verstetigung und Kontrolle des Verkehrsflusses in den Ortsdurchfahrten sowie die Förderung des ÖPNV und der Fahrradnutzung aufgeführt (GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND 2018/2024).

⁸ DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Tage des Jahres



8 Untersuchungsrahmen des Umweltberichts

Für den ca. 1 ha umfassenden Geltungsbereich können die für den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ durchgeführten Kartierungen und Untersuchungen herangezogen werden. Für den Neubau des Zentralklinikums wurden seit 2016 viele, z. T. auch mehrjährige Untersuchungen zu unterschiedlichen Schutzgütern und Themen durchgeführt. Die hierbei gewonnenen Daten dürfen für diesen Bebauungsplan verwendet werden. Darüber hinaus sind für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse zusätzliche aktuelle Kartierungen in den Jahren 2023/2024 erfolgt.

Tab. 1: Untersuchungsumfang

Schutzgut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang / Unterlagen	Kartierung
Menschen / menschliche Gesundheit			
Gesundheit, Wohn- / Erholungsfunktionen	• Gefährdung durch Kampfmittel • Überschreitung von Grenz- und Richtwerten für Immissionen • Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Immissionen	⇒ Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (2020). ⇒ Lärmaktionsplan (GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND 2018/2024). ⇒ Schalltechnische Untersuchungen (einwirkender / ausgehender Verkehrs- und Gewerbelärm (NORMEC UPPEKAMP 2023), Fluglärm (Hubschrauber) (BIG-M 2022).	---
Erholung	• Erholungsfunktionen und Erholungsinfrastruktur	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, RROP 2018), Rad- und Wanderkarten bzw. -routen. ⇒ Geländebegehung.	X
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
Biotoptypen	• Flächen mit besonderer Lebensraumfunktion • Gesetzlich geschützte Biotope • Biotopentwicklungspotenzial	⇒ Kartierung nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS (2016) im Jahr 2016. ⇒ Ergänzende und vertiefende Kartierung nach Kartierschlüssel v. DRACHENFELS (2020) im Jahr 2020.	X
Flora	• Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz	⇒ Erfassung von Rote Liste-Arten und sonstiger seltener Arten der Gefäßpflanzen im Rahmen der Biotoptypenkartierungen 2016 und 2020.	X
Brutvögel	• Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge	⇒ Brutvogelkartierung: 5 Begehungen im Geltungsbereich (WIESE-LIEBERT 2023). ⇒ Brutvogelkartierung: 7 Begehungen im Geltungsbereich mit Schwerpunkt auf dem Wald (WIESE-LIEBERT 2024). ⇒ Anfrage beim NLWKN (Staatliche Vogelschutzwarte) und bei der UNB. ⇒ Brutvogelkartierung: Kartierungsergebnisse zum Benachbarten B-Plan Nr. 8.08 für die Zentralklinik (FLORE 2016 - 2020).	X

Schutz- gut	Wert-/ Funktionselemente	Untersuchungsumfang / Unterlagen	Kartie- rung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Fortsetzung)			
Fleder- mäuse	• Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge	⇒ Fledermauskartierung: 2 Begehungen im Geltungsbereich (WIESE-LIEBERT 2023). ⇒ Anfrage beim NLWKN (Nds. Tierarten-Erfassungsprogramm) und bei der UNB. ⇒ Fledermauskartierung: Kartierungsergebnisse zum Benachbarten B-Plan Nr. 8.08 für die Zentralklinik (ECHOLOT 2017, ergänzend: POPPEN 2022).	X
Amphibien	• Artenspektrum, seltene / gefährdete Arten • Besonderer Artenschutz • Räumlich-funktionale Bezüge	⇒ Anfrage beim NLWKN (Nds. Tierarten-Erfassungsprogramm) und bei der UNB. ⇒ Amphibien-Erfassung an insgesamt 8 Terminen von März bis Juni 2020 (Wanderkorridore und Laichgewässer) (BIOS 2020).	X
Land- schaftsbild	• Vielfalt, Naturnähe, Eigenart von Landschafts- und Ortsbild	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen (LRP 1996, LP 1999, Luftbilder). ⇒ Geländebegehung.	X
Boden, Wasser, Klima / Luft			
Boden	• Naturnahe Böden, seltene Böden, kulturhistorisch bedeutsame Böden • Altlasten	⇒ Auswertung NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024). ⇒ Auswertung Altlastenkataster (LK Aurich).	---
Wasser	• Oberflächengewässer	⇒ Erfassung der Oberflächengewässer (Fließgewässer und Gräben) im Jahr 2020.	X
	• Grundwasser	⇒ Auswertung NIBIS-Kartenserver (LBEG 2024).	---
Klima / Luft	• Klimafunktionen	⇒ Auswertung vorhandener Unterlagen (RROP 2018).	---
Kultur- und sonstige Sachgüter			
Kulturgüter	• Bau- und Bodendenkmale	⇒ Auswertung Denkmalkataster (LK Aurich).	---
Sachgüter	• Leitungen	⇒ Leitungsabfrage. ⇒ Geländebegehung.	X
Erläuterungen:			
X = Es wurden vorhabenspezifische Kartierungen / Geländeerhebungen durchgeführt			

9 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes („Basisszenario“)

9.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit (Bestand)

Im derzeitigen Zustand kommen dem Plangebiet bereits Funktionen der Wohnnutzung zu. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Wohngebäude. Eine Erholungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Östlich des Plangebietes befindet sich das Zentralklinikum Georgsheil (ZKG) zurzeit im Bau.

Mit der zukünftig angrenzenden K 115n und der Ansiedlung des ZKG sind Vorbelastungen durch Verkehr und Schallimmissionen verbunden. Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen des ZKG auf seine Umgebung wurden für den Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ umfassend untersucht und berücksichtigt. Als Schallquellen sind hier insbesondere der zunehmende Kfz-Verkehr sowie Flüge von Rettungs- und Krankentransporthubschraubern zu nennen. Die Untersuchungen für das Zentralklinikum haben ergeben, dass im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans Nr. 8.02.1 keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe, Bioaerosole, Gerüche, Staub, Licht oder sonstige Immissionen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht zu erwarten.

Im ‚Lärmaktionsplan Stufe 4‘ der Gemeinde Südbrookmerland (2018/2024) wurden Lärmpegel entlang des Pflichtstraßennetzes dargestellt. Das kartierte Pflichtstraßennetz enthält die Bundesstraße B 72/B 210. Das Plangebiet ist durch die potenziell gesundheitsgefährdenden Lärmpegel von $L_{DEN} > 65 \text{ dB (A)}$ bzw. $L_N > 55 \text{ dB (A)}$ nicht berührt.

Störfallbetriebe sind im Umfeld von bis zu 2 km nicht vorhanden.

9.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Bestand)

9.2.1 Biotoptypen / Flora

Die Fläche liegt naturräumlich betrachtet in der Ostfriesisch-oldenburgischen Geest. Der westliche Teil des Geltungsbereichs (MI 1) ist durch zwei bebaute Grundstücke geprägt, hier sind aktuell ca. 40 % der Fläche befestigt oder überbaut. Der östliche Bereich wird



durch Laubforst aus einheimischen Arten eingenommen. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein nährstoffreicher Graben mit halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Standorte und ein schmaler Streifen des angrenzenden ehemaligen Ackers⁹. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets liegt an einem Graben ein kleines Weiden-Sumpfgebüsch nährstoffreicher Standorte. Der Süden des Geltungsbereichs (MI 2) wird von ruderalisiertem Intensivgrünland eingenommen, welches zurzeit durch die angrenzende Baustelle der K 115n (bzw. Baustraße Zentralklinikum) und die neu angelegte Verwallung geprägt ist. Zudem wurde am südlichen Rand des Geltungsbereichs kürzlich ein Gebäude abgerissen.

Im Westen außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich entlang der Uthwerdumer Straße halbruderaler Gras- und Staudenfluren sowie ein Baumbestand (Allee) aus z. T. alten Bäumen. Im Norden verläuft angrenzend an den Geltungsbereich ein nährstoffreiches Fließgewässer (Uthwerdumer Vorfluter).

Geschützte Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten der Roten Liste sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

9.2.2 Fauna

9.2.2.1 Brutvögel

Brutvogelkartierungen wurden für die Aufstellung des benachbarten B-Plans Nr. 8.08 in den Jahren 2016, 2017 und 2020 durchgeführt. Für diesen B-Plan (Nr. 8.02.1) wurden zusätzlich in den Jahren 2023 und 2024 Brutvögel erfasst. Die Kurzgutachten zu den letztgenannten Kartierungen sind diesem B-Plan als Anhänge 4 und 5 beigefügt.

