



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 0822
„TEILBEREICH FENNENSTRAÙE“
VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB
BEGRÜNDUNG Satzung

GEMEINDE IHLOW



PROJ.NR. 11575 | 18.11.2021

Gemeinde Ihlow

Bebauungsplan Nr. 0822 „Teilbereich Fennenstraße“ - Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1.	Planungsziele	5
1.2.	Aufstellungsbeschluss und Verfahren	5
1.3.	Rechtsgrundlagen	6
1.4.	Lage und Größe	6
2.	Planerische Vorgaben	7
2.1.	Landes- und Raumordnung	7
2.2.	Flächennutzungsplanung	8
2.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht	9
2.4.	Landschaftsplanung	10
3.	Bestand	11
4.	Belange der Raumordnung	11
5.	Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen	12
5.1.	Historie und Nachfrage	12
5.2.	Entwicklung des Eigenbedarfs	12
5.3.	Abdeckung des Bedarfs	14
5.4.	Entwicklung des Baugebietes	14
6.	Immissionen	15
6.1.	Geräuschimmissionen	15
6.2.	Geruchsimmissionen	15
7.	Bodenuntersuchungen	15
7.1.	Baugrund und Bodenmaterial	15
7.2.	Kampfmittel	18
8.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
8.1.	Art der baulichen Nutzung	19
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
8.4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
8.5.	Garagen und Nebenanlagen	20
8.6.	Verkehrsflächen	20

8.7.	Sammelplätze für Müllbehälter.....	20
8.8.	Grünflächen	21
8.9.	Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung	21
8.10.	Wasserflächen	21
8.11.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, für Anpflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen	21
9.	Örtliche Bauvorschriften	21
9.1.	Dachneigung.....	22
9.2.	Farbe der Dacheindeckungen.....	22
9.3.	Außenwände	22
9.4.	Ordnungswidrigkeiten	22
10.	Nachrichtliche Übernahmen	22
11.	Ver- und Entsorgung	23
11.1.	Schmutzwasser	23
11.2.	Trink- und Löschwasser	23
11.3.	Oberflächenentwässerung	23
11.4.	Telekommunikation.....	24
12.	Hinweise	24
13.	Flächenbilanz.....	25
14.	Belange von Natur und Landschaft.....	25
14.1.	Bestand.....	25
14.2.	Auswirkungen	27
14.3.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	27
14.4.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	28
14.4.1.	Rechtliche Grundlagen	28
14.4.2.	Prüfungsrelevante Schutzgebiete	28
14.4.3.	Vorprüfung der Verträglichkeit	29
14.5.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	30
14.5.1.	Rechtliche Grundlagen	30
14.5.2.	Prüfungsrelevante Arten	31
14.5.3.	Hinweise zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen	31
15.	Verfahrensvermerke	32

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Planungsziele

Die Gemeinde Ihlow beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung von Wohnbauland, da in der Ortschaft Riepe in wesentlichem Umfang eine Nachfrage vorhanden ist. Hiermit soll die Siedlungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit in diesem Teil der Gemeinde fortgeführt werden. Dies trägt zur Sicherung und Entwicklung der im Hinblick auf die Einwohnerzahl zweitgrößten Ortschaft in der Gemeinde bei. Riepe spielt neben der Funktion als Ort des Wohnens und der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung auch eine wichtige Rolle als Standort für industrielle Anlagen und Gewerbe sowie der damit verbundenen Arbeitsplätze.

1.2. Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des B-Planes Nr. 0822 „Teilbereich Fennenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt, da der Inhalt des Planes die Überplanung von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnbauland vorsieht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wie es in § 13 b Satz 1 BauGB vorgegeben ist.

Das Plangebiet, welches selbst im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute und beplante Ortsteile an, da es

- im Osten an die rechtskräftigen Bebauungspläne 0819, 0817, 0815
- im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan 0809 und
- im Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan 0812

angrenzt, weshalb man von einem „nahtlosen“ Anschließen an bereits entwickelte Gebiete des Innenbereiches bzw. der verbindlichen Bauleitplanung sprechen kann.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB liegen ebenfalls vor:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Grundfläche liegt mit rund 9.840 m² unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.
- Es wird kein Natura 2000-Gebiet durch den Bebauungsplan beeinträchtigt (vgl. hierzu auch Pkt. 14.4).
- Schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in der Planung nicht zu berücksichtigen, da in der Nähe des Plangebiets keine sog.

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (12. BImSchV) vorhanden sind.

Der Bebauungsplan unterliegt daher nicht der förmlichen Umweltprüfung. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung werden unmittelbar die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird abgesehen.

1.3. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- n) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- o) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- p) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- q) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

1.4. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Riepe zwischen den Gemeindestraßen „Fennenstraße“ im Südosten und „Oll Hofweg“ im Nordosten.

Es hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und umfasst in der Flur 16 der Gemarkung Riepe die Flurstücke 29 und 32 zum Teil sowie das Flurstück 6/1 vollständig.

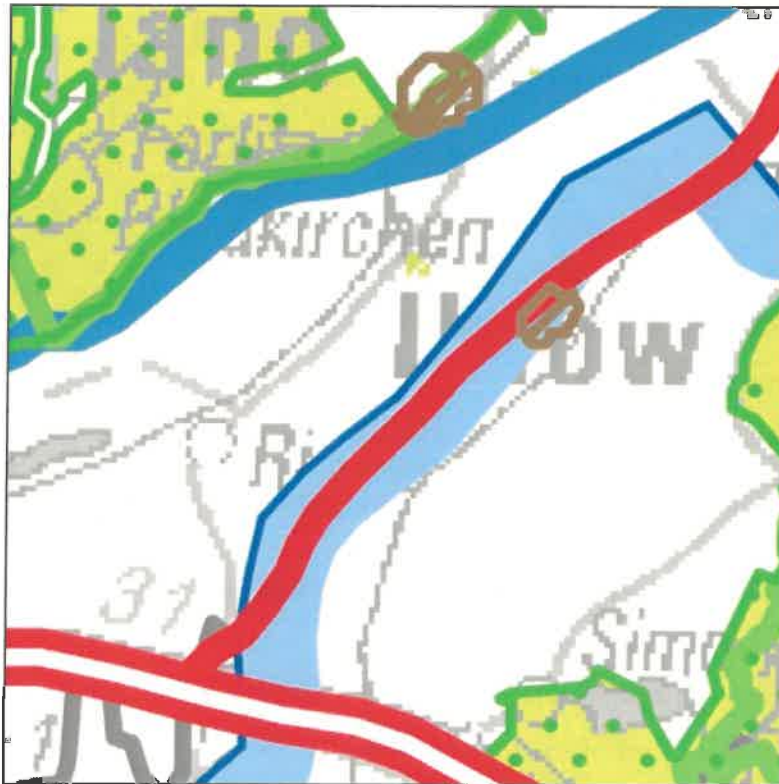
Der genaue Geltungsbereich geht aus dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt dieser Begründung und aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes hervor.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landes- und Raumordnung

Aus der zeichnerischen Darstellung des **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP)** von 2017¹ ergeben sich keine Maßgaben für den vorliegenden verbindlichen Bauleitplan.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem gültigen Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen mit Lage des Ortsteils



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich aus dem Jahre 2018 stellt für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft -auf Grund hohen Ertragspotenzials- dar (Flächenfarbe beige), der sich an bebauten Bereiche (Flächenfarbe grau) angliedert. Nordwestlich der Ortslage Riepe ist dieses Vorbehaltsgebiet mit einem Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung kombiniert (waagerechte grüne Schraffur).

