

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

Landkreis Leer



Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“

Begründung

Endfassung

31.08.2020

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Betrieb der Kindertagesstätte)	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen	8
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	10
5.4	Grünflächen	10
5.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	12

ANLAGE: STRAßENBAU PRÜFSTELLE GMBH: Baugrundgutachten Südlich der Kapellenstraße, 26842 Ostrhauderfehn, 11.06.2018.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ in Ostrhauderfehn, Januar 2020

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ in Ostrhauderfehn – Ergänzende Stellung-nahme, März 2020

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vor dem Hintergrund eines erhöhten Bedarfes an Betreuungsplätzen sieht die Gemeinde Ostrhauderfehn die Notwendigkeit neue Flächen für den Gemeinbedarf zu sichern. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ aufgestellt.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht in der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Ostrhauderfehn von einem Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2021 und 2026 gegenüber dem Basisjahr 2016 aus¹. Demnach steigt die Bevölkerungszahl kontinuierlich von 11.086 im Jahr 2016 auf 11.716 Ende 2021 und 12.346 bis Ende 2026. Es wird die Zunahme aller Bevölkerungsgruppen mit Ausnahme der 15- bis 25-Jährigen sowie der 45- bis 65-Jährigen erwartet. Aus diesen Zahlen ergibt sich ein in Zukunft anhaltender erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde Ostrhauderfehn. Die in der Gemeinde bereits vorhandenen Einrichtungen sind aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Betreuungsquote und des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Betreuungsplatz bereits ausgelastet.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele wird eine Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Das 0,5 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Kernortes Ostrhauderfehn in unmittelbarer Nähe zur Grundschule „Holtermoor“. Diese Lage eignet sich insofern, als dass der Bereich bereits städtebaulich vorstrukturiert ist und die bestehende Grundschule und die geplante Kinderbetreuungseinrichtung eine ähnliche Nachfragegruppe bedienen. Die Gemeinbedarfsfläche schließt östlich an bestehende Bebauung an und wird nördlich von der Kapellenstraße erschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des planerischen Zieles, erfolgt im Rahmen der 26. Flächennutzungsplanänderung derzeit die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 5 (2) Nr. 2 a BauGB.

Die durch das Planvorhaben berührten Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Sinne des BNatSchG und die weiteren, umweltbezogenen Auswirkungen werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ beigefügt.

Als Kompensationsfläche wird von der Gemeinde Ostrhauderfehn in der Gemarkung Ostrhauderfehn, Flur 10 das Flurstück 55/4 zur Verfügung gestellt. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes umgesetzt.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens und Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (oder zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2018: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden - Basis 31.12.2016. Abrufbar unter: <http://www.statistik.niedersachsen.de/download/114712> (abgerufen am 12.11.2018).

Angesichts des gesetzlich eingeführten Anspruchs auf einen Kindergartenplatz sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist es erforderlich, weitere Flächen für die grundzentrale Funktion der Kinderbetreuung in der Gemeinde Ostrhauderfehn zur Verfügung zu stellen. Bislang hat die Gemeinde Ostrhauderfehn lediglich eine kommunale Kinderbetreuungseinrichtung im Hauptort an der Hauptstraße und einen Übergangsstandort am Rathaus. Zudem gibt an der Middendorfsstraße eine Kinderbetreuungseinrichtung der evangelisch-lutherischen Kirche. Die bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich damit im südlichen Gemeindegebiet.

Der für die Ausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche gewählte Standort, südlich der Kapellenstraße in der Ortschaft Holterfehn wurde aufgrund verschiedener städtebaulicher Kriterien vorgezogen. Ein Hauptkriterium war die Nähe zu den vorhandenen sozialen Infrastrukturen. In etwa 160 m Luftlinie Entfernung liegt die Grundschule Holtermoor. Die Ansiedlung von Kindergarten- und Krippengruppen in räumlicher Nähe zu einer Schule bietet sich an, da diese Einrichtungen eine ähnliche Nachfragegruppe bedienen.