In den Jahren 2016 und 2020 wurde im Bereich des Wäldchens jeweils ein Sperber nachgewiesen, sodass ein Revier dort angenommen wurde. Diese Nachweise konnten in den Jahren 2023/2024 nicht wiederholt bzw. bestätigt werden. Als ‚neue Art‘ wurde in beiden Jahren jedoch die Waldohreule festgestellt. Während im Jahr 2023 nachweislich eine Brut im Wäldchen stattgefunden hat (Beobachtung von Jungvögeln), wurde die Eule in 2024 lediglich im Februar einmal gesehen; diese Beobachtung wurde als Brutzeitfeststellung gewertet. In dem Kurzgutachten (WIESE-LIEBERT 2024 ⇨ Anhang 6) wird hierzu folgende Bewertung vorgenommen: *„Da sie zu späteren Zeitpunkten nicht mehr festgestellt wurde, ist davon auszugehen, dass das Paar möglicherweise zunächst versucht hat am selben Standort wie im letzten Jahr zu brüten, sich dann jedoch für einen anderen Brutstandort*

⁹ Diese Ackerfläche ist inzwischen Teil der benachbarten Klinik-Baustelle. Der schmale Ackerstreifen innerhalb des Geltungsbereichs wird daher nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und liegt zurzeit brach.

außerhalb des Untersuchungsgebietes entschieden hat bzw. die Brut frühzeitig erfolglos abgebrochen wurde. Zurückzuführen ist dies eventuell durch die im Vergleich zum letzten Jahr veränderte Umgebung. So wurde die alte Scheune südlich des Wäldchens abgerissen. Störungen durch den Abriss der alten Scheune könnten die Verlagerung der Brut erklären.“

Neben diesen beiden streng geschützten Arten wurden mehrere gehölzbrütende Arten im Untersuchungsgebiet festgestellt: *„Im Gehölz und in den Randbereichen wurden vor allem häufige Gehölzbrüter, wie sie auch in Gärten vorkommen, kartiert wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Kohlmeise, Blaumeise, Buchfink, Ringeltaube, Dohle, Singdrossel und Zilpzalp“* (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5). In 2024 wurde dieses Artenspektrum erneut bestätigt. Im Jahr 2024 wurde außerdem die Stockente in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs am nährstoffreichen Graben nachgewiesen. Im Norden wurde die Art knapp außerhalb des Geltungsbereichs am Uthwerdumer Vorfluter festgestellt. Die Stockente ist in Niedersachsen auf der Vorwarnliste aufgeführt (KRÜGER & SANDKÜHLER 2022).

9.2.2.2 Fledermäuse

Im Jahr 2023 ist eine Fledermauserfassung im Plangebiet in zwei Nächten am 06.06. und am 10.07. erfolgt. Es wurden die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhautfledermaus festgestellt. Alle drei Arten sind in Ostfriesland im ländlichen Raum häufig nachweisbar. Die Breitflügelfledermaus jagt bevorzugt über beweideten Flächen und ist an Viehhaltung und den damit verbundenen, erhöhten Insektenreichtum auf Grünland gebunden. Von der Rauhautfledermaus wurden Flugaktivitäten und vom Großen Abendsegler Jagdverhalten über dem Plangebiet festgestellt (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5).

Der kleine Waldbereich im Plangebiet bietet keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, weil es sich um junge Bäume handelt, welche kaum über geeignete Baumhöhlen und -spalten verfügen. Eine Bedeutung als Jagd- und Nahrungshabitat für Fledermäuse scheinen die südöstlichen Pferdeweiden aufzuweisen, insbesondere für Breitflügelfledermäuse. Der östliche Gehölzrand dient wahrscheinlich als Orientierungslinie für Jagdflüge (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5). Aktivitäten von Breitflügelfledermäusen wurden in diesem Bereich auch bereits von POPPEN (2022) festgestellt. In der Kirche von Engerhufe existiert eine größere Wochenstube dieser Fledermausart (ECHOLOT 2017). Auch aus dem Plangebiet und in seiner Umgebung liegen Hinweise vor, dass Gebäude zumindest vorübergehend als Quartier genutzt werden (WIESE-LIEBERT 2023 ⇨ Anhang 5).



9.2.2.3 Amphibien

Für den östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 8.08 wurde das Gutachten „Zentralklinikum Georgsheil. Faunistischer Fachbeitrag – Amphibien“ vom Büro BIOS aus Norderney (BIOS 2020) erstellt. Die Kartierung der Amphibienfauna fand im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juni 2020 statt und umfasste Laichgewässer sowie Wanderkorridore. Die Erfassungen erfolgten sowohl tagsüber als auch nachts. Tagsüber wurden die Gewässerränder sowie Flachwasserbereiche visuell nach adulten Tieren und deren Laichballen (Braunfrösche) bzw. Laichschnüren (Kröten) abgesucht. Nachts wurde ein gezieltes Verhören von Balzrufen durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 bzw. in dessen näherer Umgebung wurde die Erdkröte festgestellt (2 Tot- und 3 Lebendfunde von wandernden Individuen). Die Wanderung erfolgte dabei aus Westen über die K 115 in Richtung Nordosten (Uthwerdumer Vorfluter). Zusammenfassend besitzt das Gebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien. Grund hierfür ist das Vorliegen erheblicher Beeinträchtigungen, ausgehend insbesondere von der Kreis- und der nahegelegenen Bundesstraße.

9.2.2.4 Sonstige Arten und Artengruppen

Seltene oder gefährdete Tierarten aus sonstigen Artengruppen, z. B. sonstige Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Heuschrecken, Tagfalter oder Libellen sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Dies begründet sich mit der vorhandenen baulichen Nutzung und dem Fehlen geeigneter Lebensräume im Plangebiet.

9.3 Schutzgüter Fläche und Boden (Bestand)

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 1 ha ein. Es liegt in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen in der Bodenregion Geest. Im Geltungsbereich ist der Bodentyp mittlere Gley-Braunerde vorhanden. Das Plangebiet liegt entsprechend dem Nds. Bodeninformationssystem (LBEG 2024) nicht innerhalb eines Suchraums für schutzwürdige Böden. Gemäß bodenkundlichem Netzdiagramm (LBEG 2024) kommt dem Boden im Plangebiet eine ‚hohe‘ Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und eine ‚hohe‘ natürliche Bodenfruchtbarkeit zu. Das Nährstoffspeichervermögen und die Funktion zur Bindung organischer Schadstoffe werden dagegen mit ‚mittel‘ bewertet. Zudem liegt eine hohe Bindungsstärke für anorganische Stoffe vor. Der Archivfunktion nach BBodSchG und der

Klimafunktion des Bodens im Plangebiet kommen eine ‚geringe‘ Bedeutung zu. Die Böden im Plangebiet weisen zudem eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung auf.

9.4 Schutzgut Wasser (Bestand)

Grundwasser

Nach der Bewertung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist das Grundwasser in dem sehr großräumig abgegrenzten Grundwasserkörper „Untere Ems rechts“ in einem guten chemischen und mengenmäßigen Zustand (Stand: 21.12.2015). Der Geltungsbereich liegt vollständig oberhalb dieses Grundwasserkörpers.

Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich ist ca. zwischen 100 und 150 mm/a einzuordnen (vgl. LBEG 2024).

Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist ein kleiner, nährstoffreicher Graben im östlichen Bereich vorhanden. Angrenzend an den Geltungsbereich verläuft im Osten ein weiterer nährstoffreicher Graben, der im Zuge der Neuordnung des Gewässernetzes für das Zentralklinikum angelegt wurde. Direkt im Norden angrenzend verläuft der Uthwerdumer Vorfluter.

9.5 Schutzgut Klima / Luft (Bestand)

Besondere Ausprägungen des Schutzgutes Klima / Luft sind im Plangebiet nicht zu erkennen. Wie allgemein im Landkreis Aurich sind klimatische Raumfunktionen (Lokalklima, klimatische Wirkungs- und Ausgleichsräume) aufgrund des stark maritim geprägten Klimas (kontinuierlicher windbedingter Luftaustausch) von untergeordneter Bedeutung (vgl. RROP 2018, Umweltbericht).

9.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild (Bestand)

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-oldenburgischen Geest zuzuordnen.



Es befindet sich am Ortsrand von Uthwerdum und wird von zwei bebauten Grundstücken einschließlich Privatgärten und einer Waldfläche eingenommen. Die im Westen angrenzende K 115 wird von Baumreihen mit teils altem Baumbestand begleitet. Östlich benachbart wird eine Zentralklinik errichtet, welche das Landschafts- und Ortsbild in Zukunft erheblich prägen wird. Aufgrund der Errichtung von großen, mehrstöckigen Klinikgebäuden werden erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowohl im Nah-, als auch im Fernbereich auftreten.