¹ LROP 2017, Inkrafttreten der Änderungsverordnung zum LROP am 17.02.2017.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem gültigen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich mit räumlichem Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)



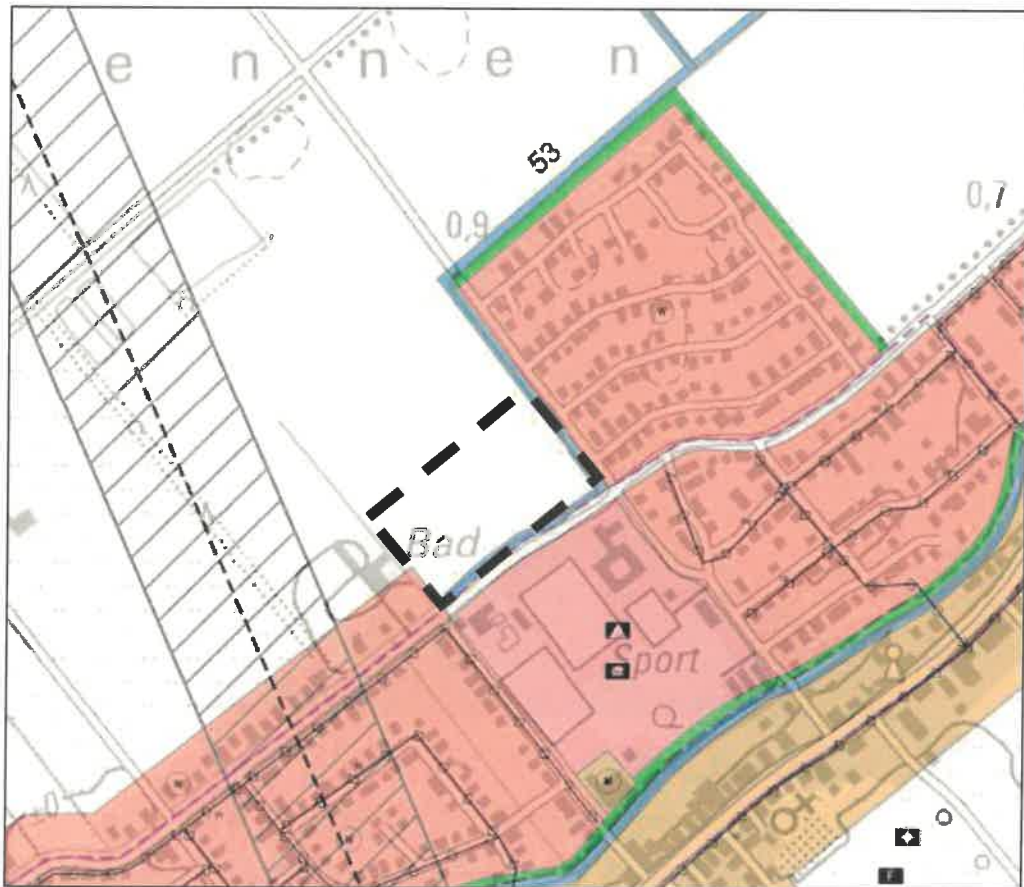
2.2. Flächennutzungsplanung

Die zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ihlow nimmt für den neu zu überplanenden Bereich keine Darstellung vor (= landwirtschaftliche Fläche), außer dass im Südosten und Nordosten der Fennenweg als Fließgewässer nachrichtlich übernommen wurde.

In der wirksamen Darstellung grenzen an das Plangebiet

- Nordwestlich landwirtschaftliche Flächen,
- im Nordosten Wohnbauflächen
- im Südosten Gemeinbedarfsflächen und
- im Südwesten sowohl Wohnbauflächen als auch landwirtschaftliche Flächen.

Abb. 3: Auszug aus der wirksamen, zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ihlow vom August 2013 mit Geltungsbereich (schwarz gestrichelt)



Da sich die vorliegende Planung nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickeln lässt und der § 13 b BauGB zur Anwendung kommt, bedarf es einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung von Wohnbauflächen.

2.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Planungsrecht

An das Plangebiet schließen folgende Bebauungspläne an:

- im Osten die rechtskräftigen Bebauungspläne 0819, 0817², 0815 (Allgemeine Wohngebiete)
- im Süden der rechtskräftige Bebauungsplan 0809 (Gemeinbedarfsflächen und Mischgebiet) und
- im Westen teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan 0812 (Allgemeines Wohngebiet)

² Teilüberlagerung, vgl. Kap. 12

Abb. 4: Bauleitplanübersicht der Gemeinde Ihlow mit Lage des Plangebietes (rot)



2.4. Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan Landkreis Aurich (Entwurf 1996)

Für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung werden keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Als die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes prägende Strukturelemente dargestellt werden die Bebauung in der Ortslage Riepe entlang der L1 „Friesenstraße“ (als Reihensiedlung) und die Kirche (bzw. Kirchturm) sowie die Baumreihen, welche die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen gliedern.

Landschaftsplan Gemeinde Ihlow (2004)

Dem Gebiet nordwestlich der Ortslage Riepe wird einschließlich des Plangebiets eine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften zugemessen.

Diesem Gebiet wird aufgrund mäßig hoher naturraumtypischer Vielfalt eine allgemeine Bedeutung des Landschaftsbildes für das Natur- und Landschaftserleben zuerkannt.

Im Leitbild wird das Gebiet den Überschlickungsgebieten zugeordnet, die von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind. Als wünschenswerte Maßnahmen werden hier u. a. Grünlandextensivierung, Wiedervernässung, Anlage von wegebegleitenden Gehölzstreifen u. a. m. genannt. Die angrenzende Bebauung innerhalb der Ortslage wird dem jungen Siedlungsgebiet zugeordnet. Hier soll v. a. die Ein- und Durchgrünung verbessert werden.

3. Bestand

Der Geltungsbereich wird, abgesehen vom Fennenweg, der als Gewässer II. Ordnung entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft, landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwischen „Fennenstraße“ und der Ridding Sportanlagen des TSV Riepe sowie die Grundschule des Ortsteils und ein Kindergarten. Auf den angrenzenden bebauten Flächen dominiert die Wohnnutzung. Nordwestlich der Ortslage liegen ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen, die außerhalb der Siedlungskerne praktisch unbebaut sind; Splitter- und Streusiedlungen sind nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schwerpunkte gewerblicher Nutzungen befinden sich an der L 1 „Friesenstraße“ und der K 137 „Emder Straße“ innerhalb der Ortslage.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern, die in regional- und ortstypischer Weise mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet sind.

4. Belange der Raumordnung

Die Gemeinde Ihlow ist 1972 im Rahmen der Gebietsreform entstanden und besteht als Flächengemeinde (123 km²) aus 12 Ortsteilen. Erst nach der Gebietsreform wurde der Ortsteil Ihlowerfehn als neuer zentraler Ort der Gemeinde festgelegt. Der weitaus größte Teil der Einwohner verteilte sich bereits damals auf die übrigen 11 Ortsteile. Auch wenn der Ortsteil Ihlowerfehn seit der Gebietsreform als zentraler Ort mit Infrastruktur und Wohnbaugebieten stark entwickelt wurde, lebt weiterhin der weitaus größte Teil der Einwohner in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Ortes.

In den Ortsteilen Ostersander, Riepe, Simonswolde und Westerende-Kirchloog ist mit Grundschulen und Kindergärten auch eine Infrastruktur vor Ort vorhanden. Diese Ortsteile benötigen daher eine gewisse Eigenentwicklung allein schon zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Diese Eigenentwicklung muss ihrer jeweiligen Einwohnergröße und auch der besonderen örtlichen Lage gerecht werden. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, auch diese Ortsteile in einem bestimmten Umfang weiter mit Wohnbebauung zu entwickeln.

Riepe ist nach Einwohnern der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Ihlow und steht dem Hauptort Ihlowerfehn darin nur wenig nach. Damit stellt Riepe einen bedeutenden Wohnstandort dar. Die Nachfrage nach Wohnbauland besteht vorwiegend durch die Bevölkerung aus der Gemeinde Ihlow und dabei insbesondere von Bürgern aus Riepe selbst. Insofern orientiert sich der Umfang der geplanten Neuausweisung von Wohnbauland an einer angemessenen Eigenentwicklung. Die gegenwärtig vorhandenen Baugebiete sind mittlerweile vollständig bebaut. Hinreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten sind auf Grund der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit nicht gegeben.