Der Standort befindet sich außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Aufgrund der historischen Fehnstruktur ist die Siedlungsstruktur der Gemeinde Ostrhauderfehn stark dezentralisiert. Gleichwohl ist die Gemeinde Ostrhauderfehn bemüht, die wohnortnahe Daseinsvorsorge mit Kindergartenplätzen weiter auszubauen. Ziel der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung ist es, für die nördlichen Ortschaften der Gemeinde Ostrhauderfehn (Holterfehn, Holtermoor, Idafehn-Nord, Potshausen) eine neue Einrichtung zu schaffen. Nach gemeindeeigenen Erhebungen leben nördlich der Straße „Am Flinthörn“ etwa 160 unter 5-jährige Kinder. Aufgrund des Bedarfes an weiteren Betreuungsplätzen, insbesondere auch für Kinder in den oben genannten Ortschaften, und der gemeindlichen Bestrebung die wohnortnahe Versorgungsfunktion im Norden des Gemeindegebietes zu stärken, wird der Standort außerhalb des Siedlungsgebietes aus raumordnerischer Sicht als verträglich gewertet. Insgesamt erfolgt die Vergabe freier Kindergartenplätze in der Gemeinde Ostrhauderfehn derzeit jedoch nicht nach Einzugsgebiet, sondern nach Bedarf und freien Plätzen. Kinder, die in Holterfehn/ Holtermoor leben, bekommen daher nicht zwangsläufig in der gleichen Ortschaft einen Betreuungsplatz, sondern in der Einrichtung, wo bei Bedarfsanfrage ein Platz frei ist.

Die Erschließung der Kinderbetreuungseinrichtung erfolgt über die nördlich angrenzende Kapellenstraße. Die westlich des Plangebietes verlaufende Schulstraße dient sowohl als direkte Verbindung des Plangebietes in den Kernort Ostrhauderfehn als auch als Zubringer zur Holterfehner Straße (K 47). Eine Überprüfung hat ergeben, dass der Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Schulstraße/Kapellenstraße die zusätzlichen Verkehre ohne lange Wartezeiten oder Rückstaulängen in den Zufahrten aufnehmen kann². Außerdem ist die an der Ecke Kapellenstraße/ Nordstraße gelegene Bushaltestelle „Holtermoor, Kapellenstraße“ vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar (etwa 600 m). Die dort haltende Buslinie verkehrt zwischen Ostrhauderfehn und Leer.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Standort bereits durch die 26. Flächennutzungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gesichert.

² INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ in Ostrhauderfehn, Januar 2020

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ wurde auf Grundlage der vom Katasteramt Leer, Regionaldirektion Aurich erstellten Kartengrundlage im Maßstab 1:500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche südlich der Kapellenstraße im Norden des Kernortes Ostrhauderfehn. Westlich wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung entlang der Schulstraße begrenzt. Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen befinden sich nördlich und westlich des Plangebietes.

Das nordwestliche Umfeld des Plangebietes ist durch die Grundschule Holtermoor, die Gemeindebücherei Holtermoor und das Lehrschwimmbecken städtebaulich vorstrukturiert. Außerdem sind entlang der Schulstraße und der Kapellenstraße Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung. Das erweiterte Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ werden die Voraussetzungen für eine bessere Kinderbetreuung im ländlichen Gebiet in einem baulich vorgeprägten Bereich geschaffen. Folglich wird den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Die Ortschaft Ostrhauderfehn wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. In diesem soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in einer Art und Weise erfolgen, die

den besonderen gewachsenen Charakter erhält, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt und Fehlentwicklungen durch geeignete Maßnahmen korrigiert werden.

Das Plangebiet selbst wird im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund der besonderen Funktion der Landwirtschaft dargestellt, was die Bedeutung der Landwirtschaft und das Ertragspotenzial in diesem Gebiet unterstreicht. Bei raumrelevanten Planungen und Maßnahmen ist dieser Belang in die Abwägung mit einzubeziehen und ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen einzuräumen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn aus dem Jahr 2002 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 26. Flächennutzungsplanänderung erfolgt derzeit die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die geänderten Entwicklungsvorstellungen und die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 5 (2) Nr. 2 a BauGB.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Westlich des Plangebietes liegt der Bebauungsplan Nr. 13.1 „Schulstraße“ zur Regelung der Bebauung östlich entlang der Schulstraße und setzt ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO für die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ angrenzende Bebauung fest.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG).