Gemäß Landschaftsplan (Vorentwurf 1996) wird die Bedeutung des Landschaftsbildes für das Natur- und Landschaftserleben mit ‚allgemein‘ (vierte von fünf Wertstufen) bewertet. Das Plangebiet liegt in einem ‚Bereich von mäßig hoher naturraumtypischer Eigenart‘. In der für das Raumordnungsverfahren zum Bau der Zentralklinik durchgeführten Landschaftsbildbewertung liegt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung ‚weitestgehend an historische Dimensionen und Bauweisen angepasster Siedlungsbereich mit guter Einbindung in die Landschaft‘. Die Waldfläche wird als typisches und prägendes Landschaftsbildelement dargestellt.

9.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Bestand)

Kulturgüter / Kulturelles Erbe

Gemäß Mitteilung des archäologischen Dienstes (Ostfriesische Landschaft) sind aus dem Bereich des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt. Weitere Funde und Befunde können nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus liegen keine Informationen zu Kulturgütern und denkmalgeschützten Objekten im Plangebiet vor.

Sonstige Sachgüter

Als ‚sonstige Sachgüter‘, welche von der Planung berührt werden können, sind zu nennen:

- die vorhandenen Wohngebäude mit Privatgärten im Plangebiet,
- die Kreisstraße 115 / Uthwerdumer Straße,
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Entwässerungsgräben.



9.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Bestand)

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den verschiedenen abiotischen Schutzgütern (z. B. Boden-Wasserhaushalt). Eine besondere Ausprägung solcher Wechselwirkungen im Plangebiet mit Relevanz für die vorliegende Planung liegt nicht vor.

10 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung)

Die Umweltauswirkungen eines städtebaulichen Vorhabens lassen sich in bau-, anlage-, betriebs- und abrissbedingte differenzieren. Diesen vier Kategorien lassen sich beispielhaft folgende Wirkfaktoren zuordnen, welche potenziell mit der Planung verbunden sein können.

Mögliche baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Projektwirkungen treten i. d. R. temporär während der Bauzeit auf, z. B.

- zeitweise / dauerhafte Vertreibung von Tieren, Beseitigung von Pflanzen,
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen und -zufahrten, Arbeits- und Lagerflächen etc.,
- Bodenbeeinträchtigungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen, stoffliche Verunreinigungen,
- Grundwasserabsenkung aufgrund von Baugruben oder Gründungen,
- stoffliche Luftemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (z. B. Staubentwicklung, Abgase),
- Geräuschemissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr,
- visuelle Beeinträchtigungen einschließlich Lichtemissionen während des Baubetriebs,
- Beseitigung / Beeinträchtigung von archäologischen Bodenfunden.



Mögliche anlagebedingte Auswirkungen

- Inanspruchnahme von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Flächeninanspruchnahme sowie damit verbundener Verlust von Bodenfunktionen durch
 - Bebauung und sonstige Bodenversiegelung,
 - sonstige Bodenbefestigung,
 - Bodenauf- und Bodenabtrag,
- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Veränderung und Beschleunigung des Wasserabflusses,
- visuelle Beeinträchtigungen durch die Baukörper auf das Landschafts- und Ortsbild, ggf. auf Baudenkmäler.

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen

- zeitweise / dauerhafte Vertreibung von Tieren im Gebiet und darüber hinaus, Störung von Wanderrouten,
- stoffliche Verunreinigungen der Schutzgüter Boden, Luft, Grund- und Oberflächenwasser,
- Emissionen und Störwirkungen von Anlagen und Verkehr (Lärm, Luftschadstoffe, Licht) und damit verbundene Beeinträchtigungen (z. B. von Wohn- und Erholungsfunktionen).

Mögliche abrissbedingte Auswirkungen

Mit einem zukünftigen Abriss der Vorhaben im Geltungsbereich ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht zu rechnen. Auswirkungen durch Abrissarbeiten sind nur zu prüfen, sofern dies für die Umweltprüfung relevant ist (Anlage 4 Nr. 1.b) und Nr. 4.c) aa) UVPG). Eine Relevanz von Abrissarbeiten ist insbesondere dann anzunehmen, wenn der Abriss bereits Gegenstand der Projektplanung und -genehmigung ist, wie dies z. B. bei Windenergieanlagen oder anderen baulichen Anlagen mit kurz- bis mittelfristig begrenzter Lebensdauer ist. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 8.02.1 sind keine temporären baulichen Anlagen vorhanden oder geplant. Daher kann auf eine explizite Beschreibung der abrissbedingten Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Dies vorangestellt sind in den folgenden Kapiteln die jeweils erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung schutzgutbezogen beschrieben.



10.1 Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit

(Auswirkungen)

10.1.1 Wohnen, Arbeitsplätze und Erholung

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.

Auswirkungen auf Erholungsfunktionen gehen von der Planung nicht aus.

10.1.2 Emissionen / Immissionen / menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgelegt, sodass im Geltungsbereich lediglich Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe gesichert und entwickelt werden. Es wird keine Grundlage für die Ansiedlung wesentlich emittierender Betriebe geschaffen.

Auf die Vorbelastung durch das angrenzende Zentralklinikum und die Neutrassierung der K 115n wurde in Kap. 9.1 bereits hingewiesen.

Vom Plangebiet selbst gehen keine relevanten Emissionen aus. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes werden keine zusätzlichen relevanten Schallemissionen erwartet.

Eine Ansiedlung von Störfallbetrieben wird nicht vorbereitet.

Altlasten, Kampfmittel

Altlastverdächtige Flächen¹⁰ befinden sich nach Auswertung des thematischen Kartenservers des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weder im Geltungsbereich, noch in der unmittelbaren Umgebung.

Hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung wurde eine Auswertung historischer Luftbilder („al-lierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt (2020). Nach den vorliegenden Ergebnissen¹¹ besteht in Bezug auf Abwurfkampfmittel (sog. „Blindgänger“: nach dem Abwurf nicht explodierte Bomben) kein Handlungsbedarf.

¹⁰ Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

¹¹ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Auswertungen vom 11.05.2020.



10.2 Schutzgut Arten und Biotope (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) (Auswirkungen)

10.2.1 Biototypen / Flora

Im MI 1 ist der westliche Teil des Geltungsbereichs durch zwei bebaute Grundstücke mit Privatgärten geprägt. Während den Gebäuden und befestigten Flächen (ca. 40 %) eine sehr geringe Biotopbedeutung zukommt, weisen die Privatgärten auf Teilflächen einen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf, welcher in eine mittlere (bis geringe) Bedeutung einzustufen ist. Dem Laubforst aus einheimischen Arten im westlichen Teil des Geltungsbereichs kommt eine hohe Bedeutung zu. Der nährstoffreiche Graben, welcher von schmalen Weidengebüschen sowie einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte begleitet wird (im Osten des Geltungsbereichs) kommt eine mittlere Bedeutung zu. Dem Teilstück brachliegender Ackerfläche am östlichen Rand des Plangebiets kommt eine geringe Bedeutung zu.

Im Süden des Geltungsbereichs (MI 2) ist das sonstige, ruderalisierte Intensivgrünland in Verbindung mit baustellenbedingten Offenbodenbereichen von geringer Bedeutung.

Die straßenbegleitenden Einzelbäume an der K 115 liegen außerhalb des Plangebietes. Der Laubforst im MI 1 (hohe Bedeutung) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Die geplante Bebauung im MI 2 führt zum bau- und anlagebedingten Verlust der genannten Biototypen (ruderalisiertes Intensivgrünland) im Umfang von ca. 1.000 m². Dieser Verlust wird im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen (s. Kap. 12.1).

Gefährdete oder seltene Pflanzenarten wurden nicht nachgewiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora wird durch den Bebauungsplan Nr. 8.02.1 nicht verursacht.

10.2.2 Fauna

Vögel

Durch die Planung sind Lebensräume von allgemein verbreiteten Siedlungsbewohnern und typischen Gehölzarten betroffen. Hervorzuheben ist insbesondere das Vorkommen der Waldohreule als streng geschützte Art, von welcher in 2023 ein Brutnachweis und in 2024 eine Brutzeitfeststellung in dem kleinen Wald erbracht wurde. In der Vergangenheit (2016, 2020) wurde jeweils 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.

Auch die sonstigen, in Gehölzen brütenden Singvogelarten werden absehbar ihren Lebensraum im Plangebiet erhalten. Mit der Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet ergeben sich zwar bauliche Erweiterungsmöglichkeiten, welche jedoch durch Baugrenzen und eine Grundflächenzahl räumlich begrenzt sind. Umfangreichere Gehölzfällungen werden mit dieser Planung nicht vorbereitet – weder im Bereich des Wäldchens, noch entlang der Uthwerdumer Straße oder entlang des Uthwerdumer Vorfluters.

Insofern sind mit dieser Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Brutvogelfauna verbunden.

