

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN



Landkreis Leer

Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke"

gem. § 13a BauGB

Begründung

Endfassung

September 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	2
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	4
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.1.1	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	7
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.3	Belange des Immissionsschutzes	8
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	9
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	9
4.6	Belange des Abfallrechtes	10
4.7	Kampfmittel	11
5.0	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
5.5	Verkehrsflächen	13
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	13
5.6	Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses	13
5.7	Hauptversorgungsleitungen	13
5.8	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	13
5.9	Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB	14
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	15
7.1	Rechtsgrundlagen	15
7.2	Planverfasser	15

Anlage I: Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrhauderfehn im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Anlage II: Oberflächenentwässerung, Bebauungsplangebiet Nr. 85 „Haydnstraße/1. Südwieke“, Erläuterungsbericht, Technische Berechnungen, Krämer-Klärgesellschaft

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung von neuen Wohnbauflächen, östlich der Straße „1. Südwieke“, zu schaffen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland in der räumlichen Nähe zum Kernort von Ostrhauderfehn, ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, ein qualitätsvolles Wohngebiet zu entwickeln, welches sich verträglich in den lokalen Siedlungsraum einfügt. Mit dem Planungsziel wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Dies geschieht durch eine an den umliegenden Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das städtebauliche Umfeld der geplanten Entwicklungsfläche von ca. 0,69 ha ist bereits durch eine wohnbauliche Nutzungsweise mit bestehenden Wohnhäusern vorgeprägt.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels wird in dem Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden des Weiteren eine Trauf- und Firsthöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002, wird das Plangebiet entlang der Straße „1. Südwieke“ als gemischte Baufläche (M) sowie im östlichen Teilbereich bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche gänzlich als allgemeines Wohngebiet (WA) in der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

Da es sich bei der beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 5.144 m²) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB zu bewerten. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich. Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" in Form eines freiwilligen zweistufigen § 13a-Verfahrens durchzuführen.

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

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.

Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Ostrhauderfehn bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wohnstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können.

Zum anderen sieht die Gemeinde Ostrhauderfehn, besonders vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, eine zentrale Aufgabe darin, zur Vermeidung von Abwanderungstendenzen, geeignete Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung zu sichern. Laut dem „Demographiebericht Teil 1 - Darstellung der Datenbasis“¹ des Landkreises Leer und der Bertelsmann Stiftung wies die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bereits in den Jahren von 1998 bis 2005 eine Wachstumstendenz von ca. +3,0 % auf (vgl. Demographiebericht, S. 10). Daneben wurde für die Gemeinde eine Bevölkerungszunahme von +4,61 % bis zum Jahr 2020 ermittelt. Diese Zahl liegt dabei über der des Landkreises (+3,45 %) (vgl. Demographiebericht, S. 12f.).

Auch die neusten statistischen Daten der Bertelsmann Stiftung² für die Gemeinde Ostrhauderfehn belegen eine ansteigende relative Bevölkerungsentwicklung sowie einen positiven Bevölkerungstrend bis zum Jahr 2030.

Wie den Abbildung 1 und 2 zu entnehmen ist, nimmt die Bevölkerungszahl der Gemeinde vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2030 um 5,6 % nach den aktuellen Vorausberechnung zu. Darüber hinaus zeigt die Abbildung 1, dass die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ostrhauderfehn deutlich über den Trends des Landkreises Leer sowie des Bundeslandes Niedersachsen liegt.