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 i.V.m. § 1 a BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 86 "Südlich der Kapellenstraße" beschrieben und bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die diesbezüglichen Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung dieser Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Der Umweltbericht ist als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 86 den Planunterlagen beigelegt.

Als Kompensationsfläche wird von der Gemeinde Ostrhauderfehn in der Gemarkung Ostrhauderfehn, Flur 10 das Flurstück 55/4 zur Verfügung gestellt. Auf der bezeichneten

Fläche werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes umgesetzt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes (Betrieb der Kindertagesstätte)

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 86 "Südlich der Kapellenstraße" erfolgt die Auseinandersetzung mit den Emissionen durch den Betrieb der geplanten Kinderkrippe.

Vom Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung können Emissionen ausgehen, die auf die angrenzende Wohnbebauung einwirken. Die Emissionen spielender Kinder gelten i. d. R. als sozialadäquat und sind von den Anwohnern hinzunehmen. Aus dem Zu- und Abgangsverkehr können zusätzliche Emissionen entstehen.

Die Verträglichkeit der Kindertagesstätte mit der Wohnbebauung ergibt sich schon daraus, dass Kinderbetreuungseinrichtungen auch in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Diese sich schon aus dem Verordnungstext ergebende Zulässigkeit wurde auch durch den Beschluss des OVG Weimar vom 13.04.2011 (1 EO 560/10) bekräftigt. Darin stellten die Richter klar: „Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche - sind ortsüblich und sozialadäquat; sie können eine allgemeine Akzeptanz in der (aufgeschlossenen) Bevölkerung für sich in Anspruch nehmen.“ Unweigerlich schließt die Benutzung einer Kinderbetreuungseinrichtung auch die Zu- und Abfahrt zu dieser ein.

Derzeit ist die Ansiedlung von jeweils zwei Kindergarten und zwei Krippengruppen an dem Standort geplant. Insgesamt sind damit 80 Betreuungsplätze mit 12 Mitarbeitern und die Anlage von etwa 40 Stellplätzen geplant. Abhängig von der Entwicklung der Kinderzahlen und der Nachfrage nach Betreuungsplätzen könnte der weitere Ausbau der Betreuungskapazitäten in der Gemeinde Ostrhauderfehn erforderlich werden. Die Nutzung bestehender sozialer Infrastrukturen mit räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten wäre dann gegenüber der Neuplanung eines neuen Kita-Standortes vorzuziehen. Daher werden im Folgenden die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen einer Erweiterung um 40 Betreuungsplätze mit 6 zusätzlichen Mitarbeitern beschrieben. Gemäß der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO vom 06. Juli 2016 (Nds. MBl. Nr. 27 vom 20.07.2016 S. 714) gilt als Richtzahl für den Einstellplatzbedarf bei Tageseinrichtungen für Kinder 1 Einstellplatz je 20 bis 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Einstellplätze. Die Gemeinde Ostrhauderfehn hat diesen Stellplatzschlüssel mit den geplanten 40 Stellplätzen für die zunächst 80 Betreuungsplätze umfassende Kinderbetreuungseinrichtung bereits deutlich überschritten. Ziel ist es die Parkplatzsituation zu den Hauptbring- und Abholzeiten zu entzerren und damit eine Beeinträchtigung der Anwohner sowie der Verkehrssituation durch am Straßenrand parkende Autos zu vermeiden. Die Stellplatzzahl wird aufgrund der bereits hoch angesetzten Zahl für die nun geplante Betreuungseinrichtung auch bei einer möglichen Erweiterung nicht erhöht.

