

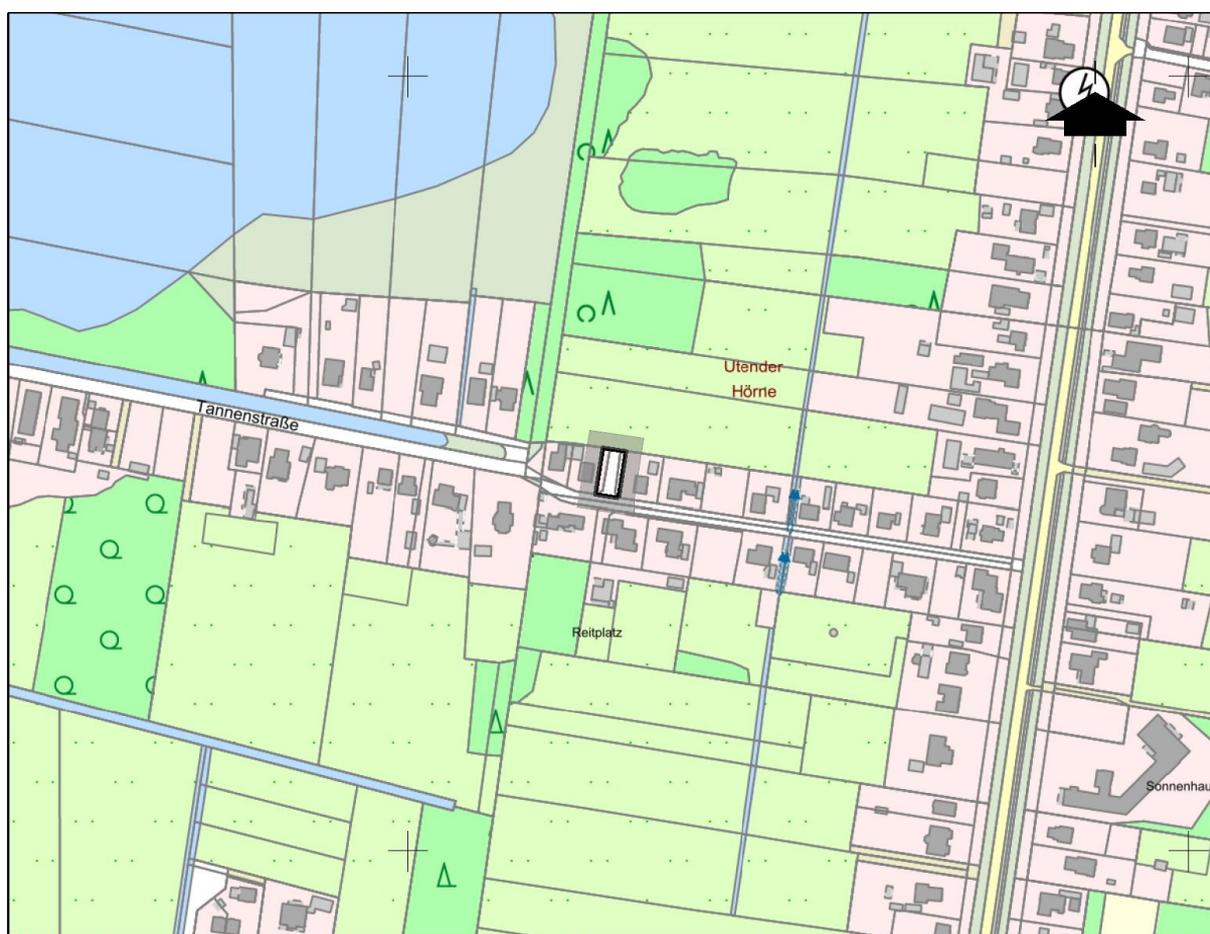
Gemeinde Ostrhauderfehn

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

„Tannenstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Datum: 03.05.2022

Satzungsbeschluss

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Tannenstraße“, Gemeinde Ostrhauderfehn