Das Gewerbegebiet an der L 1 „Friesenstraße“ im Süden des Ortsteils ist im RRÖP als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und Gewerbe ausgewiesen; die potenziellen Erweiterungsflächen als diesbezügliches Vorbehaltsgebiet. Damit sind die

Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung wohnortnaher Arbeitsplätze gegeben. Insofern korrespondiert die angemessene Entwicklung von Wohnbauland in Riepe mit diesen Vorgaben der Raumordnung. Die Inanspruchnahme eines geringen Teils des o. g. Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft ist als Grundsatz der Raumordnung der gemeindlichen Abwägung zugänglich. Die Gemeinde stellt das dargelegte Ziel der Siedlungsentwicklung mit höherem Gewicht in die Abwägung ein als diesen Belang.

5. Städtebauliche Konzeption und Planungsalternativen

5.1. Historie und Nachfrage

Die Flächennutzungsplanung der Gemeinde beachtet mit ihrem Flächennutzungsplan die Landes- und Regionalplanung. Im Ortsteil Riepe sind nur noch sehr vereinzelt Baulücken für eine Wohnbebauung vorhanden. Diese stehen auch nicht im Eigentum der Gemeinde Ihlow. Über einen längeren Zeitraum konnte in Riepe kein Neubaugebiet ausgewiesen werden. Im Jahre 2000 wurde der bisher letzte Bebauungsplan (Nr. 0819) in Riepe mit Wohnbauentwicklung rechtskräftig. Die damals entstandenen 53 Baugrundstücke wurden zumeist sehr schnell veräußert und sind inzwischen alle bebaut.

Aktuell liegen der Gemeinde in Riepe 168 Anfragen für Bauplätze für, die sich hinsichtlich ihrer Nachfrage wie folgt aufgliedern:

- Bewerber direkt aus dem Ortsteil Riepe: 60
- Bewerber aus der Gemeinde Ihlow (ohne Riepe): 33
- Bewerber aus dem Landkreis Aurich/Stadt Emden: 58
- Auswärtige/Sonstige Bewerber: 17

Die starke Baulandnachfrage für den Ortsteil Riepe hängt auch sehr mit der günstigen Verkehrsanbindung zur Autobahn sowie der guten Infrastrukturausstattung zusammen.

5.2. Entwicklung des Eigenbedarfs

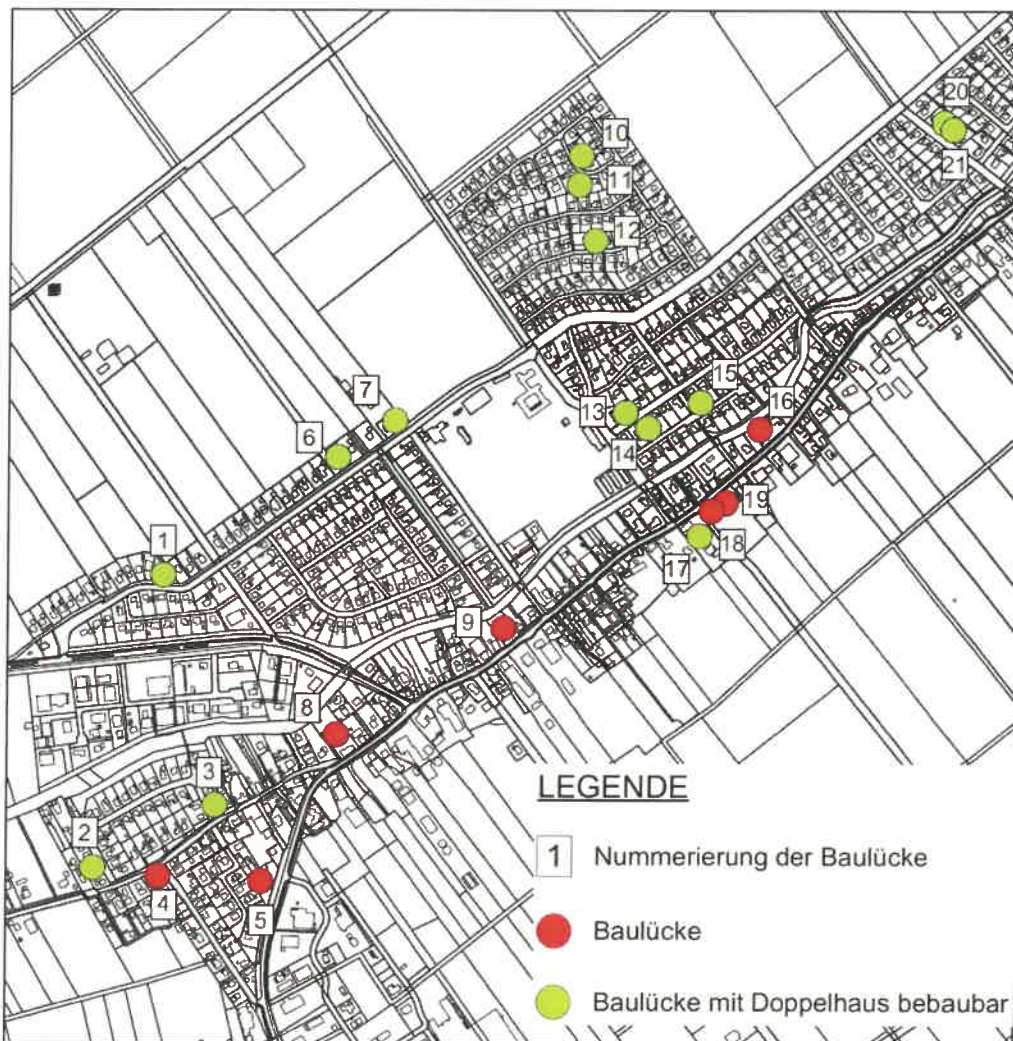
Die Ortschaft Riepe hat mit Stichtag 01. April 2021 eine Einwohnerzahl von 2.181 (Hauptwohnsitz). Wird Bezug auf die Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von einem Bedarf von 4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern auf 15 Jahre genommen ergibt sich für Riepe folgender Bedarf aus der Eigenentwicklung:

$8,7 \text{ Wohneinheiten} \times 15 \text{ Jahre} = 130 \text{ Wohneinheiten}/15 \text{ Jahre}$

Die Gemeinde hat im Jahre 2020 ein Baulückenkataster erstellt und dieses mit dem Landkreis abgestimmt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass sich innerhalb des rechtlich festgelegten Bereiches für eine Wohnbebauung 21 typische Baulücken innerhalb des Siedlungsbereiches befinden. Zudem wurden in einem zweiten Schritt noch die vorhandenen bebauten Hausgrundstücke betrachtet, die aufgrund ihrer Größe (ca. 800 - 1.200 m²) und Lage theoretisch die Abtrennung einer Grundstücksfläche mit dann eigener Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße zulassen. Es handelt sich hierbei in der Regel um Grundstücke, die rückwärtig oder seitlich an eine weitere Erschließungsstraße angrenzen, also an zwei Gemeindestraßen liegen und mit

entsprechender überbaubarer Fläche im B-Pan festgesetzt sind. Nach Abstimmung mit dem Landkreis sind für die vorliegende Planung keine weiteren Baulücken anzurechnen.