Durch die Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert aus Hannover wurde eine verkehrstechnische Untersuchung³ erstellt, um zu prüfen, ob die bestehende Verkehrssituation für die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre der Kindertagesstätte ausreichend ist oder ob zusätzliche Maßnahmen getroffen werden sollten. Den Berechnungen wurden auf Basis der Annahme von 70% PKW am Modal Split und von 1,25 Kinder je PKW sowie

³ INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ in Ostrhauderfehn, Januar 2020

unter der Berücksichtigung der Beschäftigtenverkehre 200 zusätzliche Fahrten pro Tag zu Grunde gelegt. Hinsichtlich des nahegelegenen Kreisverkehrs kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass der Kreisverkehr das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit aufnehmen kann. Die Wartezeiten und Rückstaulängen in den Zufahrten werden gering sein. Mit der möglichen Erweiterung ergeben sich insgesamt 305 zusätzliche Fahrten pro Tag. In einer ergänzenden Stellungnahme⁴ bestätigen die Gutachter, dass der Kreisverkehr an der Schulstraße kann das durch die mögliche Erweiterung erhöhte Verkehrsaufkommen der Kita ohne Weiteres aufnehmen kann. Es sei jedoch umso wichtiger, dass die „Elterntaxis“ an der Grundschule sich ordnungsgemäß verhalten und an der geplanten Kita eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht.

Die im Gutachten zugrunde gelegten zusätzlichen Verkehre können auch zur Einschätzung der immissionsschutzrechtlichen Belange herangezogen werden. Bei der Anlage von 40 Stellplätzen, entstünden durch die 200 Stellplatzbewegungen etwa 5 Bewegungen pro Stellplatz und Tag. Durch die Annahme der Öffnungszeiten zwischen 7:00 und 17:00 Uhr lassen sich hierdurch 0,5 Bewegungen pro Stellplatz pro Stunde ermitteln. Mit der möglichen Erweiterung ergeben sich damit insgesamt 305 Fahrten pro Tag und 0,76 Bewegungen pro Stellplatz pro Stunde.

Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist Träger und Bauherr der geplanten Kinderbetreuungseinrichtung. Die Gemeinde wird die Stellplätze im nördlichen Teil des Geltungsbereiches parallel zur Kapellenstraße anordnen. Im Einwirkungsbereich der Emissionen durch den Parkplatz- bzw. An- und Abfahrtsverkehr liegen daher die Wohnhäuser „Schulstraße 44“ und „Kapellenstraße 29“. Die minimale Entfernung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und den maßgeblichen Immissionsorten an den Wohngebäuden beträgt 19 m zur Schulstraße Nr. 44 und 24 m zur Kapellenstraße Nr. 29. Aus der gutachterlichen Bewertung anderer Kindertagesstättenplanungen lässt sich schließen, dass daraus keine unzumutbaren Belastungen für angrenzende Wohngebäude entstehen. In einem städtebaulich vergleichbaren Fall wurden gutachterlich die Auswirkungen einer neuen Kinderkrippe mit 45 Kindern und 10 Stellplätzen bei einer minimalen Entfernung zwischen Emissionsort am Stellplatz und Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet von 5 m betrachtet. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA Lärm für allgemeine Wohngebiete wurden in dem Fall um jeweils mindestens 9,1 dB(A) sowie 11,5 dB(A) unterschritten. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass selbst bei einer Verdoppelung des Stellplatzverkehrs und einer damit einhergehenden Verdoppelung des Lärms (entspricht +3 dB(A)) die maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in den angrenzenden Wohngebäuden deutlich unterschritten werden. Mit der Erweiterung der Kinderbetreuungseinrichtung würden die Stellplatzbewegungen jedoch nur um 50% gegenüber des begutachteten Falls erhöht (305 Stellplatzbewegungen im Vergleich zu 204 Stellplatzbewegungen im begutachteten Fall), während die Entfernung zum maßgeblichen Immissionsort deutlich größer ist. Mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ist daher zum Großteil der Betriebszeiten nicht zu rechnen. Auch bei einer Erweiterung können die Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs auf die umliegende Bebauung damit als zumutbar gewertet werden.