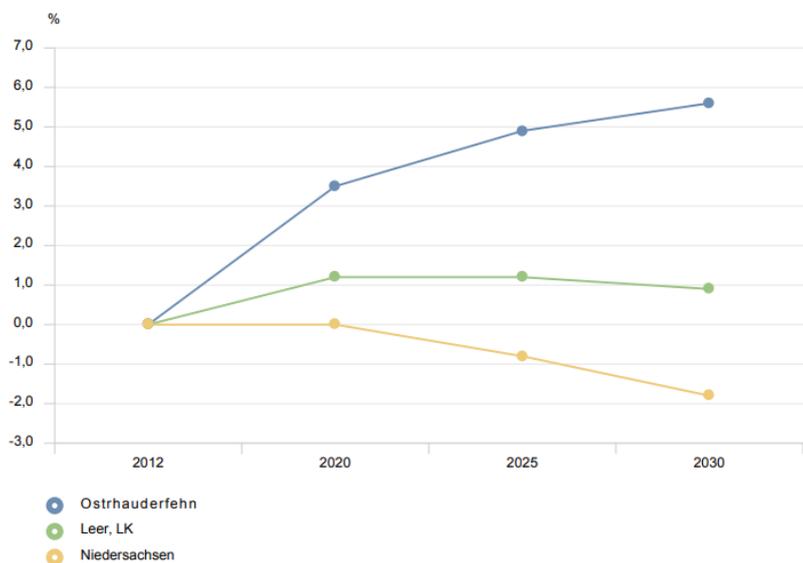


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 (%)³

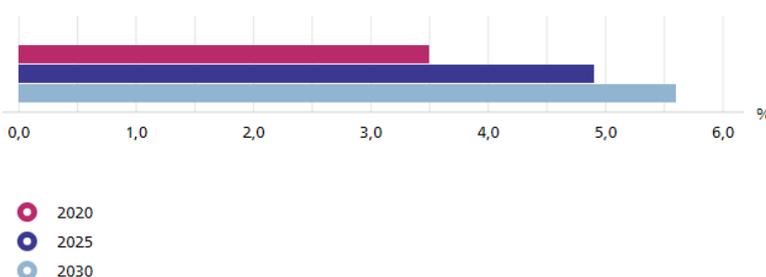


Abb. 2: Bevölkerungsvorausberechnung/Bevölkerungsstruktur - Relative Bevölkerungsentwicklung (%)⁴

¹ Demographiebericht Teil 1 - Darstellung der Datenbasis (2007): https://www.landkreis-leer.de/media/custom/13_473_1.PDF?1253961622, Stand März 2019.

² <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/osthauderfehn>, Stand März 2019.

³ <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/osthauderfehn>, Stand März 2019.

⁴ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/osthauderfehn+bevoelkerungsstruktur+relative-bevoelkerungsentwicklung+2012-2030+balkendiagramm>, Stand März 2019.

In der Abbildung 3 wird die Anzahl der Personen dargestellt, die am 31.12. des jeweiligen Jahres in der Kommune leben. Im Jahr 2012 waren es in Ostrhauderfehn 10.560 Personen, im Jahr 2020 10.930 und im Jahr 2025 11.080 Personen. Für das Jahr 2030 besagt die Bevölkerungsvorausberechnung einen weiteren Anstieg der in Ostrhauderfehn lebenden Personen auf die Anzahl von 11.150 Personen.

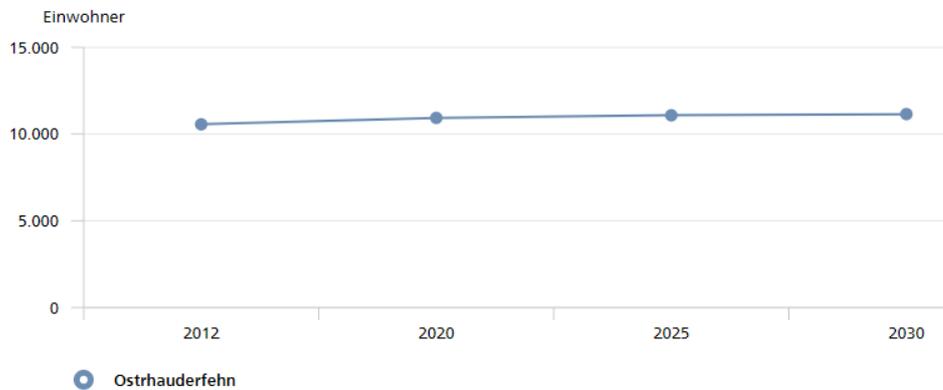


Abb. 3: Bevölkerungsvorausberechnung/Bevölkerungsstruktur - Bevölkerung (Einwohner)⁵

Diese Trends sprechen dabei für eine Weiterentwicklung und Ausweisung von Siedlungsräumen in der Gemeinde.

Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine verträgliche Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes erzielt, wodurch langfristig die örtliche Eigenentwicklung gesichert und Abwanderungstendenzen entgegengewirkt werden kann.