Fledermausarten

Regelmäßig genutzte Quartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Jagd- und Nahrungslebensräume dieser Artengruppe sind grundsätzlich berührt, aber nicht erheblich beeinträchtigt. Diese Bewertung folgt daraus, dass zum einen die Grundstücke im MI 1 heute bereits bebaut sind und zum anderen der Waldbestand im Geltungsbereich vollständig erhalten wird. Stärkere Veränderungen sind insbesondere mit der Bebauung der relativ kleinen Fläche im MI 2 zu erwarten. Für die Fledermausfauna sind mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Sonstige faunistische Artengruppen

Die oben für die Fledermäuse getroffenen Aussagen gelten sinngemäß in gleicher Weise auch für sonstige faunistische Artengruppen wie Kleinsäuger, Amphibien etc.

Pflanzenarten

Vorkommen besonderer bzw. streng geschützter Arten der Flora sind von der Planung nicht betroffen.

10.3 Schutzgüter Fläche und Boden (Auswirkungen)

Im MI 2 werden bau- und anlagebedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Boden‘ eintreten, aufgrund des zu erwartenden Abtrags von Oberboden im Zuge von Bau- und Feldfreimachung und Bauvorbereitung sowie der Überbauung und Befestigung von Böden. Die über die GRZ bestimmte Grundfläche führt inkl. einer zulässigen Überschreitung zu einer befestigten, versiegelten und/oder überbauten Fläche von maximal 80 %. Dies



entspricht ca. 1.000 m². Dabei handelt es sich weder um Böden mit hohem Ertragspotenzial, noch um besonders schutzwürdige Böden.

Auf einer Fläche von 195 m² hat in diesem Bereich ein Gebäudeabriss stattgefunden. Hierbei handelt es sich um eine Entsiegelung, welche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei der Bewertung der Neuversiegelung angerechnet wird.

Innerhalb des MI 1 werden die bereits bestehenden Nutzungen festgesetzt. Mit der GRZ von 0,6 (ohne Überschreitungsmöglichkeiten) bestehen räumlich begrenzte Spielräume für Erweiterungen, Modernisierungen oder auch Umnutzungen. Die bestehende Bebauung nimmt einschließlich aller Nebenanlagen und befestigten Flächen einen Anteil von ca. 40 % der Grundstücke innerhalb des MI 1 ein. Die zulässigen Erweiterungsoptionen haben somit einen maximalen Umfang von ca. 20 %. Dies entspricht einem (maximalen) Eingriffsumfang von 620 m².

Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung mitberücksichtigt und wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

10.4 Schutzgut Wasser (Auswirkungen)

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlägen wird in dem neuen Mischgebiet MI 2 durch die zulässige Versiegelung der Oberfläche voraussichtlich geringfügig herabgesetzt werden. Im Geltungsbereich sowie in angrenzenden Bereichen verbleiben größere unversiegelte Flächen, auf welchen die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird. Die Herabsetzung der Grundwasserneubildung durch die zusätzlich versiegelten Flächen wird als vertretbar erachtet und stellt keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Oberflächengewässer

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer (Graben im Osten des Plangebietes und Uthwerdumer Vorfluter) werden durch die Planung nicht berührt.

Um eine schadlose Ableitung des Regenwassers im Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzung Nr. 5; siehe Kap. 3).



10.5 Schutzgut Klima/Luft (Auswirkungen)

Es werden nur geringe Veränderungen im Geltungsbereich vorgenommen und das Plangebiet weist nur eine geringe Gebietsgröße auf. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind nicht zu erwarten, da dem Plangebiet keine besondere klimatische Ausgleichswirkung zukommt. Die vorhandene Waldfläche, welche sich positiv auf die Klimafunktionen auswirkt, bleibt erhalten.

Alle Träger öffentlicher Aufgaben sind nach § 13 Abs. 1 Klimaschutzgesetz (KSG) verpflichtet, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Südbrookmerland ist sich bewusst, dass auch vergleichsweise kleine Bauvorhaben mit (relativ geringen) Belastungen für das Schutzgut Klima verbunden sind. Weil das Plangebiet mit ca. 1 ha nur eine geringe Größe aufweist und weil sein überwiegender Flächenanteil bereits im Bestand bebaut ist, rechnet die Gemeinde in Folge dieser Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das globale Klima. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Planung, mit welcher nachvollziehbare Ziele angestrebt werden, welche im Interesse der Entwicklung der Gemeinde liegen. Zudem wird eine bisher im Außenbereich liegende, für den Klimaschutz bedeutsame Waldfläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert. In der Abwägung überwiegen für die Gemeinde daher die städtebaulichen Gründe, welche für die Planung sprechen die zu erwartenden, vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen des globalen Klimas.

10.6 Schutzgut Landschaft (Auswirkungen)

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, Privatgärten und die Waldfläche vorgeprägt. Im Mischgebiet MI 1 bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Optional sind in Zukunft maßvolle Anbauten oder auch ein Ersatzneubau zulässig. Konkrete Planungen hierfür liegen derzeit nicht vor.

Mit der Ausweisung des Mischgebietes MI 2 ist mit einer Veränderung des Ortsbildes im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu rechnen. Die neue Bebauung fügt sich zwischen die bereits bestehenden baulichen Strukturen ein. Sie ist im Kontext der erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes zu bewerten, welche mit dem Neubau des Zentralklinikums und der Neutrassierung der K 115 in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs stattfinden.



Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die maximale Höhe der Hochbauten auf 12 m ü.NHN (entspricht ca. 11 m über Gelände) im Bebauungsplan begrenzt. Durch die Festsetzung der Waldfläche mit vorgelagerter Grünfläche bleibt die vorhandene Eingrünung in Richtung Osten erhalten. Damit bleibt eine ‚grüne Zäsur‘ zwischen dem Geltungsbereich und dem benachbarten Neubau der Zentral-klinik bestehen. Unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht verursacht.

10.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe (Auswirkungen)

Gemäß Auskunft des archäologischen Dienstes (Ostfriesische Landschaft) ist zur Berücksichtigung archäologischer Belange eine fachliche Begleitung von Erdarbeiten notwendig (s. Kap. 5.8). Der Beginn von Erdarbeiten ist dem archäologischen Dienst, frühzeitig (drei Wochen vorher) anzuzeigen. Sollten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geregelt werden.

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des NDSchG (insbesondere §§ 6, 13 und 14) verwiesen. Danach ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem archäologischen Dienst unverzüglich angezeigt werden.

Unter Beachtung der aufgeführten Regelungen sind keine Beeinträchtigungen von Kulturgütern zu erwarten.

Mit der Planung wird die Sicherung und Entwicklung von Sachgütern (Gebäude, bauliche Anlagen) vorbereitet. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut ‚sonstige Sachgüter‘ werden nicht eintreten.

10.8 Wechselwirkungen (Auswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen auf Wechselwirkungen mit Relevanz für die vorliegende Planung zu erwarten, welche nicht bereits in den vorstehenden Unterkapiteln beschrieben sind.

10.9 Emissionen (Auswirkungen)

Die mit der Planung verbundenen Emissionen sind im Kap. 10.1.2 behandelt, mit dem Ergebnis, dass nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen aufgrund von Emissionen zu rechnen ist.

10.10 Erzeugte Abfälle und Abwasser

Mit Abfällen und Abwasser ist sachgerecht gemäß den gesetzlichen Bestimmungen umzugehen.

10.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei einer Wohnnutzung und nicht wesentlich störendem Gewerbe ist nicht davon auszugehen, dass umweltgefährdende Techniken und Stoffe zum Einsatz kommen. Gleiches gilt im Rahmen des Baustellenbetriebes bei der Errichtung der Gebäude und Freiflächen. Im Übrigen gelten die fachlichen Normen und die gesetzlichen Bestimmungen.

10.12 Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z. B. durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind für die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Die im Mischgebiet festgelegten Nutzungen weisen kein besonderes Immissionsverhalten auf. Die nächstgelegenen Betriebe nach der Störfall-Verordnung liegen in größerer Entfernung und jedenfalls außerhalb der jeweils empfohlenen ‚Achtungsabstände‘ von 2.000 bzw. 200 m (Nds. MU 2017). Extremwetterereignisse sind durch den fortschreitenden



Klimawandel vermehrt zu erwarten und entsprechende Schutzmaßnahmen der Eigenvorsorge durch die jeweiligen Vorhabenträger zu treffen.

10.13 Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland sind keine (städtebaulichen) Vorhaben in der Umgebung des Geltungsbereichs zu erkennen, welche in Kumulation mit der vorliegenden Planung zu erheblichen Umweltauswirkungen führen könnten. Die in der nahen Umgebung bereits genehmigten Vorhaben ‚Neubau des Zentralklinikums‘ und ‚Neutrassierung der K 115‘ sind als Vorbelastungen (und nicht im Rahmen der Kumulation) zu bewerten.