Maßgeblich für die Beurteilung der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind die schutzwürdigen Räume und die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone). Wie oben hergeleitet, werden die maßgeblichen Orientierungswerte an den Wohnhäusern durch die notwendigen Stellplatzverkehre aufgrund der Entfernung von minimal 19 m nicht überschritten. Lediglich zu Spitzenzeiten des Bring- und Abholverkehrs kann es

⁴ INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ in Ostrhauderfehn – Ergänzende Stellungnahme, März 2020

zu Überschreitungen kommen. Die Terrasse des Wohnhauses „Schulstraße 44“ befindet sich südwestlich des Wohnhauses und damit weiter weg als der nächste maßgebliche Immissionsort zum Wohnhaus. Direkt angrenzend an die Kinderbetreuungseinrichtung/den geplanten Stellplatz befinden sich die Zufahrt und Stellplätze des Wohnhauses sowie eine umzäunte Wiese, die nicht als schutzbedürftig im Sinne der DIN 18005 einzustufen sind. In diesen Bereichen bestehen auch keine Baurechte, sodass eine Nutzungsänderung hier nicht zu erwarten ist. Auch bei den anderen Wohnhäusern entlang der Kapellenstraße und Schulstraße sind aufgrund der größeren Entfernung der Wohngebäude und Außenwohnbereiche zum Stellplatz keine unzumutbaren Verkehrsemissionsbelastungen durch den Betrieb der Kinderbetreuungseinrichtung zu erwarten.

Insgesamt kann es aufgrund der Häufung der Stellplatzverkehre zu den Hauptbring- und Holzzeiten temporär zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommen. Zu den Ruhezeiten und an den Feiertagen ist eine Überschreitung wegen der Betriebszeiten der Kindertagesstätte ausgeschlossen. Bei der Anlage der Stellplätze wird seitens der Gemeinde Ostrhauderfehn darauf geachtet, dass möglichst geringe Emissionen vom Stellplatzverkehr der Kinderkrippe ausgehen (durch die Gestaltung der Wendeanlagen und Anordnung der Stellplätze innerhalb des Plangebietes). In der Gesamtbetrachtung sind die Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos auf die umliegende Bebauung als zumutbar zu bewerten.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. In Abstimmung mit der Sielacht Stickhausen erfolgt die Oberflächenentwässerung über die direkte Einleitung des innerhalb der Gemeindebedarfsfläche anfallenden Niederschlagswassers über den südlich der Kapellenstraße verlaufenden Straßenseitengraben in das im Westen verlaufende Gewässer II. Ordnung „Schulwieke“ der Sielacht Stickhausen.

Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist sich darüber bewusst, dass die (bau-)rechtlichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Umgebung zur Änderung/ erstmaligen Erhebung von Anschlussbeiträgen vom Abwasserverband Overledingen für Anlieger führen kann. Abhängig ist dies davon, ob die umliegenden Gebäude von den zuständigen Behörden weiterhin dem baurechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB oder dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase auftreten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Die historische Recherche hat ergeben, dass der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt sind. Im März 2019 wurde mit einem Mitarbeiter der Gemeinde Ostrhauderfehn gesprochen, der seit über 30 Jahren im Nahbereich Schulstraße / Kapellenstraße wohnhaft ist. Seine Mutter ist dort ebenfalls seit Jahrzehnten wohnhaft und in diesem Bereich aufgewachsen. Beiden sind im Plangebiet bisher nur landwirtschaftliche Nutzungen bekannt. Die Namen der Personen werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Dieser Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Die Aussage, dass die Fläche noch nicht bebaut war, wird auch durch historische Karten, die über das Portal <https://www.geolife.de/> des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) einsehbar sind, verifiziert. In der Karte, die die Nutzungen von 1877-1912 darstellt, werden auf dem Plangebiet Torfstiche, d.h. der oberirdische Abbau von Torf dargestellt. Folglich waren innerhalb des Plangebietes keine weiteren Nutzungen, insbesondere eine vorindustrielle Vornutzung, die den Verdacht einer erheblichen und damit gefährdenden Bodenbelastung begründen, vorhanden. Darüber hinaus sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bislang weder als Altablagerungsstätte noch als Altstandort bekannt, sodass Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten sind. Der Gemeinde sind daher keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder -erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG-Server 2019) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) von tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor eingenommen. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt. Laut des durch die Straßenbau Prüfstelle GmbH erstellten Baugrundgutachtens⁵ liegt das Plangebiet im Gebiet der norddeutschen Urstromtäler und Talsandniederungen. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten befindet sich die Rammkernsondierung (RKS 01), die bis zu einer Tiefe von 8,0 m reicht, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86. Demnach steht unter einem 0,4 m dicken schluffigen, stark feinsandigem, humosen Mutterboden ausschließlich ein Feinsand an. Torf oder andere Bodenhorizonte wurden nicht festgestellt. Von einer besonderen Bedeutung des vorkommenden Bodens kann deshalb nicht ausgegangen werden.