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	7
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	9
1. Öffentliche Belange	9
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	9
1.2 Umweltbelange	11
1.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
1.4 Abfallrechtliche Belange	14
1.5 Immissionsschutzrechtliche Belange	15
1.6 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortes	15
2. Private Belange	16
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	16
4. Flächenbilanz	16
Verfahrensvermerke	17
Anlagen	18
Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn (Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes, Stand: 15.05.2019) (Darstellung unmasstäblich)	

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Tannenstraße“, Gemeinde Ostrhauderfehn

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Die Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Tannenstraße“ zu ändern. Zentraler Inhalt dieser Änderung ist die Aufhebung eines im Rechtsplan zwischen den Hausnummern 16 und 18 festgesetzten Erschließungsstichs zugunsten der Erweiterung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA). Um die geplante Nutzungsänderung planungsrechtlich abzusichern, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 durchgeführt.

Im Hinblick auf die bestehende und die auch in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Ostrhauderfehn dringender Bedarf, weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Zum Schutz der planungsrechtlichen Außenbereiche gemäß § 35 BauGB bemüht sich die Gemeinde Ostrhauderfehn fortlaufend bereits erschlossene Flächen im beplanten Innenbereich für Wohnbauzwecke nutzbar zu machen. Dies entspricht dem städtebaulichen Grundsatz gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist demnach eine punktuelle Nachverdichtung der Bebauung nördlich der Tannenstraße zwischen den Hausnummern 16 und 18 vor dem Hintergrund, dass die im Rechtsplan festgesetzte Option zur verkehrlichen Erschließung der nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 angrenzenden Flächen, städtebaulich nicht weiterverfolgt wird. Aus diesem Grunde soll im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten der Erweiterung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) entfallen. Die vorgesehene Umnutzung dient der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat am 19.07.2021 den Beschluss zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst die Flurstücke 90/7, 90/8 sowie einen Teil des Flurstücks 90/9, Flur 112, Gemarkung Ostrhauderfehn. Das Plangebiet weist eine Größe von 459 m² auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ (W) dar (vgl. Anlage 1).

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan möglich ist. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.* Weiter wird unter Punkt 0.4 ausgeführt, dass *die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll.* Die Ziffern 05 und 06 des Kap. 2.1 zielen darauf ab, Wohn- und Arbeitsstätten auf zentrale Orte bzw. vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren bzw. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Ziffer 06, Satz 1).

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer 2006 (RROP):

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 stellt das RROP Siedlungsflächen ohne weitere Inhalte dar. Unmittelbar nördlich der einzeiligen Wohnbau-

ung entlang der Tannenstraße sind die vorhandenen Freiflächen als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dargestellt.

Allgemein ergeben sich für Gemeinden im ländlichen Raum gemäß RROP u.a. folgende raumordnerische Anforderungen (Kap. D 1.5 Ziffer 01):

- Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden.

Die mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 initiierte städtebauliche Entwicklung im Innenbereich ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant und steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel. III. 1.2 Umweltbelange). Demnach handelt es sich im Bereich des Flurstücks 90/8 um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die übrigen Flächen sind bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die aktuelle Bestandssituation im Plangebiet und unmittelbar angrenzend wurde durch eine Ortsbegehung im Oktober 2021 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert. Die Flächen im Plangebiet werden als Hausgärten genutzt (Rasenflächen, Schnitthecken, Zierbeete und -gehölze).

Unmittelbar nördlich des Plangebietes stehen drei großgewachsene Stiel-Eichen (Stammdurchmesser 50-80 cm).

Erschlossen wird das Plangebiet über die Tannenstraße. Gräben sind nicht vorhanden.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 bzw. der im Plangebiet vorgesehenen Entwicklung von Wohnnutzung, werden die Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht den Gebietseigenschaften der umgebenden Wohnbebauung.