11 Artenschutzrechtliche Beurteilung der Änderung des Bebauungsplans

11.1 Einführung und rechtliche Grundlagen

In den folgenden Abschnitten werden die rechtlichen und fachlichen Anforderungen behandelt, die sich hinsichtlich europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ergeben. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen leiten sich zum einen aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 44, 45 BNatSchG) sowie darüber hinaus unmittelbar aus den europäischen Richtlinien (FFH-Richtlinie 92/43/EWG¹² und EU-Vogelschutzrichtlinie 2009/147/EG)¹³ ab.

Für die Anwendung des besonderen Artenschutzes sind insbesondere die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG („Zugriffsverbote“) sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen von diesen Verboten relevant.

¹² Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (ABl. Nr. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).

¹³ Vogelschutzrichtlinie: Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. Nr. L 20 vom 26.01.2010 S. 7) (neu kodifizierte Fassung der Richtlinie 79/409/EWG) (VSchRL).

Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten. Die Bewältigung des Artenschutzes erfolgt entsprechend den gesetzlichen Anforderungen auf verschiedenen Ebenen:

- Beeinträchtigungen der nach Anhang IV FFH-RL oder nach Art. 1 VSchRL besonders bzw. streng geschützten Arten werden in den vorliegenden Ausführungen behandelt;
- Für Beeinträchtigungen der weiteren (national) besonders geschützten Arten gilt die Annahme, dass sie im Rahmen der fachgerechten Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden, so dass eine gesonderte Behandlung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nicht erforderlich ist (vgl. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG).

Artenschutz im Bebauungsplan

Da ein Bebauungsplan nicht unmittelbar die Zulassung eines Vorhabens zur Folge hat, sondern lediglich der planerischen Vorbereitung baulicher Maßnahmen dient, können sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch noch nicht auf dieser Planungsebene verwirklichen. Erst die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Zuge von Zulassung und Bau konkreter Vorhaben kann einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote auslösen. Trotz dieser Rechtslage ist der Artenschutz dennoch bereits auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen, da er andernfalls ggf. als rechtliches Hindernis der Verwirklichung des Plans entgegenstehen kann. Bei den artenschutzrechtlichen Bestimmungen handelt es sich um striktes Recht, welches keiner Abwägung mit anderen Belangen unterliegt. Im Zuge der Planaufstellung ist daher zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können und - sofern dies zutrifft - ob ggf. die in § 45 Abs. 7 BNatSchG normierten Gründe für das Erteilen einer Ausnahme vorliegen.



11.2 Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen geschützter Arten

Im Folgenden werden die unterschiedlichen Artengruppen behandelt. Ziel der Ausführungen ist die Überprüfung, ob europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Auswirkungen der vorliegenden Planung in einer Art und Weise betroffen sein können, dass die Verbotstatbestände des europäischen Artenschutzes erfüllt sind.

11.2.1 Pflanzenarten

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

11.2.2 Fledermausarten

Alle heimischen Fledermausarten werden in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und zählen damit nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten.

Dem europäischen Artenschutz unterliegen insbesondere die Quartiere von Fledermäusen. Sie zählen zu den ‚Fortpflanzungs- und Ruhestätten‘ und stehen daher unter dem Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Die Jagd- und Nahrungshabitate von Fledermäusen zählen dagegen in der Regel nicht zu den besonders geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Leitfaden der EU-Kommission *„zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie“* (Oktober 2021) hält es für ratsam, die Definition von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arten mit weitem Aktionsradius auf ein klar abgrenzbares Gebiet zu beschränken, welches eindeutig als wichtig für die Fortpflanzung oder das Ruhen identifiziert werden kann, bei Fledermäusen z. B. auf die Quartiere (Rd.-Nr. 2-59 des EU-Leitfadens).

Fledermausquartiere wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Erhebliche negative Auswirkungen auf Jagd- und Nahrungshabitate von Fledermäusen sind auf der Grundlage dieser Planung nicht zu erwarten (s. Kap. 10.2.2).

11.2.3 Vögel

Bezüglich der wildlebenden europäischen Vogelarten werden folgende allgemeine Aussagen getroffen: Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem Schutz des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie.

Grundsätzlich besteht die Gefährdung, dass bei Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich besetzte Niststätten von Vögeln, ggf. einschließlich der darin befindlichen Eier bzw. Jungvögel zerstört werden. Damit wären die Tatbestände der sogenannten „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt.

Um dies zu vermeiden, ist die nachfolgend beschriebene Regelung zu treffen, welche auf das zeitliche Zusammenspiel von Vogelbrutzeiten und Bauzeiten Bezug nimmt. Als regelmäßige Vogelbrutzeit ist der Zeitraum von Anfang März bis maximal Ende September anzunehmen¹⁴.

Nahrungshabitate von Vogelarten unterliegen i. d. R. nicht den Bestimmungen des europäischen Artenschutzes (siehe hierzu auch die Ausführungen zu der Artengruppe der Fledermäuse, welche sinngemäß auch für Vogelarten gelten).

Bei verbreiteten und nicht gefährdeten Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass sie zur nächsten Brutzeit in einen anderen Lebensraum ausweichen können, wenn ihr letztjähriges Brutrevier von einer Bebauung in Anspruch genommen wurde. Den nicht gefährdeten Vogelarten wird somit eine gewisse Anpassungsfähigkeit unterstellt, soweit potenzielle Lebensräume für die betreffenden Arten in der Umgebung des Plangebietes vorhanden sind. Diese Annahme gilt v.a. dann, wenn es sich um Arten handelt, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, da in diesem Fall ohnehin eine mehr oder weniger große Verlagerung des Brutplatzes zum ökologischen Repertoire der Art gehört.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes erfolgt nicht auf landwirtschaftlichen Flächen, weshalb keine bodenbrütenden Vogelarten von der Planung betroffen sind.

Die Nachweise brütender Vogelarten wurden insbesondere in der Waldfläche im östlichen Geltungsbereich erbracht. Dieser Lebensraum wird jedoch von der Planung nicht berührt, die Waldfläche wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich Folgendes:

1. Die Fällung oder Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen, um den Verlust genutzter Vogelniststätten zu vermeiden.

¹⁴ Dieser Zeitraum findet sich entsprechend in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.



2. Sofern es unumgänglich ist, dass die Fällung oder Rodung von Gehölzen zumindest teilweise innerhalb der Vogelbrutzeit (in den Monaten März bis September) durchgeführt wird, ist vorab im Rahmen eines Monitorings zu prüfen, ob hierdurch artenschutzrechtliche Verbote zum Schutz brütender Vogelarten berührt sein können. Hierfür ist durch eine ornithologisch fachkundige Person durch Geländebegehungen festzustellen,
- ob und wo Vögel im Eingriffsbereich oder in seiner nahen Umgebung brüten,
 - wie sich die Arbeiten im Eingriffsbereich voraussichtlich auf die Brutvogelarten auswirken,
 - ob ggf. Schutzmaßnahmen (z. B. Absperrung von Teilbereichen, zeitliche Verschiebung) zu ergreifen sind.
 - Die Ergebnisse des Monitorings sind in Karte und Text zu dokumentieren.

11.2.4 Sonstige faunistische Arten und Artengruppen

Für sonstige Tierartengruppen (Amphibien, Kleinsäuger etc.) sind im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 8.02.1 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

11.2.5 Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist Folgendes festzustellen:

Bei Beachtung der im Abschnitt ‚Vögel‘ (Kap. 11.2.3) beschriebenen Regelungen für die Fällung und/oder Rodung von Gehölzen sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zu befürchten. Für alle anderen Artengruppen der Flora und Fauna sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.



12 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

12.1 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

In § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG ist geregelt, dass die Berücksichtigung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu erfolgen hat.

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

12.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch den Erhalt der Waldfläche einschließlich angrenzender, schmaler Grünflächen. Die Baugrenzen innerhalb des Mischgebietes sind so gezogen, dass eine zukünftige Bebauung mit (Haupt-)Gebäuden ausreichende Abstände einhält zu der Waldfläche im Osten, dem Uthwerdumer Vorfluter im Norden und der K 115 mit straßenbegleitendem Gehölzbestand im Westen. Die Fernwirkung zukünftiger Bebauung wird durch eine Höhenbegrenzung der Gebäude gemindert.

12.1.2 Konfliktanalyse (Bilanzierung)

12.1.2.1 Übersicht über die erheblichen Beeinträchtigungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG vorbereitet. Es handelt sich um die im Folgenden aufgeführten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind:

- Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie Bodenversiegelung und -befestigung in einem Umfang von ca. 1.620 m².
- Verlust von Biotopen durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Überbauung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser und Klima/Luft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.