⁵ STRAßENBAU PRÜFSTELLE GMBH: Baugrundgutachten Südlich der Kapellenstraße, 26842 Ostrhauderfehn, 11.06.2018.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an den Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“). Die Aussagen des Baugrundgutachtens sind zu beachten.

4.7 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der Vorprägung durch die angrenzende Bebauung sowie dem Übergang zur offenen Landschaft besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Plangebiet in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern. Die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO wird für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen auf 0,4 festgesetzt. Damit besteht in diesem Gebiet die Möglichkeit zur Realisierung eines Gebäudes zur Deckung des Kinderbetreuungsplatzbedarfes. Gleichzeitig fügt sich die zulässige Bebauungsdichte in die Umgebung ein. Durch die Beschränkung der zulässigen Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss wird zusätzlich das Gebäudevolumen gesteuert und auf ein für die Umgebung verträgliches Maß begrenzt.

5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO. Das bedeutet, dass Gebäude mit einer Länge von höchstens 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, der durch die Niedersächsische

Bauordnung (NBauO) geregelt wird. Auf der Gemeinbedarfsfläche kann die Gemeinde Ostrhauderfehn den Baukörper den Bedarfen anpassen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 86 „Südlich der Kapellenstraße“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die Gemeinbedarfsnutzung geschaffen wird. Zum Schutz der entlang der Schulstraße sowie im Südwesten an den Geltungsbereich grenzenden Einzelbäume wird in diesen Bereichen ein Abstand von 5,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Von den übrigen Grenzen ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten.

Um entlang der Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Zum Schutz der festgesetzten Gräben sind die vorgenannten Anlagen auch zwischen der Baugrenze und den Gräben unzulässig.

5.3 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zur Sicherung eines Standortes für eine weitere Kindertagesstätte wird im Großteil des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht der Gemeinde Ostrhauderfehn, angesichts des aktuellen Bedarfes an Kinderbetreuungsplätzen, eine Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche zu realisieren. Gleichzeitig sorgt die Festsetzung veränderten Nachfragesituationen in Zukunft vor, indem auch andere soziale Einrichtungen wie Seniorentagesstätten, Gemeindezentren und soziale Beratungsstellen dort zulässig sind.

5.4 Grünflächen

Zur Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 5,00 m breite öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

5.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

An der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich Gräben, die zugunsten ihrer Entwässerungsfunktion erhalten werden sollen und daher als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt werden. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Verrohrung des dort verlaufenden Grabens auf einer Länge von bis zu 8,00 m für die Erschließung des Grundstückes zulässig.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Überlagernd mit der Festsetzung der privaten Grünfläche wird im Osten des Plangebietes auf einer Breite von 5,00 m eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Diese dient der Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte

Gehölzpflanzungen in Form einer mindestens dreireihigen Baum-Strauch-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Kapellenstraße erschlossen.

- **ÖPNV**

Westlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Holtermoor/Kapellenstraße“, die von der Buslinie 656 zwischen Ostrhauderfehn und Leer angefahren wird.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserversorungsverband Overledingen (WVO) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

In Abstimmung mit der Sielacht Stickhausen erfolgt die Oberflächenentwässerung über die direkte Einleitung des innerhalb der Gemeindebedarfsfläche anfallenden Niederschlagswassers über den südlich der Kapellenstraße verlaufenden Straßenseitengraben in das im Westen verlaufende Gewässer II. Ordnung „Schulwieke“ der Sielacht Stickhausen.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 86 "Südlich der Kapellenstraße" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner** 
**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**
*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*