Für die Entwicklung des Flurstücks 90/8, das im Rechtsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, zum allgemeinen Wohngebiet spricht neben dem in der Gemeinde Ostrhauderfehn vorhandenen dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken und der umgebenden Wohnnutzung auch die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes in Zentrumsnähe und die gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Ortszentrum mit allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs).

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung werden im Plangebiet die gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Entwicklung bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen an die Festsetzungen im Rechtsplan angepasst. Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und tragen zu einem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung bei.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bestandsorientiert auf 0,3 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 45 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird bestandsorientiert auf 0,5 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung und die Festsetzung im Rechtsplan ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt bestandsorientiert gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO eine Firsthöhe von maximal 10,00 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Tannenstraße), gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend zur Firsthöhe wird, ebenfalls bestandsorientiert, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO auf 4,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gemeinde Ostrhauderfehn möchte der weit verbreiteten Unsitte der Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegenzutreten. Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet zu verhindern bzw. zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und minimiert durch Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen beiderseits der im Rechtsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche werden nach Überplanung der Verkehrsfläche mit einander verbunden. Im Süden wird durchgehend ein Baugrenzenabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3 m festgesetzt. Zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt der Baugrenzenabstand zum Schutz der nördlich vorhandenen Alt-Eichen 6 m.

Auch die Festsetzung zur Bauweise wird aus dem Rechtsplan übernommen. Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. Darüber hinaus sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des straßennahen Raums auf den privaten Grundstücksflächen und zur Minimierung von Gefahrenstellen infolge unübersichtlicher Situationen durch Bauten im straßennahen Raum, wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Tannenstraße und der südlichen Baugrenze innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind; als befestigte Flächen sind hier nur Zufahrten, Zuwegungen zum Haus und Zierkies- und Ziersplittflächen bis zu einer Größe von insgesamt 5 m² zulässig. Die Beschränkungen hinsichtlich der Verwendung von Zierkies- und Ziersplitten im Vorgartenbereich wirken auch klimapositiv (Verringerung der sich in den Sommermonaten aufheizenden versiegelten Flächen) und fördern die natürliche Regenwasserversickerung auf den Privatgrundstücken.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die endausgebaute Tannenstraße erschlossen. Der im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Tannenstraße“ gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Erschließungsstich wird zugunsten der Festsetzung von allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 überplant.

Der ruhende Verkehr der geplanten Wohngebietsflächen ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

In etwa 400 m fußläufiger Entfernung ist eine Bushaltestelle an der Straße „Idafehn-Nord“ vorhanden, so dass eine Anbindung an den ÖPNV gegeben ist.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22 „Tannenstraße“ stehen drei alte Stiel-Eichen. Zum Schutz dieser Bäume wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von 6 m (entspricht der Ausdehnung der Kronen über das Plangebiet) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ein Baumschutzstreifen festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „BS“ (Baumschutzstreifen) sind keine baumschädigenden Handlungen zulässig. Innerhalb des 6 m breiten Baumschutzstreifens sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

1.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) Nr. 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen der NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist bereits über die endausgebaute Tannenstraße erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die in der Tannenstraße liegenden Leitungen voll erschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Ostrhauderfehn angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV). Der OOWV teilt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen des OOWV GmbH befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Sollte eine Erweiterung notwendig sein, kann diese nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde Ostrhauderfehn durchgeführt werden. Vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten ist Kontakt mit dem OOWV aufzunehmen, um den Zeitpunkt und den Umfang der Erweiterung festzulegen.

Die Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 sind zu beachten.