Hinsichtlich der bestehenden Anforderungen des heutigen Wohnungsmarkts in der Gemeinde Ostrhauderfehn ist der Bebauungsplan Nr. 85 nach § 1 (3) S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich, da das planerische Ziel nicht ohne die vorliegende Bauleitplanung verwirklicht werden kann.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" befindet sich östlich der Straße „1. Südwieke“ sowie südlich der „Haydnstraße“ im Bereich der Gemeinde Ostrhauderfehn. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet zeichnet sich im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich durch eine bereits vorhandene Bebauung aus. Innerhalb dieser Bereiche sind bestehende Wohnhäuser zu finden.

⁵ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/osthauderfehn+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung-1+2012-2030+liniendiagramm>, Stand März 2019.

Weiter nördlich, entlang der „Hauptstraße“ (B 438), haben sich vermehrt Einzelhandelsstrukturen ergeben, die sich u.a. durch eine Ansiedlung von Gaststätten, einem Imbiss, Lebensmittelmärkten, Möbelmärkten, Sparkassenfiliale, Tankstellen, Bäckerei-Filialen sowie von Apotheken auszeichnen. Dementsprechend sind im Nahbereich des Plangebietes ausreichend Einzelhandelsstrukturen für die tägliche Nahversorgung vorhanden. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich zudem das Langholter Meer.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke", einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBl Nr. 20/2017, 26.09.2017), ist die Gemeinde Ostrhauderfehn 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. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen (LROP 2017, 1.1 07 4).

In der Siedlungsstruktur sollen des Weiteren gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2017, 2.1 01).

Gemäß dem LROP 2017, 2.2 04 sind die zentralen Orte bzw. zentralörtlichen Bereiche im RROP als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen. Im aktuellen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 heißt es hierzu im Grundsatz 2.1 05 weiter: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ Da es sich hierbei um ein neues Ziel handelt, ist das zentrale Siedlungsgebiet bisher nicht räumlich näher im RROP festgelegt. Dies erfolgt im Rahmen der aktuellen Neuaufstellung. Die Beurteilung ist deshalb übersichtlich anhand der vorliegenden Gegebenheiten vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall liegt die beabsichtigte Siedlungsentwicklung östlich der 1. Südwieke innerhalb des verdichteten, grundzentralen Bereiches und somit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Eine raumordnerische Zulässigkeit kann somit durch die Zugehörigkeit zum Zentralen Siedlungsgebiet hergeleitet werden.

Das Planungsziel einer städtebaulichen behutsamen Nachverdichtung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

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 (Textziffer D 3.8 05). In diesem sind die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs bereitzustellen (Textziffer D 1.6 02).

Gemäß dem RROP 2006 (Textziffer D 1.5 01) ist die Siedlungsentwicklung „bevorzugt in den zentralörtlichen Bereichen zu planen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken. Zugleich dient sie der Funktionsstärkung der zentralen Orte und sichert den Erhalt der entsprechenden zentralen Einrichtungen und Versorgungsfunktionen.“

Weiterführend 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.

Mit dem Planvorhaben wird der bestehende Siedlungsbereich abgerundet und behutsam erweitert. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den regionalplanerischen Vorgaben gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002, wird das Plangebiet entlang der Straße „1. Südwieke“ als gemischte Baufläche (M) sowie im östlichen Teilbereich bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" weicht somit im östlichen Teilbereich von dem Flächennutzungsplan ab. Aufgrund der Tatsache, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen (s. Anlage I). Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist dabei größer als der der Berichtigung, da der östliche Teilbereich bereits als Wohnbaufläche (W) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt wird.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet entlang des Straßenverlaufs der „1. Südwieke“, liegt die Innenbereichssatzung gem. § 34 (2) BauGB (1980), der Gemeinde Ostrhauderfehn, vor. Darüber hinaus gilt für den östlichen Teilbereich derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Da sich der Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile, mit direkt angrenzender Bebauung befindet, ist das Vorhaben planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 (1) und (2) BauGB zuzuordnen.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 15 (2) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Haydnstraße/1. Südwieke“ wird aufgrund des geringen Plannumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund des Bebauungsplan Nr. 85 „Haydnstraße/1. Südwieke“ zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist in diesem Fall nicht

erforderlich, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Die zulässige Grundfläche mit ca. 5.144 m² ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB ebenfalls keine Anwendung findet.

4.1.1 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

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

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend (vorhandene Wohnbebauungen, die seit Jahrzehnten vorhanden sind) wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von Fledermausvorkommen ausgeschlossen. Allerdings ist der Geltungsbereich aufgrund der ehemaligen Vornutzung und des kaum vorhandenen Gehölzbestandes kein typischer Standort für Fledermausvorkommen. Demnach ist aufgrund der Lage und der Nutzung des Plangebietes davon auszugehen, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat und eine artenschutzrechtliche Betrachtung entbehrlich ist.