12.1.2.2 Allgemeine Hinweise zur Bilanzierung

Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt nach den methodischen Vorgaben der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013). Es handelt sich um ein ‚Biotopwertverfahren‘, bei dem die naturschutzfachliche Bedeutung der vom Eingriff betroffenen Biotope die Grundlage für die Bilanzierung bildet. Die allgemeinen Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, z. B. die Funktionen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden über das Biotopwertverfahren implizit mit erfasst. Die Eingriffsregelung wird somit schutzgutübergreifend angewandt. Die Tabellen zur Eingriffsbilanzierung sind dem Umweltbericht als Anhang 4 beigelegt.

12.1.2.3 Bilanzierung des Plangebietes im Ist-Zustand

Den im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wird in den Tabellen zur Eingriffsbilanzierung die entsprechenden Wertstufe gemäß NST (2013) zugewiesen.

12.1.2.4 Bilanzierung des Plangebietes im Soll-Zustand

Die Ermittlung der Werteinheiten im Plangebiet (Soll-Zustand) wird nach folgenden Grundsätzen vorgenommen:

- Die überbaubaren Flächen werden nach der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelt und mit dem Faktor 0 gewertet.
- Bei den verbleibenden – nicht überbaubaren – Flächen innerhalb der Mischgebiete (MI) wird differenziert: Im MI 1 handelt es sich um eingewachsene Hausgärten mit z. T. älterem Gehölzbestand, welche in die Wertstufe 1,5 eingestuft werden. Verbleibende Restflächen innerhalb des MI 2 werden dagegen mit dem Wertfaktor 1 (sonstige unbefestigte Flächen) bilanziert.

Die vorhandene Waldfläche bleibt erhalten und wird daher nicht in die Bilanzierung einbezogen. Gleiches gilt für die festgesetzten privaten Grünflächen, welche dem Wald vorgelagert sind.

Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des B-Plans entsteht ein Kompensationsdefizit im Umfang von 2.817 Werteinheiten gemäß NST (2013).



12.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

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 m² wird der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen und auf diese Weise als Waldrand feuchter Standorte entwickelt. Auf der Fläche werden sich zunächst feuchte Ruderalfluren und schließlich Gehölzbestände feuchter Standorte einstellen. Auf diese Weise können 1.112 Werteinheiten als Ausgleich generiert werden. Es fehlen noch 1.705 Werteinheiten, welche an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereichs) zu entwickeln sind.

Eine zweite Ausgleichsfläche wird daher ‚extern‘ (außerhalb des Geltungsbereichs) entwickelt. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche, Flurstück 238/155, Flur 2, Gemarkung Uthwerdum. Sie hat gemäß Grundbuch eine Flächengröße von 14.270 m² (1,4 ha). Die Gemeinde hat bereits 10.220 m² dieser Fläche als Ausgleich für ihren Bebauungsplan Nr. 4.06 ‚Moorhuser Dorfstraße‘ (vom 12.04.2013) genutzt. Somit sind noch 4.050 m² frei. Gemäß Umweltbericht mit landschaftsökologischem Fachbeitrag zu diesem B-Plan (GALAPLAN 2012) wird auf dieser Fläche eine vorhandene Grünlandnutzung weiter extensiviert. Entsprechende Bewirtschaftungsvorgaben waren damals mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Außerdem sollen möglicherweise vorhandene Drainagen entfernt bzw. funktionslos gemacht und eine ca. 60 m² große Blänke angelegt werden. Der Bodenaushub für die Blänke ist von der Fläche zu entfernen und an anderer Stelle wiederzuverwerten. Die mit diesen Maßnahmen erzielte Aufwertung des Grünlandes wird für den vorliegenden B-Plan Nr. 8.02.1 mit 1 Werteinheit pro m² bewertet. Um das verbliebene Kompensationsdefizit zu decken, sind somit 1.705 m² dieser Grünlandextensivierung als Ausgleich anzurechnen.

Zur Dokumentation dieser Fläche und dieser Maßnahme werden zwei Seiten aus dem damaligen Umweltbericht (GALAPLAN 2012) als Anhang 7 beigelegt. Die Maßnahme ist entsprechend der dort getroffenen Angaben zu realisieren.

Auf drei Aspekte wird ergänzend hingewiesen:

- Das Maßnahmenflurstück (238/155) liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG AUR 032) „Ostfriesische Meere“ und mit der nordwestlichen Hälfte innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes (2509-401) „Ostfriesische Meere“ (Abb. 4). Die Verordnung des LSG und die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes sind bei der Realisierung der Maßnahme zu beachten. Durch eine Bauzeitenregelung ist



sicherzustellen, dass Störungen brütender und rastender Vogelarten minimiert werden. Vor Beginn der Maßnahmenrealisierung ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

- Das Maßnahmenflurstück wird im Südosten von einer Ferngasleitung (Nr. 90 Engerhufe – Emden) des Betreibers Erdgas Münster GmbH gequert (Abb. 5). Die Breite des Schutzstreifens beträgt 8 m (4 m beidseitig der Leitung). Zusammen mit dieser Leitung verläuft ein Fernmeldekabel. Der Schutz dieser Leitung ist bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahme sorgfältig zu beachten. Auf Bodenabtrag (Blänke) und auf Gehölzpflanzungen ist im Bereich des Schutzstreifens zu verzichten. Das Merkblatt von Erdgas Münster „Schutzanweisung Gashochdruckleitung“ ist in seinem jeweils aktuellen Stand zu berücksichtigen.
- Der Erste Entwässerungsverband Emden (I. EVE) weist darauf hin, dass sich das Maßnahmenflurstück an dem Verbandsgewässer II. Ordnung Nr. 3 „Abelitz-Moordorf-Kanal“ befindet. Die geplante Blänke darf nicht im Räum- und Unterhaltungstreifen des Kanals angelegt werden. Sofern die konkrete Maßnahmenplanung Flächen in einem Abstand von bis zu 10 m zur oberen Böschungskante einbezieht, ist eine Abstimmung mit dem I. EVE durchzuführen.

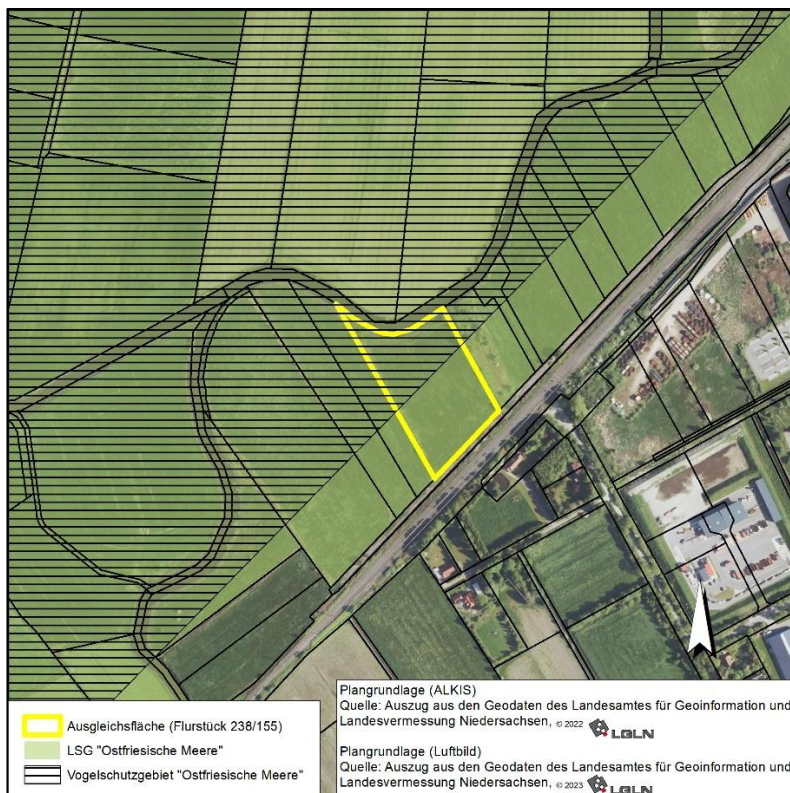


Abb. 4: Externe Ausgleichsfläche mit Schutzgebieten



Abb. 5: Externe Ausgleichsfläche mit Gasleitung der Erdgas Münster GmbH

12.1.3.1 Fazit

Mit der vollständigen Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist der mit dem vorliegenden Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen.

13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

13.1 Standortalternativen

Die Standortwahl (s. Kap. 2 Standortbegründung) leitet sich aus dem Planungsziel der Sicherung der bestehenden Nutzung sowie aus den maßvollen Erweiterungsabsichten ab. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht.