Der minimal anstehende Versorgungsdruck für die Bebauung des Plangebietes reicht im Regelfall jederzeit aus, um, die vorgesehene Bebauung mit einem Vollgeschoss entsprechend DVGW 400-1 druckgerecht mit Trinkwasser aus dem Versorgungsnetz des OOWV zu versorgen.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m³ für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Im Hinblick auf den der Gemeinde Ostrhauderfehn obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG §2) weist der OOWV im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Die angegebene Entnahmemenge von 24m³/h Löschwasser für den Bestandshydranten 097016 an der Tannenstraße ist geeignet eine ausreichende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Der OOWV weist darauf hin, dass jegliche Verantwortung dafür abgelehnt wird, wenn es durch Nichtbeachtung der vorstehenden Ausführungen zu Verzögerungen oder Folgeschäden kommt. Eventuelle Sicherungs- bzw. Umlagearbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Die EWE Netz GmbH teilt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben

und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Es wird darum gebeten, in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Abfälle, die der Landkreis Leer nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist bzw. wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Tannenstraße angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Overledingen.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Ostrhauderfehn. Das bestehende Entwässerungskonzept sieht die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über den Regenwasserkanal in der Tannenstraße vor. Aufgrund der Tatsache, dass die zulässige Versiegelung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gegenüber dem Rechtsplan unverändert beibehalten wird, sind Anpassungen des genehmigten Entwässerungskonzeptes nicht erforderlich.

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren müssen. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder <mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de>). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen.

1.2 Umweltbelange

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die natur-

schutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Ostrhauderfehn, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung der verträglichen Nachverdichtung der Häuserzeile nördlich der Tannenstraße und damit der Bereitstellung eines dringend benötigten Wohnbaugrundstückes.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die Überplanung eines Erschließungsstiches (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt) zu einem Wohnbaugrundstück (Allgemeines Wohngebiet) innerhalb des beplanten Innenbereichs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Planung minimiert sogar die maximal mögliche Versiegelung; die im Rechtsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (254 m²) könnte zu 100 %, die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietsflächen nur zu maximal 45 % (rd. 114 m²; folglich rechnerische Entsiegelung von 140 m² Verkehrsfläche) versiegelt werden.

Die mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 initiierte Nachverdichtung verzögert die Notwendigkeit der Neuausweisung von Wohngebieten und fördert damit die Schonung von großflächigeren Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 22 „Tannenstraße“ vorhandenen drei alten Stiel-Eichen werden durch Festsetzung eines Baumschutzstreifens in einer Tiefe von 6 m (entspricht der Ausdehnung der Kronen über das Plangebiet) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Beeinträchtigungen vom zukünftigen Baugrundstück vermieden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 berücksichtigt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Folgende Maßnahmen tragen zur Vermeidung- und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild bei:

- Durch Überplanung eines nicht mehr benötigten Erschließungsstiches und Nachverdichtung einer Häuserzeile, Schaffung von Baumöglichkeiten im beplanten Innenbereich; dies dient der Minimierung der Notwendigkeit von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Als Beitrag zum „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 im Wesentlichen übernommen.
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück.
- Durch Festsetzung eines Baumschutzstreifens Vermeidung von Beeinträchtigungen des nördlich des Plangebietes vorhandenen Baumbestandes aus dem Plangebiet heraus.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen. Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 lediglich eine Umnutzung von beplanten versiegelten Innenbereichsflächen statt. Für den Artenschutz potentiell wertvolle Stiel-Eichen unmittelbar nördlich des Plangebietes werden durch Festsetzung eines Baumschutzstreifens vor Beeinträchtigungen aus dem Plangebiet heraus geschützt. In der Folge sind keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