Vorsorglich wird trotz dessen darauf hingewiesen, dass eine möglicherweise notwendige Beseitigung einzelner Gehölze, ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen sollte, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Die eventuell notwendige Beseitigung der Einzelbäume darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

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

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden.

Für die Flächen entlang der 1. Südwieke der 1. Baureihe (innerhalb des Geltungsbereiches der bisher gültigen Innenbereichssatzung) wurden bereits Baugenehmigungen nach bisher gültigem Planungsrecht erteilt. Hier erfolgt die Entwässerung der Gebäude durch direkte Einleitungen in die 1. Südwieke.

Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser soll über neu zu erstellende Versickerungs- bzw. Rückhalterigolen zurückgehalten bzw. in den Untergrund versickert werden. Die Rigole soll eine Breite von rd. 2,50 m und eine Höhe von rd. 0,80 m haben. Bei einer Länge der Rigole von rd. 92,13 m, einer Breite von rd. 2,50 m und einer Höhe von rd. 0,80 m sowie einem Porenanteil von rd. 35 % hat sie ein Stauvolumen von rd. 64,5 m³. Dieses anfallende Oberflächenwasser muss bei Anspringen des Notüberlaufes über die weiterführende Ablaufleitung zur 1. Südwieke rückstaufrei abgeleitet werden. Bei einem möglichen Gefälle der Ablaufleitung von rd. 1,0 % (um die Rückhalterigole bzw. einen Stauraumkanal noch unterbringen zu können) muss bei einer anfallenden Wassermenge von rd. 20,75 l/s eine Ablaufleitung DN 300 verlegt werden. Folglich wird einer konfliktfreien Oberflächenentwässerung für das Plangebiet Rechnung getragen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zur Ermittlung der Verkehrsentwicklung und der Verkehrsstärke auf der 1. Südwieke, entlang des Plangebietes, werden die Prognosebelastung 2015 im Planungsgrundnetz aus dem Verkehrsentwicklungsplan 2006, aufgestellt im Dez. 2006, durch die Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert), herangezogen. Laut der Prognosebelastungen 2015 im Planungsgrundnetz (Gesamtnetz der Gemeinde), Abb. 11, sind für den maßgeblichen Abschnitt auf der 1. Südwieke 2.800 Kfz/24 Stunden angegeben worden. Zu den LKW-Anteilen tags/nachts werden in der Prognosebelastung keine Angaben gemacht. Im rückwärtigen Plangebiet sind es nur noch 500 Kfz/24 Stunden. Auf der südlich gelegenen Gartenstraße wurden lediglich 1450 Kfz/24 Stunden erhoben. Überdies handelt es sich bei der Straße „1. Südwieke“ lediglich um eine Gemeindestraße und nicht um eine übergeordnete Straße. Zwischenzeitlich sind darüber hinaus verschiedene Planungsmaßnahmen umgesetzt worden, die zu besseren und verträglicheren Verkehrsabläufen geführt haben.

Auch liegt für die ersten 50,00 m des Plangebietes, gemessen von dem Straßenverlauf der „1. Südwieke“, die Innenbereichssatzung gem. § 34 (2) BauGB (1980), der Gemeinde Ostrhauderfehn vor. Folglich ist das Errichten von Wohngebäuden innerhalb des Satzungsgebietes schon zum jetzigen Zeitpunkt möglich. Aufgrund der Tatsache, dass die städtebauliche Umgebung entlang der 1. Südwieke bereits durchgängig mit ca. 250 Wohngebäuden bebaut ist und in den umliegenden Bereichen somit wohnbauliche Nutzungen vorhanden sind, sieht die Gemeinde diesbezüglich keine schalltechnischen Konflikte. Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des Gebietes, in dem es bisher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu keinen Schwierigkeiten gekommen ist. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Ostrhauderfehn (vgl. Kap. 1.1), ist das Planvorhaben ebenfalls als äußerst wichtig zu erachten.