Abb. 5: Baulückenübersicht für Riepe



Die Gemeinde hat jedoch keinen Zugriff auf die Baulücken, da sich diese im Privateigentum befinden. Ein Erwerb wurde geprüft, ist jedoch nicht möglich. Teilweise handelt es sich dabei auch nur um bebaute größere Hausgrundstücke, die noch Platz für ein weiteres Wohnhaus bieten oder um hofnahe landwirtschaftliche Flächen. Auf 14 Baulücken besteht die theoretische Möglichkeit der Herstellung eines Doppelhauses und somit die Erhöhung der Wohneinheiten um 25 %, womit folgender rechnerischer Bedarf vorhanden ist:

7 Baulücken ohne Doppelhausbebauung =	7 Wohneinheiten
14 Baulücken mit Doppelhausbebauung x 25 % =	18 Wohneinheiten
Gesamt	25 Wohneinheiten

Nach den Vorgaben des RROP ist jedoch auf die Baulücken der Anrechnungsschlüssel von 45 Prozent zu verwenden, da sich die Bauleitplanung auf einen Zeitraum von 15 Jahren bezieht. Werden die ermittelten Potenziale aus dem Eigenbedarf zum Ansatz gebracht, verbleiben aus theoretischer Sicht noch ca. 105 Wohneinheiten, um dem rechnerischen Bedarf gemäß RROP nachzukommen. Eine Deckung von 2020 bis etwa zum Jahre 2023 wäre damit gegeben. Wie jedoch oben erwähnt sind die Baulücken derzeit nicht in Hand der Gemeinde und nicht erwerbbar.

Folglich ist der anstehende Eigenbedarf derzeit nicht annähernd durch die vorhandenen Baulücken zu decken. Der Rückstau an Wohnbaulandausweisung für Riepe aus den letzten Jahren ist nicht anrechenbar.

5.3. Abdeckung des Bedarfs

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 0822 lassen sich maximal ca. 42 Grundstücke sinnvoll parzellieren. Bei einem Zuschlag von 25 %, da auch Doppelhäuser zulässig werden, wengleich eine praktische Umsetzung in Teilbereichen kaum möglich ist, werden durch das neue Wohngebiet somit rechnerisch rund 53 Wohneinheiten für den Ortsteil Riepe bereitgestellt. Der für den Zeitraum von 15 Jahren ermittelte Bedarf von 118 Wohneinheiten (130 Wohneinheiten abzüglich der anrechenbaren 12 Wohneinheiten aus den vorhandenen Baulücken) wird damit unterschritten. Der 15-jährige Berechnungszeitraum berücksichtigt die Jahre 2020 bis einschließlich 2034. Bezüglich der Bauleitplanung bedeutet dies, dass die zulässige Wohneinheitenszahl für den Ortsteil Riepe für die nächsten 15 Jahre bis zum Jahre 2034 nicht überschritten wird.

Das neue Wohngebiet wird durch die gemeindeeigene Immobiliengesellschaft ("EDI Entwicklungs- und Dienstleistungsgesellschaft Ihlow mbH") erschlossen und vermarktet. Die "EDI" wird die Grundstückserwerber im Grundstückskaufvertrag vertraglich verpflichten, die erworbenen Baugrundstücke innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages bzw. Herstellung der für die Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen mit einem Wohnhaus zu bebauen. Dadurch wird sichergestellt, dass nach der Vermarktung des Baugebietes keine Baugrundstücke über längere Zeit ungenutzt liegen bleiben.

5.4. Entwicklung des Baugebietes

In Bezug auf die Ausgestaltung des Geltungsbereiches wurde eine Konzeption gewählt, deren nachstehenden Anforderungen zu Grunde lagen:

- Entwässerung am topografisch günstigsten Punkt unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse
- Erhalt und Ausbau der bestehenden Gewässer
- Ring-Erschließung von Osten
- Zusätzliche Wegeverbindung nach Süden
- Grundstücksgrößen bis 800 m² = 30%, Grundstücksgrößen über 800 m² = 70%

Entstanden ist eine Vorzugsvariante für die Entwicklung des Baugebietes. Auf dieser

Grundlage wurde der Bebauungsplan entwickelt.

6. Immissionen

6.1. Geräuschemissionen

Das Büro IEL GmbH hat mit Datum vom 12.12.2019 eine Schalltechnische Beratung für den Neubau einer Soccerhalle südlich des Plangebietes vorgenommen. Diese berücksichtigte bereits schon die Planungsabsichten zur Etablierung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 0822 sowie die derzeitige städtebauliche Situation in der Umgebung. Es wurde geprüft, ob die Geräusche der Freizeitnutzungen und der Parkplätze sich lärmtechnisch einschränkend auf die bestehenden und geplanten Wohngebiete auswirken. Ergebnis ist, dass keine negativen oder beeinträchtigenden Immissionen aus den Nutzungen hervorgehen und das Wohngebiet ohne weitere Vorgaben entstehen kann.³

Anfang des Jahres 2021 wurde die Baugenehmigung für die Soccerhalle geändert. Sie wird nun nicht mehr als Freiluft-Sporthalle, sondern in geschlossener Ausführung mit Faltdüren an Traufe und Giebelfassaden errichtet. Da sich an den genehmigten Nutzungen ansonsten nichts ändert, bleibt auch die Verträglichkeit dieses Vorhabens mit der vorliegenden Planung in vollem Umfang bestehen. Dies wurde vom Gutachterbüro im Rahmen des Bauantrags bestätigt.⁴

6.2. Geruchsimmissionen

Da die Nachbarschaft des Plangebiets von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist, hat die Gemeinde bereits im Vorfeld der Planaufstellung Kontakt mit der Landwirtschaftskammer aufgenommen um zu klären, ob potenzielle Konflikte mit der geplanten Schaffung von Wohnbauland bestehen. Dies betrifft insbesondere die Geruchsemissionen, die von aktiven landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen können. In dieser Hinsicht bestehen allerdings keine Bedenken gegen die vorliegende Planung, da der nächstgelegene Betrieb, der von immissionsschutzrechtlicher Relevanz wäre, etwa 400 m westlich des Plangebiets liegt. Eine fachgutachterliche Betrachtung ist daher nach Auskunft der Landwirtschaftskammer nicht nötig.

7. Bodenuntersuchungen

7.1. Baugrund und Bodenmaterial

Bereits im Vorfeld der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beauftragte die Gemeinde Ihlow eine Bodenuntersuchung, da das Plangebiet bekanntermaßen in einem vorbelasteten Gebiet liegt. Zwischen 1954 und 1994 wurde im Gebiet des Riepster Hammrich, in dem das Plangebiet liegt, großflächig Schlick aufgespült, der aus Räumungs-

³ vgl. Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (iel) GmbH (2020a): Bauleitplanung Gemeinde Ihlow. Bebauungsplan Nr. 0822. Schalltechnische Beratung. – Aurich, 20.07.2020

⁴ vgl. iel GmbH (2020b): IEL-Stellungnahme Nr. 4377-20-L1_00_03. Neubau einer Soccerhalle. Schalltechnische Beratung – Aurich, 06.10.2020

und Vertiefungsarbeiten des Emders Hafens stammt.

Von der Firma Kalandia Mustafa GmbH wurde eine erste Bodenuntersuchung durchgeführt. Der Untersuchungsbericht wurde im Januar 2019 vorgelegt.⁵

In einer Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich vom 28.03.2019 (Zeichen: III/70.20.90-01/20-39) zu den vorliegenden Ergebnissen wurde der Gemeinde Ihlow mitgeteilt, dass eine weitergehende Sachverhaltsermittlung durchzuführen ist. Daraufhin wurde eine vertiefende Untersuchung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Der Untersuchungsbericht wurde im Januar 2020 vorgelegt.⁶

Da sich aus den Ergebnissen der vertiefenden Untersuchung für die vorliegende Planung keine erheblichen Hindernisse ableiten lassen, wurde eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Diese berücksichtigt die Ergebnisse der vorangegangenen Untersuchungen und enthält Empfehlungen zur bautechnischen Ausführung sowie zum Umgang mit Aushubmassen.⁷

Im Rahmen der Untersuchungen wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebiets kein potenziell sulfatsaures Bodenmaterial (PASS) vorliegt. Insofern werden hier keine besonderen Maßnahmen notwendig.