1.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 lediglich eine Umnutzung von beplanten und bebauten Innenbereichsflächen statt. In der Folge sind keine bodenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht. Rechnerisch ergibt sich infolge der Aufhebung des Erschließungsstiches (zulässige Versiegelung: 100 %) zugunsten der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) (zulässige Versiegelung: 45 %) eine Entsiegelung von rd. 140 m². Vor dem Hintergrund der langjährigen Hausgartenutzung im Plangebiet, ist hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen; Hinweise für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodenbelastungen liegen nicht vor. Dazu wurde auch eine Zeitzeugenbefragung¹ durchgeführt. Der 1932 geborene Zeitzeuge versichert, dass nach seiner Kenntnis keine umweltschädlichen Stoffe oder Kriegsmittel im Plangebiet entsorgt oder aufbewahrt wurden.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver² ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Moore der Geest
- Bodenlandschaft: Moore und lagunäre Ablagerungen
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Tiefes Erdhochmoor (HHv4); im Osten des Plangebietes Überhang zu: Tiefer Tiefumbruchboden (YUhh4)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: hoch gefährdet
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 9 dm u. GOF; im Osten 11 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 4 dm u. GOF; im Osten 6 dm u. GOF
- Sulfatsaure Böden: nein
- Suchräume für schutzwürdige Böden: nein
- Kohlenstoffreiche Böden: nein
- Bergbau: Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe; Bergwerksfeld: Oldenburg

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB darauf hin, dass Erlaubnisse zum Abbau von Bo-

¹ Die Zeitzeugenbefragung fand am 02.11.2021 statt. Das Protokoll wird aus Gründen des Datenschutzes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, kann aber auf ausdrückliche Anforderung beim Bauamt der Gemeinde Up-lingen unter Einhaltung der geltenden Datenschutzgrundsätze eingesehen werden

² Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 08.10.2021

denschätzen vorliegen könnten. Die aktuelle Recherche im NIBIS-Kartenserver ergab, dass das Plangebiet im Bergwerksfeld Oldenburg zur Gewinnung von Kohlenwasserstoffen liegt. Das Erlaubnisfeld umfasst eine große Fläche, die von Ostrhauderfehn bis nach Oldenburg bzw. von Westerstede bis nach Friesoythe reicht. Nach Auskunft des LBEG sind im Plangebiet derzeit keine bergbaurechtlichen Aktivitäten beantragt bzw. zugelassen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten.

Salzabbaugerechtigkeiten sind im Grundbuch nicht eingetragen, so dass Konflikte mit dem Vorhaben aus bergrechtlicher Sicht auszuschließen sind.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, 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).

Bei den im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen notwendigen Bodenarbeiten werden die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet. Anfallende Abfälle (z. B. nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub, Baumstuben, Steine 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.

Grundsätzlich können nicht kontaminiertes Bodenmaterial (natürlich gewachsener Boden) und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

1.4 Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (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.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

1.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Lärmimmissionen: Die das Plangebiet erschließende Tannenstraße ist eine ruhige Anliegerstraße. Gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtigende Lärmemissionen gehen von dieser nicht aus. Andere potentiell die Wohnnutzung beeinträchtigende Lärmquellen sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen sind.

1.6 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung des Ortes

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird durch die Überplanung eines aus städtebaulicher Sicht nicht mehr benötigten Erschließungsstiches ein zusätzliches Wohnbaugrundstück im beplanten Innenbereich geschaffen. Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten. Durch die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Eigenentwicklung der Gemeinde Ostrhauderfehn gefördert (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

2. Private Belange

Zu den von der Planung berührten Belangen gehören auch die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie sind ein bei der Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigender Belang. Im Sinne der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art.14 (1) Satz 2 GG) ist eine Planung nur gerechtfertigt, wenn sie die Belange des Eigentümers nicht unverhältnismäßig hinter sonstige Belange zurückstellt. Insgesamt werden die privaten Belange durch die Nutzbarmachung von nicht mehr benötigten Verkehrsflächen zu Wohnbauzwecken gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Ostrhauderfehn und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl im beplanten Innenbereich herauszuheben.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Tannenstraße“ hat eine Größe von 459 m².

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB: 84 m ²	459 m ²
Summe	459 m²

Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Buhr,
Roter Weg 8, 26789 Leer.

Leer, den

.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

p l a n u n g s b ü r o



Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat dieser Begründung in seiner Sitzung am
zugestimmt.

Ostrhauderfehn, den

.....
Der Bürgermeister

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn (Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes, Stand: 15.05.2019) (Darstellung unmasstäblich)