Daneben wird, aufgrund des heutigen baulichen Standards mit bspw. Schallschutzfenstern oder auch schallgedämmten Lüftungssystemen, von Seiten der Gemeinde keine

Konfliktlage gesehen. Daneben kann in diesem Bereich auch durch eine gewisse Gebäude- und Grundrissanordnung einem Konflikt entgegengewirkt werden. Folglich ergeben sich keine Regelungen, die zum Lärmschutz notwendig werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planungsabsichten als verträglich einzustufen sind, wobei es durch die Planung zu keiner deutlichen Veränderung der bisherigen Situation kommen wird. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist an dieser Stelle als umsetzbar anzusehen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

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 müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel: 04919261213, oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 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 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Hierzu führte die Gemeinde eine historische Recherche durch. Die historische Recherche hat dabei ergeben, dass der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt sind. Sowohl im Jahr 2019 und als auch erneut im September 2020 hat die Gemeinde mit dem ehemaligen Eigentümer des Plangebietes (Flurstücke 72/72, 72/71, 72/73, 72/74, 72/11, 72/75 und 72/76 der Flur 4) gesprochen. Er erklärte, dass er selbst seit über 30 Jahren an der 1. Südwieke wohnhaft ist und bis zum Verkauf des Plangebietes auch dort Geschäftsinhaber der dort ansässigen Bäckerei Trey war. Der Name der Person wird aus Datenschutzgründen nicht benannt.

Das Plangebiet stellte somit bis zum Verkauf des Plangebietes eine Bäckerei mit zugehörigen Nebenanlagen und Abstellflächen für Verkaufswagen dar. Neben dem Geschäftshaus waren ein Wohngebäude, eine Werkstatt, ein Holzlagerschuppen sowie ein Geräteraum vorhanden. Daher wurde das Gebiet im Jahr 2002 als gemischte Baufläche (M) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn ausgewiesen. Das übrige Plangebiet ist als Gartenfläche bzw. als Grünland genutzt worden. Die Bäckerei war in den 1970er Jahren bereits baulich umgesetzt. Diese ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden, da diese bereits abgerissen wurde.

Aufgrund der Tatsache, dass der ehemalige Eigentümer seit über 30 Jahre dort ansässig war und im Rahmen seiner Bautätigkeiten keine vorhandene oder vermutete Bodenbelastung zu Tage getreten sind, lässt das Plangebiet keine Verdachtsfläche vermuten.

Durch die historische Karte (1877-1912), die über das Portal <https://www.geolife.de/> des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) einsehbar ist, ist zu erkennen, dass im Plangebiet lediglich ein einzelnes Gebäude entlang der 1. Südwieke vorhanden war. Der übrige Teil wurde als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

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.

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 (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Um der Vorsorgepflicht nachzukommen, wird demnach auf nachfolgenden verwiesen: „Sollten daher bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen“ (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen).

Laut des Kartenserver des LBEG steht im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

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).

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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 dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet 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“) (s. Hinweise/nachrichtliche Übernahmen). Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.

4.7 Kampfmittel

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) trotz dessen gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

5.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Gebietskategorie des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 55 „Zwischen den Wieken“ samt der 1. Änderung.

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in dem Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 1). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

Darüber hinaus wird aus der angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Zwischen den Wieken“ die textliche Festsetzung übernommen, dass innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) für max. 10 Personen (Betten) allgemein zulässig ist (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 2).

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Bebauungsdichte bedarf es der Begrenzung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 3).

Mit dieser Festsetzung wird folglich eine städtebaulich übermäßig dichte Bebauung vermieden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Zur Steuerung einer städtebaulichen Beordnung des Siedlungsbereiches, wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich auf 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht somit einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Angesichts einer angemessenen städtebaulichen Dichte wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) einheitlich eine eingeschossige Bebauung (I) festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und diese fortsetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, werden innerhalb des Geltungsbereiches Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Traufhöhe von $TH \leq 4,50$ m sowie eine Firsthöhe von $FH \leq 10,00$ m bestimmt, um eine Einheitlichkeit innerhalb des Gebietes zu erzielen sowie gleichzeitig angepasste Entwicklungsspielräume zu geben. Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt demnach die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Der untere Bezugspunkt ist dabei die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (hier: Haydnstraße), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" wird die Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 22,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 22 (4) BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 4).

Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Durch diese Festsetzung soll sich die geplante Bebauung in die angrenzenden städtebaulichen Strukturen einfügen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich wird die Baugrenze in Teilbereichen des Plangebietes mit Abständen von 5,00 m bzw. 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Lediglich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie östlich und südlich des Plangebietes wird kein Abstand bestimmt, um einerseits dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 55 „Zwischen den Wieken“ samt 1. Änderung Rechnung zu tragen und andererseits die Beanspruchung des Grund und Bodens größtmöglich auszunutzen und somit eine angemessene Verdichtung der Fläche sicherzustellen. Darüber hinaus wird entlang des Teilbereiches der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze, an der Haydnstraße Nr. 1, keine Baugrenze festgesetzt. Somit wird dieser Bereich, der bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 55 „Zwischen den Wieken“

samt 1. Änderung planungsrechtlich geregelt wurde, nicht in dem überbaubaren Bereich eingeschränkt.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sowie eine weitere Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

Zur Gewährleistung der Bewirtschaftung der vorhandenen bzw. angrenzenden Gräben sowie zur Sicherstellung der Nichtüberbaubarkeit der z.T. anstehenden Verrohrungen, werden besonders gekennzeichnete überbaubaren Grundstücksflächen dargestellt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie des „Gewässerräumstreifens“ sind daher Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB) (s. textl. Festsetzung Nr. 6).

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 85 „Haydnstraße/1. Südwieke“ wird die bestehende Straße „Haydnstraße“ entsprechend ihrer bereits vorhandenen Erschließungsfunktion in einer Gesamtbreite von ca. 10,00 m bestimmt. Diese Fläche wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dabei dem Bebauungsplan Nr. 55 „Zwischen den Wieken“ samt 1. Änderung.

5.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

Für die konfliktfreie Entwässerung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete ist u.a. eine Erhaltung von Bestandsgräben notwendig. Der südlich bestehende Graben (Gewässer III. Ordnung), wird daher mit einer Breite von 1,00 m als Retentions- und Drosselraum bestimmt. Der Entwässerungsgraben wird daher gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

5.7 Hauptversorgungsleitungen

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes werden Teilabschnitte des Grabens verrohrt. Diese Verrohrung wird gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Im Zuge der Ausführungsplanung ist die Lage der Leitung technisch zu berücksichtigen. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung mit Hochbauten oder tiefwurzelnende Bepflanzung nicht zulässig.

5.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Um eine ausreichende Bewirtschaftung des vorhandenen Grabens und der verrohrten Abschnitte zu gewährleisten sowie einen weiteren fußläufigen Zugang zum Gebiet zu schaffen, werden 3,00 m breite mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Gemeinde festgesetzt.

5.9 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden (oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden). Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat (s. textl. Festsetzung Nr. 8).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind des Weiteren bei der Realisierung der Planung zu beachten.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Westen über die Straße „1. Südwieke“ sowie über die nördlich verlaufende „Haydnstraße“.
- **ÖPNV**
Das Plangebiet wird im Osten, in ca. 600 m Entfernung, mit der Haltestelle „Ostrhauderfehn Gartenstraße“ mit den Linien 656, 699, 706 und 713 erschlossen.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene und ggf. noch zu erweiternde Kanalnetz. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses werden im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.
- **Wasserversorgung**
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgerverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die schadlose Ableitung des auf den künftig versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt. Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser soll über neu zu erstellende Versickerungs- bzw. Rückhalterigolen zurückgehalten bzw. in den Untergrund versickert werden. Die Rigole soll eine Breite von rd. 2,50 m und eine Höhe von rd. 0,80 m haben. Bei einer Länge der Rigole von rd. 92,13 m, einer Breite von rd. 2,50 m und einer Höhe von rd. 0,80 m sowie einem Porenanteil von rd. 35 % hat sie ein Stauvolumen von rd. 64,5 m³. Dieses anfallende Oberflächenwasser muss bei Anspringen des Notüberlaufes über die weiterführende Ablaufleitung zur 1. Südwieke rückstaufrei abgeleitet werden. Bei einem möglichen Gefälle der Ablaufleitung von rd.