Bedingt durch die Lage in einem Überschlickungsgebiet sind überschüssige Bodenmassen nur für eine eingeschränkte Verwertung zu gebrauchen.

Bei der Bewertung des vorliegenden Bodens ist zwischen Prüfwerten und Maßnahmenwerten zu unterscheiden.

Prüfwerte sind Werte, deren Überschreitung die Notwendigkeit einer einzelfallbezogenen Prüfung anzeigen (Anzeige einer möglicherweise bestehenden Gefahr). Bei einer Unterschreitung des Prüfwertes gilt der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast als ausgeräumt.

Maßnahmenwerte sind Werte, bei deren Überschreitung von einer schädlichen Bodenveränderung auszugehen ist und Maßnahmen erforderlich sind (Anzeige einer Gefahr).⁸

Für die vorliegende Planung sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im Hinblick auf 2 Stoffe bzw. Stoffgruppen näher zu betrachten.

Der erste Fall betrifft den zentralen Bereich des Plangebiets. Allerdings ist im Zusammenhang mit den nachfolgenden Erläuterungen zu beachten, dass im Rahmen der

⁵ Kalandia Mustafa GmbH (2019): Bodenuntersuchung projektiertes Baugebiet Fennenstraße; Riepe. – Aurich, 10.01.2019

⁶ Kalandia Mustafa GmbH (2020): Bodenuntersuchung projektiertes Baugebiet Fennenstraße Riepe. [Vertiefende Untersuchung.] – Aurich, 02.01.2020

⁷ Geonovo GmbH (2021): Geotechnischer Untersuchungsbericht Entwicklung Wohngebiet Fennenstraße, Gemeinde Ihlow, Ortsteil Riepe. – Leer, 09.04.2021

⁸ vgl. Kalandia Mustafa GmbH (2020): Bodenuntersuchung projektiertes Baugebiet Fennenstraße Riepe. [Vertiefende Untersuchung.] – Aurich, 02.01.2020, S. 4 f

Erschließung hier ohnehin ein partieller Bodenaustausch für Teileflächen gem. folgender Abbildung vorgenommen wird.

Abb.: Flächen mit Bodenaustausch (schraffiert)⁹



Konkret geht es darum, dass im gegenwärtigen Zustand für den sog. Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) der Prüfwert für das Halbmetall Arsen für Wohngebiete eingehalten, aber der Prüfwert für Kinderspielflächen vereinzelt überschritten wird. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass letzterer Prüfwert deutlich niedriger angesetzt ist als ersterer. Dies berücksichtigt den Umstand, dass auf ausdrücklich hierfür

⁹ Kalandia Mustafa GmbH (2020): Bodenuntersuchung projektiertes Baugebiet Fennenstraße Riepe. [Vertiefende Untersuchung.], Anlage 2 – Aurich, 02.01.2020

vorgesehenen Flächen damit zu rechnen ist, dass spielende Kinder regelmäßig direkt mit dem Bodenmaterial in Kontakt kommen und es z. T. auch verschlucken. Zum Vergleich: Der Prüfwert für Arsen für Wohngebiete beträgt 50 mg/kg Trockensubstanz (TS), für Kinderspielflächen 25 mg/kg TS. Die höchsten im Plangebiet festgestellten Werte betragen 26 bzw. 27 mg/kg TS.¹⁰

Der zweite Fall betrifft die Situation im Hinblick auf das Vorkommen von Dioxinen und Furanen. Die BBodSchV gibt in Tabelle 1.2 des Anhangs 2 allerdings keine Prüfwerte, sondern nur Maßnahmenwerte vor. Zum Vergleich: Die Messwerte aus den entnommenen Proben reichen von 7,8 ng Toxizitätsäquivalente (TEq)/kg Trockenmasse (TM) bis 32 ng TEq/kg TM.¹¹ Der Maßnahmenwert für Wohngebiete beträgt 1.000 ng TEq/kg TM, für Kinderspielflächen 100 ng TEq/kg TM.

Im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen ist ein Umstand besonders zu beachten. Im Freien gehaltene Tiere können durch die fortdauernde Aufnahme von Bodenmaterial, wie z. B. bei der Federviehhaltung, die o. g. Stoffe in ihren Körpern anreichern. Daher wären tierische Produkte (Fleisch, Eier), die auf den Flächen innerhalb des Plangebiets erzeugt werden, nicht für den Verzehr geeignet. Die Kleintierhaltung - auch von Nutztieren - ist in allgemeinen Wohngebieten in einem angemessenen Umfang zulässig. Insofern muss für die vorliegende Planung darauf hingewiesen werden, dass eine Nutztierhaltung unterbleiben sollte.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zulässigen Nutzungen durch die vorhandenen Bodenbelastungen nicht erheblich eingeschränkt werden. Hindernisse für den Planvollzug bestehen damit nicht. Insofern ergeben sich aus den einschlägigen Rechtsvorschriften keine Pflichten zur Vornahme von Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen. Ebenso besteht keine Pflicht zur Kennzeichnung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

Die Gemeinde kommt der Hinweis- und Informationspflicht gegenüber der Öffentlichkeit daher durch einen ausführlichen Hinweis auf der Planzeichnung nach (s. Kap. 12). Zudem hält die Gemeinde die vorliegende Begründung sowie die Gutachten nach Rechtswirksamkeit der Planung jederzeit zur Einsichtnahme bereit.

7.2. Kampfmittel

Im Oktober 2020 hat die Gemeinde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eine Luftbildauswertung beantragt, um das Plangebiet auf Abwurfkampfmittel überprüfen zu lassen. Nach Überprüfung der vorhandenen Luftbilder wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Insofern besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

¹⁰ ebenda, S. 6

¹¹ Geonovo GmbH (2021): Geotechnischer Untersuchungsbericht Entwicklung Wohngebiet Fennenstraße, Gemeinde Ihlow, Ortsteil Riepe. – Leer, 09.04.2021, S. 18

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem Ziel der Entwicklung von Wohnbauland am besten entspricht.

Der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wird eingeschränkt, um der Vorgabe des § 13b BauGB hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum nachzukommen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterstützen nicht hinreichend den Begriff der „Wohnnutzung“ und beinhalten zudem an dieser Stelle des Gemeindegebiets ein zu hohes Beeinträchtigungspotenzial. Dies gilt nicht für einzelne Räume, die als Ferienzimmer vermietet werden. Sie werden daher zugelassen. Weitere Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sind für die Einhaltung der o. g. Vorgabe des § 13b BauGB nicht notwendig, da bei der Genehmigung von anderen Nutzungen als Wohngebäuden die Erhaltung der Zweckbestimmung des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets zu beachten ist.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt. Von einer vollen Ausschöpfung bis zur Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 wird abgesehen. Dies ist dadurch begründet, dass zum einen eine aufgelockerte Bebauung angestrebt wird (vgl. Kap. 8.3 und 8.4) und zum anderen die notwendige Fläche für die Regenrückhaltung in einem angemessenen Verhältnis zum Wohngebiet stehen soll. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und die Zulässigkeit maximal eines Vollgeschosses gewährleisten die Errichtung von regional- und ortstypischen Gebäudekubaturen, die sich in den umliegenden Bestand hinreichend einfügen. Durch die Lage des Plangebiets direkt an der Bestandsbebauung und im Übergang zu freier Landschaft sollen nicht untypisch hohe Gebäude zugelassen werden. Die Höhe baulicher Anlagen wurde daher auf 9 m begrenzt.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung der Grundstücke zu gewährleisten. Dies ist von Bedeutung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