13.2 Sonstige Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zum Schutz von nachtaktiven Insektenarten sowie von Fledermaus- und Vogelarten wird empfohlen, die Beleuchtung im Geltungsbereich wie folgt zu gestalten bzw. zu begrenzen:

Bei Beleuchtung außerhalb von Gebäuden oder an ihrer Außenfassade sollen ausschließlich LED-Leuchten (oder Leuchten mit vergleichbarer Technik und Lichtwirkung) mit einer Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin (besser: unter 2.200 Kelvin) verwendet werden, welche das Licht nach unten abstrahlen. Lichtemissionen der installierten Leuchten in den oberen Halbraum sind unzulässig (ULR Upward Light Ratio = 0 %). Zu verwenden sind ausschließlich geschlossene, staubdichte Beleuchtungskörper, die ein Eindringen von Insekten ausschließen. Die maximale Lichtpunkthöhe ist auf 5 m über Gelände beschränkt. Innerhalb der festgesetzten Grün- und Waldflächen sollen keine Leuchten aufgestellt werden.

Diese Empfehlungen sollen bei der Installation neuer Leuchten und beim Ersetzen alter Leuchten im Geltungsbereich beachtet werden. Sie gehen auf eine Anregung des Landkreises Aurich zurück (Stellungnahme vom 16.04.2025).

13.3 Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

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. Sie steht insofern nicht im Widerspruch zu § 1a Abs. 2 BauGB.

13.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Planung nicht durchgeführt wird, werden im Plangebiet absehbar voraussichtlich keine genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen eintreten. Der Umweltzustand wird daher im Wesentlichen unverändert bleiben.



14 Zusätzliche Angaben

14.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen in dem vorliegenden Umweltbericht erfolgen auf der Grundlage der fachgesetzlichen und fachplanerischen Vorgaben in verbal-argumentativer Form.

Die Eingriffsbilanzierung ist auf Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) vorgenommen worden. Hierbei wird eine Kombination von mathematischer Berechnung (Bilanzierung) und verbal-argumentativer Begründung angewandt.

Die Kartierung der Biotoptypen wurde gemäß den fachlichen Standards (DRACHENFELS 2020) durchgeführt.

Die Vorgehensweise bei den faunistischen Kartierungen orientiert sich an den anerkannten Methodenstandards (für Brutvögel z. B. SÜDBECK et al. 2005).

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) sind nicht aufgetreten.

14.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

In § 4c Satz 1, erster Halbsatz BauGB ist geregelt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, *„die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“*.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Gründe zu erkennen, die eine Besorgnis rechtfertigen, dass unvorhergesehene Immissionen oder andere unvorhergesehene Umweltauswirkungen eintreten werden. Eine regelmäßige, vorsorgende Umweltüberwachung (Monitoring) wird nicht für erforderlich gehalten.

14.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Einführung und Überblick

Mit dem Bebauungsplan Nr. 8.02.1 „Uthwerdumer Straße – nördlich K 115n“ werden ein Mischgebiet, eine Waldfläche und eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Planung werden die bestehende Wohnnutzung und das vorhandene, nicht wesentlich störende Gewerbe an der Uthwerdumer Straße bauplanungsrechtlich gesichert. Im Süden des Geltungsbereichs wird eine zurzeit unbebaute Fläche in das Mischgebiet einbezogen. Die bestehende Waldfläche wird mit dieser Planung erhalten.

Ein Anlass für diese Planung ist der Umstand, dass im Zuge des angrenzenden Neubaus der Zentralklinik und der Neutrassierung der Kreisstraße 115 (K 115n) ein ‚Restflurstück‘ entstanden ist, welches zusätzliche Nutzungsoptionen eröffnet und daher am südlichen Rand in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit einbezogen ist.

Der rund 1 ha umfassende räumliche Geltungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Uthwerdum (Gemarkung Uthwerdum, Flur 5). Das Plangebiet wird im westlichen Teilbereich von zwei Wohngebäuden, einem Versicherungsbüro, Zufahrten und Hausgärten eingenommen. Im östlichen Teilbereich befindet sich eine Waldfläche. Im südlichen Geltungsbereich (MI 2) ist ruderalisiertes Intensivgrünland vorhanden.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Auswirkungen auf Erholungsfunktionen gehen von der Planung nicht aus.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgelegt, sodass im Geltungsbereich lediglich Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe gesichert und entwickelt werden. 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)

Im MI 1 ist der westliche Teil des Geltungsbereichs durch zwei bebaute Grundstücke mit Privatgärten geprägt. Während den Gebäuden und befestigten Flächen eine sehr geringe Biotopbedeutung zukommt, weisen die Privatgärten auf Teilflächen einen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf, welcher in eine mittlere (bis geringe) Bedeutung einzustufen



ist. Dem Laubforst aus einheimischen Arten im westlichen Teil des Geltungsbereichs kommt eine hohe Bedeutung zu. Der nährstoffreiche Graben, welcher von schmalen Weidengebüschs sowie einer halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte begleitet wird (im Osten des Geltungsbereichs) kommt eine mittlere Bedeutung zu. Dem Teilstück brachliegender Ackerfläche am östlichen Rand des Plangebiets kommt eine geringe Bedeutung zu.

Im Süden des Geltungsbereichs (MI 2) ist das sonstige, ruderalisierte Intensivgrünland in Verbindung mit baustellenbedingten Offenbodenbereichen von geringer Bedeutung.

Die straßenbegleitenden Einzelbäume an der K 115 liegen außerhalb des Plangebietes. Der Laubforst im MI 1 (hohe Bedeutung) wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten.

Die geplante Bebauung im MI 2 führt zum bau- und anlagebedingten Verlust der genannten Biotoptypen (ruderalisiertes Intensivgrünland) im Umfang von ca. 1.000 m². 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, von welcher in 2023 ein Brutnachweis und in 2024 eine Brutzeitfeststellung in dem kleinen Wald erbracht wurde. In der Vergangenheit (2016, 2020) wurde jeweils 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. Jagd- und Nahrungslebensräume dieser Artengruppe sind grundsätzlich berührt, aber nicht erheblich beeinträchtigt.

Vorkommen besonderer bzw. streng geschützter Arten der Flora sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgüter Fläche und Boden

Im MI 2 werden bau- und anlagebedingt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Boden‘ eintreten, aufgrund des zu erwartenden Abtrags von Oberboden im Zuge von Bau- und Feldfreimachung und Bauvorbereitung sowie der Überbauung und Befestigung von Böden. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) lässt eine Überschreitung der befestigten,



versiegelten und/oder überbauten Fläche bis zu maximal 80 % zu. Dies entspricht ca. 1.000 m².

Innerhalb des MI 1 werden die bereits bestehenden Nutzungen festgesetzt. Mit der GRZ von 0,6 (ohne Überschreitungsmöglichkeiten) bestehen räumlich begrenzte Spielräume für Erweiterungen, Modernisierungen oder auch Umnutzungen. Die bestehende Bebauung nimmt einschließlich aller Nebenanlagen und befestigten Flächen einen Anteil von ca. 40 % der Grundstücke innerhalb des MI 1 ein. Die zulässigen Erweiterungsoptionen haben somit einen maximalen Umfang von ca. 20 %. Dies entspricht einem (maximalen) Eingriffsumfang von 620 m².

Die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlägen wird in dem neuen Mischgebiet MI 2 durch die zulässige Versiegelung der Oberfläche voraussichtlich geringfügig herabgesetzt werden. Die hierdurch bedingten geringen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die nächstgelegenen Oberflächengewässer (Graben im Osten des Plangebietes und Uthwerdumer Vorfluter) werden durch die Planung nicht berührt.

Um eine schadlose Ableitung des Regenwassers im Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Klima/Luft

Es werden nur geringe Veränderungen im Geltungsbereich vorgenommen und das Plangebiet weist nur eine geringe Gebietsgröße auf. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ‚Klima / Luft‘ sind nicht zu erwarten, da dem Plangebiet keine besondere klimatische Ausgleichswirkung zukommt. Die vorhandene Waldfläche, welche sich positiv auf die Klimafunktionen auswirkt, bleibt erhalten.

Die Gemeinde Südbrookmerland ist sich bewusst, dass auch vergleichsweise kleine Bauvorhaben mit (relativ geringen) Belastungen für das Schutzgut Klima verbunden sind. In der Abwägung überwiegen für die Gemeinde die städtebaulichen Gründe, welche für die Planung sprechen die zu erwartenden, vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen des globalen Klimas.



Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung, Privatgärten und die Waldfläche vorgeprägt. Im Mischgebiet MI 1 bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten. Optional sind in Zukunft maßvolle Anbauten oder auch ein Ersatzneubau zulässig. Konkrete Planungen hierfür liegen derzeit nicht vor.