1,0 %. (um die Rückhalterigole bzw. einen Stauraumkanal noch unterbringen zu können) muss bei einer anfallenden Wassermenge von rd. 20,75 l/s eine Ablaufleitung DN 300 verlegt werden.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-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),
- NStrG (Niedersächsisches Straßengesetz)
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

Anlage I:

Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrhauderfehn im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke"

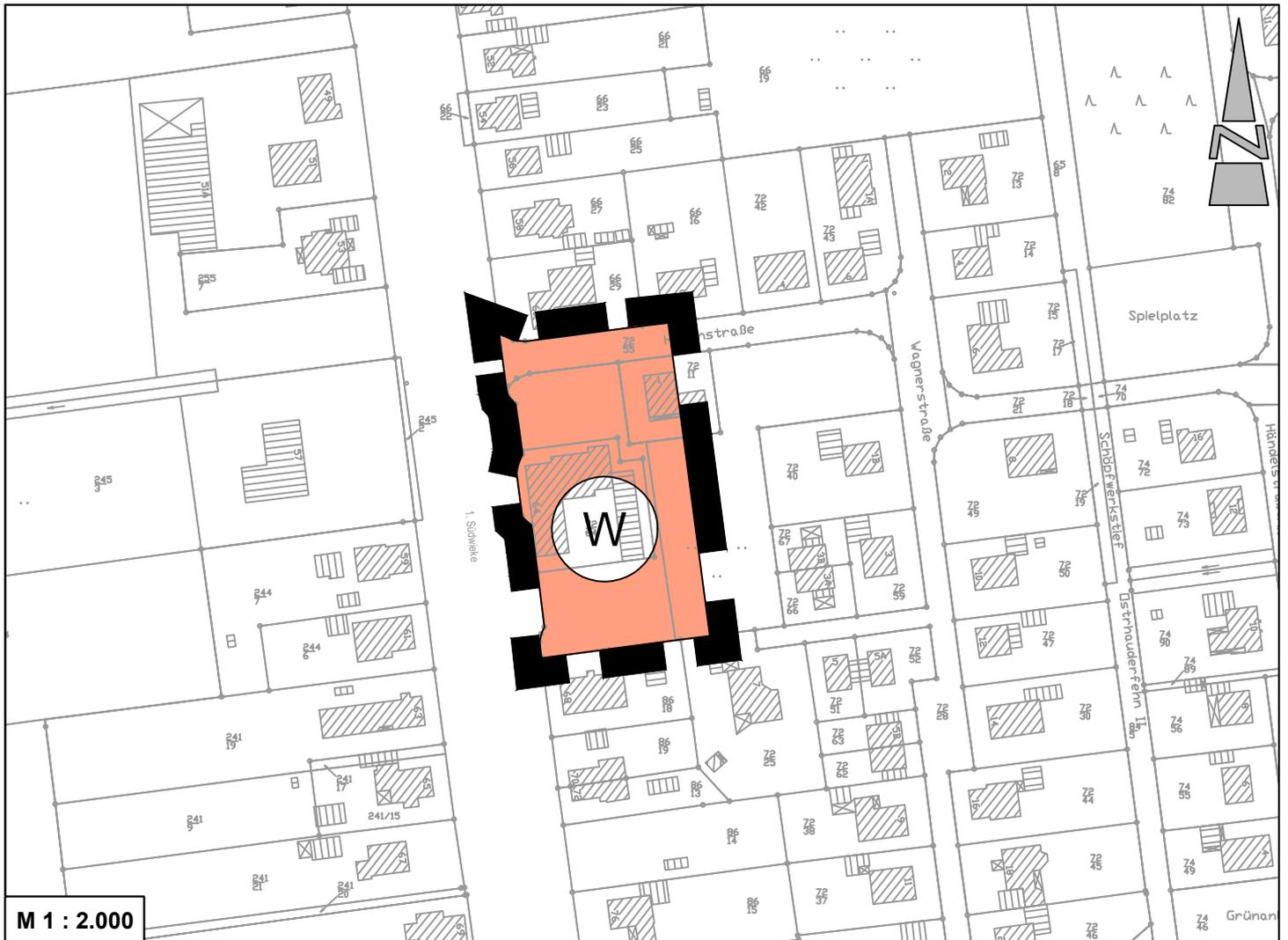
Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die Inhalte eines Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Mit der Veröffentlichung wurde der gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" rechtsverbindlich. Die Festsetzung dieses Bebauungsplanes weicht von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostrhauderfehn ab.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke" angepasst. Die Anpassung ist der beigefügten Karte zu entnehmen.

Ostrhauderfehn, _____

Gemeinde Ostrhauderfehn
Der Bürgermeister



M 1 : 2.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohnbaufläche (W)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Ostrhauderfehn

Landkreis Leer

Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
 Bebauungsplanes Nr. 85 "Haydnstraße/1. Südwieke"

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40