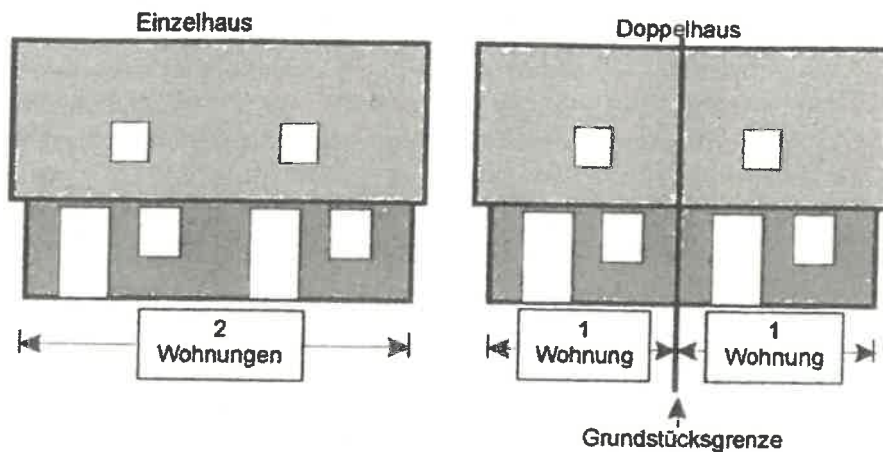
8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird eine regional- und ortstypische Bebauung mit freistehenden Häusern angestrebt. Die in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m wäre hierfür zu großzügig bemessen. Daher werden entsprechend geringere Gebäudelängen festgesetzt, wobei die gewählte abweichende Bauweise ansonsten der offenen Bauweise entspricht.

Die Baugrenzen werden großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der künftigen Grundstücke zu ermöglichen. Restriktionen ergeben sich aus den einzuhaltenden Abständen zu den angrenzenden Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen. An den Stichstraßen ist aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für die verkehrliche Erschließung ein geringer Abstand der Baugrenzen von 1 m angemessen.

8.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung, im Sinne einer Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung v. a. die Errichtung von Eigenheimen zu ermöglichen. Vermietungsobjekte in größerem Umfang sind daher nicht gewünscht. Dementsprechend werden für Einzelhäuser 2 Wohnungen pro Gebäude zugelassen, für Doppelhäuser je Haushälfte eine Wohnung.



8.5. Garagen und Nebenanlagen

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig, damit ein Straßenbild ohne verbaute Vorgärten entstehen kann.

8.6. Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Baugebietes wird eine 8 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die neben einer Einfahrt in das Baugebiet über den „Oll Hofweg“ einen Ringschluss vornimmt. Damit ist die verkehrliche Haupteerschließung mit ausreichend Raum für Begegnungsverkehr und die Befahrbarkeit mit Abfallsammelfahrzeugen gegeben. Vier Straßenstiche in einer Breite von 6 m ohne Wendemöglichkeit erschließen die südlich des Ringes gelegenen Hinterlieger. Eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung wird zur Herstellung von kurzen Wegeverbindungen durch einen verlängerten, südlichen Hinterliegerstich in einer Breite von 6 m zur „Fennenstraße“ hergestellt.

8.7. Sammelplätze für Müllbehälter

Die Grundstücke, die durch die Stichstraßen erschlossen werden, können von Abfallsammelfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Die vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aurich eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind mit einer sog. Seitenladertechnik ausgestattet. Das damit verbundene maschinelle Anheben der Müllbehälter ist nur parallel zu Fahrbahn möglich. Rückwärtsfahren oder Zurücksetzen von

Abfallfahrzeugen ist laut geltenden Unfallverhütungsvorschriften zu vermeiden.

Daher werden für die ordnungsgemäße Abfuhr 3 Standorte entsprechender Sammelplätze für Müllbehälter an der Haupteerschließungsstraße (Ringstraße) festgesetzt. Ihre Größe wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend der Vorgaben der unteren Abfallbehörde bemessen.

8.8. Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der Gewässerunterhaltung. Die Fläche entlang des südwestlich verlaufenden Gewässers II. Ordnung wird mittels einer Querung (Überwegung mit Verrohrung) des Fennenwegs von der „Fennenstraße“ aus erreichbar sein.

8.9. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung

Die festgesetzte Fläche ist ausreichend bemessen, um ein Regenrückhaltebecken in der notwendigen Dimensionierung mit seinen Versorgungstreifen und Wegeanlagen aufzunehmen.

Die für die Funktion und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und des angrenzenden Fennenwegs am besten geeignete Bepflanzung ist Scherrasen. Eine besondere Biotopqualität wird nicht angestrebt, da hierfür nicht genügend Raum zur Verfügung steht. Daher wird die Begrünung mit Scherrasen klarstellend und verbindlich vorgegeben. Weitere Bepflanzungen werden jedoch nicht völlig ausgeschlossen. So kann bei Bedarf und wenn die Unterhaltung es zulässt ergänzend begrünt werden.

8.10. Wasserflächen

An der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine neue 3 m breite Wasserfläche in Form eines Grenzgrabens festgesetzt, um eine städtebauliche Zäsur zwischen den bebauten und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darzustellen. Das festgesetzte Gewässer wird den hier zu parzellierenden Grundstücken anteilig zugeschlagen. Die Gewässerunterhaltung obliegt damit vollständig den Anliegern innerhalb des Baugebiets.

8.11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, für Anpflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen

Die künftigen Baugrundstücke werden sämtlich durch öffentliche Verkehrsflächen voll erschlossen. Daher ist es angemessen, die Ausführung der Verkehrsflächen auf den Grundstücken näher zu regeln, um Art und Ausmaß von Eingriffen in den Boden zu reduzieren.

9. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO sind auf den gesamten Geltungsbereich anzuwenden. Sie lehnen sich an andere Baugebiete in der Gemeinde und den historisch gewachsenen Bestand in Riepe an. Zudem haben sie das Ziel, orts- und

landschaftsbildverträgliche verträgliche Gestaltungsregelungen für den Übergang vom Ortsrand zur freien Landschaft zu schaffen.

9.1. Dachneigung

Orts- und regionaltypisch sind geneigte Dächer. Daher wird eine Mindestneigung für die Hauptgebäude vorgegeben.

Garagen und andere Nebengebäude sowie Dachaufbauten, Anbauten u. ä. treten hinter dem Hauptgebäude funktional und optisch zurück. Sie werden daher von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

9.2. Farbe der Dacheindeckungen

Ortstypische Dacheindeckungen bestehen meist aus gebrannten, matten Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder Reet. Diese werden daher für geneigte Dächer als Dacheindeckung verbindlich vorgegeben. Zudem werden begrünte Dächer zugelassen, da auch diese Gestaltung ins angestrebte Ortsbild passt.

Analog zur Dachneigung werden auch hier Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile von dieser Regelung ausgenommen.

In der jüngeren Vergangenheit haben die Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien an Bedeutung gewonnen. Dies betrifft auch Wohngebäude, an denen z. B. Sonnenkollektoren oder Absorberanlagen angebracht werden können. Entsprechende Fördermittel können von den Hauseigentümern beantragt werden. Im Interesse von Umweltschutz und Nachhaltigkeit soll die Nutzung von erneuerbaren Energien auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans möglich sein. Die entsprechenden Anlagen werden daher auf den Dachflächen zugelassen.

9.3. Außenwände

Wie die Dacheindeckung ist die Wahl des Materials für die Außenwände von besonderer Bedeutung für den optischen Eindruck eines Gebäudes. Daher wird auch dieser Aspekt in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Als ortstypisch werden unglasiertes Ziegelsichtmauerwerk oder naturbehandeltes Holz bzw. Holzverkleidungen in naturbelassenen oder braunen Farbtönen angesehen.

In Entsprechung zur Dachgestaltung werden Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile von der Regelung zur Gestaltung der Außenwände ausgenommen.

9.4. Ordnungswidrigkeiten

Zur Klarstellung des Tatbestands einer Ordnungswidrigkeit wird eine entsprechende Formulierung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

An den bestehenden Gewässern, die durch die öffentliche Hand unterhalten werden, sind keine baulichen oder funktionalen Änderungen vorgesehen. Sie werden daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Träger der Gewässerunterhaltung

im Plangebiet ist die Gemeinde (vgl. Kap. 11.3). Daher werden keine nachrichtlichen Übernahmen zu Räumuferstreifen für die öffentliche Unterhaltung in den Plan aufgenommen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge der Erschließung werden die notwendigen Leitungen verlegt.