Mit der Ausweisung des Mischgebietes MI 2 ist mit einer Veränderung des Ortsbildes im südlichen Teil des Geltungsbereichs zu rechnen. Die neue Bebauung fügt sich zwischen die bereits bestehenden baulichen Strukturen ein. Sie ist im Kontext der erheblichen Veränderungen des Landschaftsbildes zu bewerten, welche mit dem Neubau des Zentralklinikums und der Neutrassierung der K 115 in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs stattfinden.

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die maximale Höhe der Hochbauten auf 12 m ü.NHN (entspricht ca. 11 m über Gelände) im Bebauungsplan begrenzt. Durch die Festsetzung der Waldfläche mit vorgelagerter Grünfläche bleibt die vorhandene Eingrünung in Richtung Osten erhalten. Unter den oben beschriebenen Rahmenbedingungen bleiben die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß begrenzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht verursacht.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe

Gemäß Auskunft des archäologischen Dienstes (Ostfriesische Landschaft) ist im Bereich des Plangebietes mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Auf die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG, insbesondere §§ 6, 13 und 14) wird verwiesen. Danach ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden.

Mit der Planung wird die Sicherung und Entwicklung von Sachgütern (Gebäude, bauliche Anlagen) vorbereitet. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut ‚sonstige Sachgüter‘ werden nicht eintreten.

Zusammenfassende artenschutzrechtliche Beurteilung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist Folgendes festzustellen:

Bei Beachtung der zur 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. Bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzungen des B-Plans entsteht ein Kompensationsdefizit im Umfang von 2.817 Werteinheiten gemäß dem angewandten Bilanzierungsmodell (NST 2013).

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 m² wird der freien Vegetationsentwicklung (Sukzession) überlassen und auf diese Weise als Waldrand feuchter Standorte entwickelt. Auf diese Weise können 1.112 Werteinheiten als Ausgleich generiert werden. Es fehlen noch 1.705 Werteinheiten, welche an anderer Stelle zu entwickeln sind.

Eine zweite Ausgleichsfläche wird daher ‚extern‘ (außerhalb des Geltungsbereichs) entwickelt. Es handelt sich um eine gemeindeeigene Fläche (Flurstück 238/155, Flur 2, Gemarkung Uthwerdum). Sie hat eine Flächengröße von 14.270 m² (1,4 ha). Diese Fläche wurde bereits im Zusammenhang mit einer anderen gemeindlichen Planung mit Maßnahmen des Naturschutzes überplant (GALAPLAN 2012). Ziel dieser Planung ist die Extensivierung der vorhandenen Grünlandnutzung. Außerdem soll eine ca. 60 m² große Blänke angelegt werden. Um das verbliebene Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 8.02.1 zu decken, sind somit 1.705 m² dieser Grünlandextensivierung als Ausgleich anzurechnen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Nichtdurchführung der Planung

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

Mit dieser Bauleitplanung erfolgt keine neue Inanspruchnahme und Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Fläche; die Planung hat den Charakter einer Nachverdichtung. Sie steht somit nicht im Widerspruch zu § 1a Abs. 2 BauGB.





Hameln, im Juni 2025

Planverfasser
(von Luckwald)



Südbrookmerland, den 26. JUNI 2025

Bürgermeister
(Thomas Erdwiens)



15 Quellenverzeichnis

BIG-M	2022	Schalltechnische Beurteilung zum Hubschrauberlandeplatz am Zentralklinikum Georgsheil in 26624 Südbrookmerland. Dachlandeplatz. Schallprognose, Auswertung und Bericht. Weitenhagen, 10.05.2022.
BIOS	2020	Zentralklinikum Georgsheil. Faunistischer Fachbeitrag – Amphibien. – Bearb.: BIOS Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung. - Norderney.
BRPH	2021	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.21 (BGBl. I S. 3712) mit Anlage „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“.
DRACHENFELS, O. V.	2024	Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen, Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. - Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43, Nr. 2: 69-140. – Hannover.
DRACHENFELS, O. V.	2020	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020, 11. korrigierte und geänderte Auflage. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4. – Hannover.
ECHOLOT	2017	Gutachten: ZKO - Zentralklinikum Ostfriesland. Fledermauskundliche Untersuchungen im Rahmen des Raumordnungsverfahrens.
EU-KOMMISSION	2021	Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie. – Mitteilung der Europäischen Kommission vom 12.10.2021, C(2021) 7301 final. – Brüssel.
FLORE, B.-O.	2016	Gutachten: Brutvögel im ZKO-Projektgebiet Georgsheil/Uthwerdum (Kreis Aurich) im Jahr 2016.
FLORE, B.-O.	2017	Gutachten: Brutvögel im ZKG-Projektgebiet Georgsheil/Uthwerdum (Kreis Aurich) im Jahr 2017.
FLORE, B.-O.	2020	Gutachten: Brutvögel im ZKG-Projektgebiet Georgsheil/Uthwerdum (Kreis Aurich) im Jahr 2020.
GALAPLAN	2012	Umweltbericht mit landschaftsökologischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 4.06 „Moorhuser Dorfstraße“, Gemeinde Südbrookmerland. – Gutachten im Auftrag der Gemeinde Südbrookmerland, Bearb.: Galaplan Groothusen Landschafts- und Freiraumplanung. – Krummhörn.
GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND	2024	Bebauungsplan Nr. 8.08 ‚Zentralklinik‘ – Gemeinde Südbrookmerland, Ortsteil Uthwerdum, teilw. planfeststellungsersetzend. – Bearb.: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald.



GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND	2018/ 2024	Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Gemeinde Südbrookmerland vom 06.11.2018 in der Fassung der 4. Fortschreibung vom 29.05.2024 (Lärmaktionsplan für Gemeinden). Im Internet unter: https://www.suedbrookmerland.de/fileadmin/user_upload/Laermaktionsplan_-Kurzfassung-Stufe_3-.pdf
HECKENROTH, H	1993	Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten (Fassung vom 1.1.1991). In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 6.
KRÜGER, T. & SANDKÜHLER, K.	2022	Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung, Oktober 2021. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. Heft 2/2022, S. 111 - 174.
LBEG	2024	Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Zugriff am 23.10.2024. (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/)
LP	1999	Landschaftsplan Gemeinde Südbrookmerland, Vorentwurf. - Bearb.: Büro regioplan.
LROP	2017	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen. - Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022).
LRP	1996	Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich, Entwurf.
MEINIG, H., P. BOYE, M. DÄHNE, R. HUTTERER, & J. LANG	2020	Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2).
Nds. MU	2017	Überwachungsplan gemäß Artikel 20 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates und § 17 der 12. BImSchV. Anhang 1. Fassung vom 28.02.2017. – Nds. MBl. Nr. 10/2017, Runderlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz.
NORMEC UPPENKAMP	2023	Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung zum Neubau des Zentralklinikums in Georgsheil. 30.11.2023.
NST	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung („StädteTagmodell“) - Hrsg.: Niedersächsischer StädteTag (NST), Hannover, 9. Auflage.
NWP	2011	Siedlungsentwicklungskonzept (Entwurf, Stand Juni 2011). Anhang B zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf) der Gemeinde Südbrookmerland. - Bearb.: NWP Planungsgesellschaft.
PODLOUCKY, R. & C. FISCHER	2013	Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen. – Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33 (4): 121-168



POPPE, T.	2022	Kurzbericht zu Fledermausvorkommen an Abrissgebäuden am geplanten Zentralklinikum. Oktober 2022. Theodor Poppen, Regionalbetreuer für das Land Niedersachsen für den Fledermausschutz in den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund. - Bedekaspeler Marsch.
RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPOP, J. STAHER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT	2020	Die Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung. - Berichte zum Vogelschutz 57: 13 – 112.
RROP	2018	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Aurich 2018.
RUNKEL, P.	2018	Kommentar zu § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. - in: SPANNOWSKY, RUNKEL & GOPPEL, Raumordnungsgesetz Kommentar, 2. Auflage 2018. - München.
SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE & C. SUDFELDT	2005	Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten. – Radolfzell.
WIESE-LIEBERT, P.	2024	Bericht zur Brutvogelkartierung im Frühjahr 2024 im Bereich eines Wäldchens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1 in Uthwerdum, Gemeinde Südbrookmerland, Landkreis Aurich. – Bearb.: Büro für ökologische Fachgutachten, Umweltplanung, Petra Wiese-Liebert. – Aurich.
WIESE-LIEBERT, P.	2023	Kurzbericht zur Brutvogelkartierung und überschlägigen Erfassung von Fledermausarten im Frühjahr 2023 im Bereich eines Wäldchens im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8.02.1, am Westrand des Planungsareals für das Zentralklinikum Georgsheil bei Uthwerdum, Gemeinde Südbrookmerland, Landkreis Aurich. – Bearb.: Büro für ökologische Fachgutachten, Umweltplanung, Petra Wiese-Liebert. – Aurich.