Umverlegungsarbeiten oder sonstige Änderungen an der bestehenden Schmutzwasserkanalisation sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.2. Trink- und Löschwasser

Hauptwasserleitungen sind in den Trassen von „Fennenweg“ und „Oll Hofweg“ vorhanden. Das Plangebiet wird an dieses Netz angeschlossen. Umverlegungsarbeiten oder sonstige Änderungen am bestehenden Trinkwassernetz sind infolge der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Im Hinblick auf den der Gemeinde obliegenden Brandschutz (Grundsatz) weist der OOWV darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist. Die öffentliche Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch die gesetzlichen Aufgabenzuweisungen des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes (NBrandSchG) nicht berührt, sondern ist von der kommunalen Löschwasserversorgungspflicht zu trennen.

Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (leitungsgebunden) besteht durch den OOWV nicht. Da unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung unterschiedliche Richtwerte für den Löschwasserbedarf bestehen (DVGW-Arbeitsblatt W 405), ist frühzeitig beim OOWV der mögliche Anteil (rechnerischer Wert) des leitungsgebundenen Löschwasseranteils zu erfragen, um planungsrechtlich die Erschließung als gesichert anerkannt zu bekommen.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung von der Gemeinde mit dem Gemeindebrandmeister und dem Landkreis Aurich abgestimmt.

11.3. Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet ist es notwendig eine Regenrückhaltung einzuplanen, da das überschüssige Oberflächenwasser nicht ungedrosselt in die Vorflut eingeleitet werden darf. Das gesammelte Oberflächenwasser des Plangebietes wird von den Grundstücken über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Plangebiets geleitet und dort zurückgehalten. Über einen Drosselschacht wird es dem Fennenweg zugeführt, der als Vorflut fungiert. Für die geplante Oberflächenentwässerung des Plangebietes gilt: Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein

öffentliches Gewässer ist auf eine Abflussspende von $q_d = 2 \text{ l/(s*ha)}$ zu drosseln. Die Böschungsneigung beträgt 1:3 und das berechnete, unterzubringende Volumen beträgt in etwa 900 m^3 .

Die Gemeinde hat mit dem zuständigen Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland abgestimmt, dass die Gemeinde das Gewässer III. Ordnung Nr. 2 (Flurstück 10/2, Flur 16 sowie Flurstücke 4/1 und 4/3 in der Flur 5 der Gemarkung Riepe) sowie die betreffenden Teilstücke des Gewässers II. Ordnung Nr. 53 (Fennenweg, Flurstücke 6/3 und 6/4, Flur 5, Gemarkung Riepe sowie neu gebildetes Flurstück 32/1 in Flur 16 der Gemarkung Riepe) in Eigentum und Unterhaltung übernimmt. Das Gewässerteilstück II. Ordnung wird in einem förmlichen Verfahren zum Gewässer III. Ordnung abgestuft.

Die Unterhaltung des Fennenwegs erfolgt künftig von den Gemeindestraßen „Fennenstraße“ und „Oll Hofweg“ aus, das Gewässer II. Ordnung an der südwestlichen Grenze des Plangebiets wird über den festgesetzten Grünstreifen unterhalten (s. Kap. 8.8).

Die Einzelheiten zur Entwässerung innerhalb des Plangebiets werden in einem Oberflächenentwässerungskonzept geregelt, das parallel zur Bebauungsplanaufstellung ausgearbeitet und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich zur Genehmigung vorgelegt wird.

11.4. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17 b Telekommunikationsgesetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.¹²

12. Hinweise

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 9). Zudem werden im Rahmen der Wahrnehmung der gemeindlichen Hinweis- und Informationspflicht Erläuterungen zu Außenbeleuchtungen, Gartengestaltung und den festgestellten Bodenbelastungen gegeben (Hinweise Nr. 10 bis 12).

Zudem wird auf die **Überlagerung eines rechtswirksamen Bebauungsplans** hingewiesen, um auf die vorgenommene Änderung bestehenden Bauplanungsrecht aufmerksam zu machen (Hinweis Nr. 13).

¹² Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 28.07.2021

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	32.799 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.269 m ²	<u>davon:</u> Straße: 5.048 m ² Fuß- u. Radweg: 221 m ²
Fläche für Regenrückhaltung	2.671 m ²	
Grünflächen	1.445 m ²	
Wasserflächen	4.890 m ²	<u>davon:</u> festgesetzt: 609 m ² nachr. Übernahme: 4.281 m ²
GESAMT	47.074 m²	

14. Belange von Natur und Landschaft**14.1. Bestand**

Das Plangebiet liegt am Rande der naturräumlichen Region der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest im Übergangsbereich zu den Watten und Marschen der niedersächsischen Nordseeküste. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Tonacker), die an der südöstlichen und nordöstlichen Grenze vom Fennenweg (Gewässer II. Ordnung) eingefasst ist.

Abb. 6: Gehölze entlang der südwestlichen Gebietsgrenze



An der südwestlichen Grenze verläuft ein kleinerer Graben, an dem einige Gehölze wie Birken, Ahorne und Weiden auf einer Länge von etwa 150 m wachsen (siehe Abbildung). In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Gemeindestraße und zusammenhängende Bebauung von mittlerem Versiegelungsgrad. Südwestlich benachbart liegen schmale Grünlandparzellen.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt ursprünglich der Bodentyp der Kalkmarsch vor, entlang der südwestlichen und südöstlichen Grenze Pseudogley-Podsol.¹³ Zwischen 1954 und 1994 wurde im Gebiet des Riepster Hamrich, in dem das Plangebiet liegt, großflächig Schlick aufgespült, der aus Räumungs- und Vertiefungsarbeiten des Emder Hafens stammt. Im Bereich des Marschbodens besteht eine Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung.¹⁴

Das Plangebiet liegt im Verbreitungsraum von potenziell sulfatsauren Böden (PASS)¹⁵. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde jedoch festgestellt, dass kein PASS-Material im Plangebiet vorliegt.¹⁶

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch angegeben.¹⁷

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

¹³ NIBIS® Kartenserver (2017): Bodenkarte 1:50.000. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁴ NIBIS® Kartenserver (2019): Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁵ NIBIS® Kartenserver (2018): Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten. Tiefenbereich 0-2 m. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

¹⁶ Geonovo GmbH (2021): Geotechnischer Untersuchungsbericht Entwicklung Wohngebiet Fennenstraße, Gemeinde Ihlow, Ortsteil Riepe. – Leer, 09.04.2021

¹⁷ NIBIS® Kartenserver (2014): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

14.2. Auswirkungen

Die negativen Auswirkungen der Planung sind vorrangig mit dem Verlust der vorhandenen Biotope sowie der dauerhaften Beeinträchtigung des Bodens und des Bodenwassers durch die Versiegelung verbunden. Die Planung erlaubt rund 20.000 m² der bisher bebauungsfreien Fläche zu versiegeln. In diesen Bereichen werden alle Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt. Dies hat entsprechende Wirkung auf den Wasserhaushalt, indem die natürliche Versickerung des Regenwassers und die Grundwasserneubildung auf den bebauten Flächen unterbunden werden.

Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Dies wird zum einen durch die ortsnahe Lage des neuen Baugebietes in einem Bereich, der bereits von Bebauung geprägt ist, begründet. Zum anderen sind im B-Plan Vorgaben für die Bebauung getroffen (Bauweise, zulässige Nutzungen, GRZ, Grünflächen u. a.), die eine homogene Eingliederung ins Ortsbild fordern, so dass insgesamt ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht. Eine Beeinträchtigung der Freizeit- und Erholungsfunktion im Planungsraum ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gefahr von schweren Unfällen besteht nutzungsbedingt nicht, da kein regelmäßiger Umgang mit gefährlichen Stoffen o. ä. ausgeübt wird. Infolge von katastrophalen Ereignissen sind erhebliche Folgewirkungen nicht gegeben, da die Gefahr von schweren Explosionen, der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe o. ä. nutzungsbedingt ebenfalls nicht besteht.

Bedingt durch die gewählte Verfahrensart gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die zu erwartende Eingriffe als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 zulässig. Somit sind Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen für die o. g. Beeinträchtigungen nicht erforderlich.

14.3. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Für die Ausführung der Baumaßnahmen dürfen nur ordnungsgemäß gewartete und zugelassene Fahrzeuge und Maschinen eingesetzt werden.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens können durch eine geordnete Bauausführung minimiert werden. Unnötige bzw. unnötig starke Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und -materialien sind zu vermeiden und Teilbereiche, die nur während der Bauphase benötigt werden, mit Baggermatten zu schützen. Der Abtrag von Bodenmaterial soll abhebend (z. B. mit einem Raupenbagger) und nicht abschiebend erfolgen, da so ein schonenderer Umgang mit dem Boden erreicht wird. Die Mutterbodenaufgabe ist falls erforderlich sachgerecht zu lagern. Es ist zu prüfen, ob ein Wiedereinbau möglich ist. Genaue Angaben hierüber sind DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Bodenarbeiten zu beachten sind.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm ist zu beachten.

Sofern wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf den sachgerechten Umgang mit diesen zu achten.

Nicht zur Beseitigung vorgesehene Gehölze sind zu schonen. Sollte es dennoch zu Beschädigungen von Ästen, Zweigen oder Wurzeln kommen, sind diese fachgerecht zurückzuschneiden. Genaue Angaben sind hierüber sind der DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu entnehmen, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu beachten ist.

Baumaßnahmen an Gewässern (insbesondere am Fennenweg) sollen nur ab Ende August/September bis Mitte Februar, also außerhalb der Wander- und Laichzeit von Amphibien, begonnen werden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Biotopstrukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhäufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Vor Eingriffen in Gehölzbestände ist nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu suchen (Baumhöhlen, Stammrisse u. ä.). Sollte eine solche vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein oder ist ihre Entwertung zu erwarten, kann die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

14.4. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

14.4.1. Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

14.4.2. Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

- EU-Vogelschutzgebiet V09 „Ostfriesische Meere“, geringste Entfernung rund 1,3 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 183 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“, geringste Entfernung rund 1,3 km nordwestlich
- FFH-Gebiet 004 „Großes Meer, Loppersumer Meer“, geringste Entfernung rund 1,8 km nordwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet V10 „Emsmarsch von Leer bis Emden“, geringste Entfernung

rund 5,7 km südwestlich

- FFH-Gebiet 005 „Fehntjer Tief und Umgebung“, geringste Entfernung rund 5,7 km südlich
- EU-Vogelschutzgebiet V07 „Fehntjer Tief“, geringste Entfernung rund 5,0 km süd-östlich

14.4.3. Vorprüfung der Verträglichkeit

Es finden keine direkten Eingriffe in die aufgeführten Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch Art und Umfang des Vorhabens im Verhältnis zur Entfernung zu den Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das FFH-Gebiet 183 „Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich“ ist festzustellen, dass bedingt durch die Lage und Biotopstruktur des Plangebiets keine Anhaltspunkte für eine potenzielle Störung von wichtigen Flugrouten der Fledermäuse zwischen den Teilflächen des Schutzgebiets bestehen.

Für die EU-Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird oder unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.“¹⁸

Das Plangebiet liegt innerhalb eines wertvollen Bereichs für Gastvögel, der als Teilgebiet Riepe-Fennen des Gebiets Wiegoldsbur registriert wurde; der Bewertungsstatus ist noch offen.¹⁹ Dieser Bereich umfasst die Flächen zwischen der Ortslage Riepe und dem Ems-Jade-Kanal von der Gemeindestraße „Zum Mittelhaus“ im Südwesten bis zur Gemeindestraße „Nordermeedenweg“/„Reiherstraße“ im Nordosten. Damit schließt er unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet V09 „Ostfriesische Meere“ an. Ein funktionaler Zusammenhang dieses für Gastvögel wertvollen Bereichs mit dem angrenzenden Vogelschutzgebiet ist grundsätzlich möglich.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist neben der intensiven Nutzung als Ackerland zu beachten, dass die östlich angrenzend bereits vorhandene Bebauung von der „Fennenstraße“ bis zur „Habichtstraße“ etwa 150 m weiter in den wertvollen Bereich hineinreicht als das Gebiet der vorliegenden Planung. Dieses bleibt damit hinter dem bestehenden Siedlungsrand deutlich zurück. Zudem liegt es im Einflussbereich von

¹⁸ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlussstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt

¹⁹ Umweltkarten Niedersachsen (2018): Gastvögel - wertvolle Bereiche 2018. – Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Nutzungen, die regelmäßig und dauerhaft für Schallemissionen und optische Unruhe sorgen (Sportanlagen, Schule). Dies gilt auch für den mit diesen Nutzungen verbundenen Kraftverkehr auf der „Fennenstraße“.

Angesichts dessen wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet innerhalb des wichtigen Bereichs für Gastvögel keine wesentliche Bedeutung hat und eine Wohnbebauung keine erhebliche Beeinträchtigung darstellt. Insofern wird keine Notwendigkeit gesehen, weitere Untersuchungen zum funktionalen Zusammenhang mit dem EU-Vogelschutzgebiet V09 „Ostfriesische Meere“ anzustellen.

Die Verträglichkeit der Planung mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 wird insgesamt als gegeben angesehen.

14.5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

14.5.1. Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

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

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

14.5.2. Prüfungsrelevante Arten

In den angrenzenden Gehölzbeständen, insbesondere an der südwestlichen Grenze des Plangebiets, können Niststandorte gehölzbrütender Vogelarten vorhanden sein. Bei hinreichender Ausprägung der Vegetation können auch am Ufer des Fennenwegs Niststandorte vorhanden sein, u. a. von Röhrichtbrütern.

Die landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Plangebiets kann potenziell von Offenlandbrütern besiedelt werden. Allerdings wird bedingt durch die intensive Nutzung sowie die Nähe zu stark frequentierten Einrichtungen und Verkehrswegen ein tatsächliches Vorkommen als sehr unwahrscheinlich angesehen (vgl. Kap. 14.4.3).

Wenn entsprechende Strukturen im Holz vorhanden sind (z. B. Baumhöhlen, Stammrisse), können bestimmte regional vorkommende Fledermausarten hier Quartiere haben.

14.5.3. Hinweise zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen

Verstöße gegen das Tötungs- und Störungsverbot in Bezug auf Vögel, die in Gehölzen oder krautigen Vegetationsbeständen (besonders Röhrichten) brüten, kann durch entsprechende Bauzeitenregelungen und Vorsichtsmaßnahmen vermieden werden (s. Kap. 12.3).

Um Verstöße gegen den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, wird auf die Notwendigkeit der Nachkontrolle und ggf. der Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme hingewiesen (s. Kap. 12.3).



15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ihlow hat in seiner Sitzung am 10.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0822 „Teilbereich Fennenstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 0822 „Teilbereich Fennenstraße“ hat mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Ihlow zur Verfügung. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Aushangkasten und der Presse am 18.06.2021.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Ihlow in seiner Sitzung am 18.11.2021 den Bebauungsplan Nr. 0822 „Teilbereich Fennenstraße“ als Satzung beschlossen.

Unterzeichnet:

Ihlow, den ^{14.12.}18.11.2021

Bürgermeister



Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 18.11.2021

i. A. 
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B. Sc. Meike Segger
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Ihlow\11575_BP0822_Riepe\05_B-Plan\03_Satzung\Begrueundung\2021_11_02_11575_BP
0822_Begr_S.docx