

Gemeinde Neukamperfehn

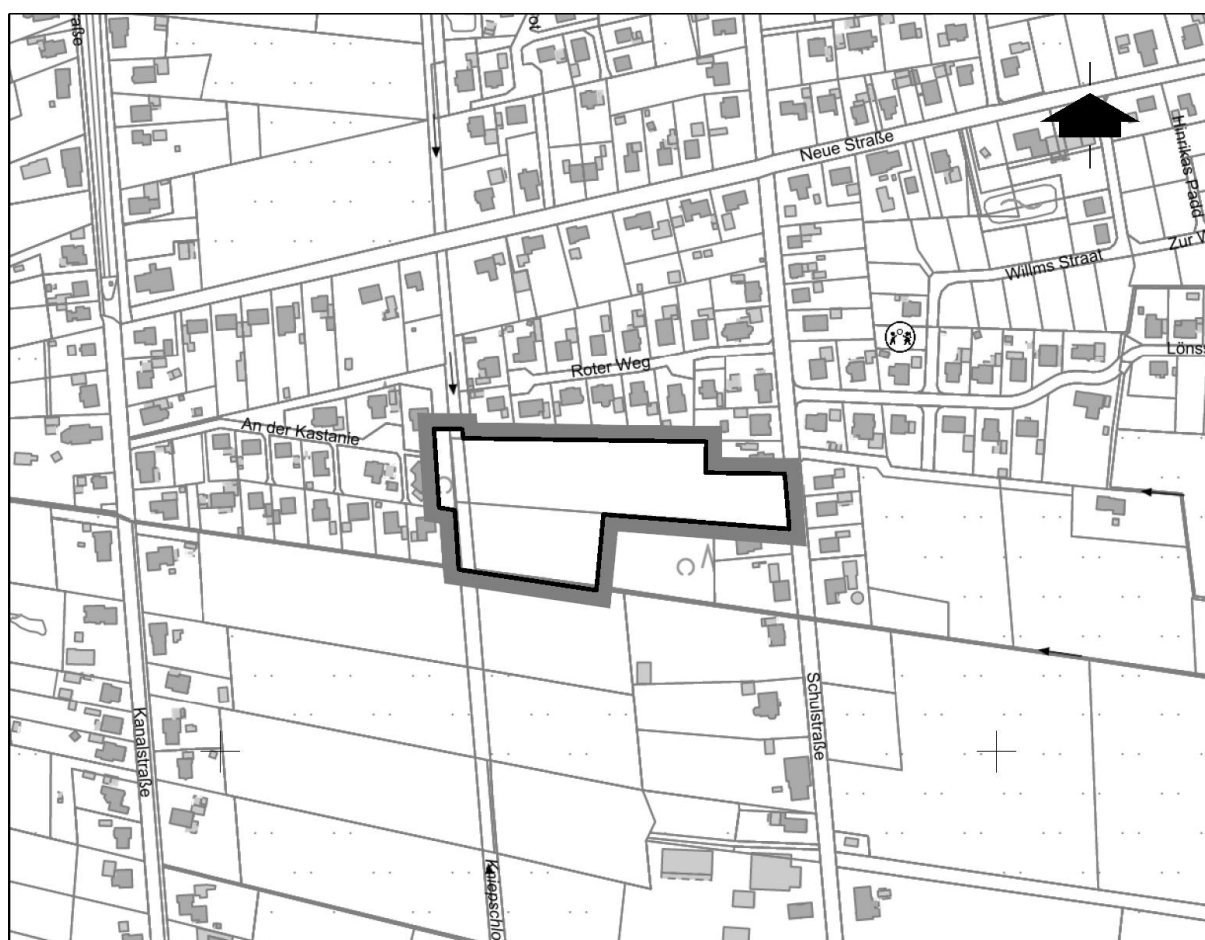
Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“

Mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und
Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

Datum: 14.07.2022

Entwurf

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 zum Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“, Gemeinde Neukamperfehn

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	6
II. Inhalt des Bebauungsplanes	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	8
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	9
4. Öffentliche Verkehrsflächen	10
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	11
6. Öffentliche und Private Grünflächen	11
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)	13
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
11. Örtliche Bauvorschriften	14
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
1. Öffentliche Belange	17
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	17
1.2 Umweltbelange	19
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	19
1.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung	21
1.2.3 Klimaschutz	24
1.2.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	24
1.2.5 Abfallrechtliche Belange	25
1.2.6 Immissionsschutzrechtliche Belange	26
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung	27
1.4 Belange der Landwirtschaft	27
1.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung	28
1.6 Belange der Bundeswehr	28
2. Private Belange	28
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	29
4. Flächenbilanz	29
Verfahrensvermerke	30
Anlagen	31 ff.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“, Gemeinde Neukamperfehn

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt, angrenzend an bereits vorhandene Siedlungsstrukturen, auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet mit ca. 13 Baugrundstücken zu entwickeln. Das der Planung zugrundeliegende Erschließungskonzept (vgl. Anlage 2) sieht den Bau eines Erschließungsstiches von der „Schulstraße“ nach Westen vor. Die geplante Wohnnutzung lässt sich auf den überplanten Flächen derzeit nicht realisieren, da es sich, aus planungsrechtlicher Sicht, um einen so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt. Um das Vorhaben zu ermöglichen, möchte die Gemeinde Neukamperfehn den Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ aufstellen.

Im Hinblick auf die bestehende und die auch in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Neukamperfehn dringender Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Derzeit stehen in der Gemeinde Neukamperfehn lediglich noch einzelne Baulücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 a zur Verfügung; die Eigentümer sind aber nicht bereit ihre Grundstücke zu Bauzwecken zur Verfügung zu stellen. In der Folge sind aktuell alle durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorbereiteten Grundstücke für Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Neukamperfehn bebaut oder bereits vergeben, so dass die Gemeinde Neukamperfehn über keine noch zum Verkauf stehenden Bauplätze mehr verfügt.

Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme im Sinne der Eigenentwicklung der Gemeinde Neukamperfehn einzustufen, um den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf decken zu können.

Infolge der Einbeziehung der Plangebietsflächen in den beplanten Innenbereich und die geplante Zulässigkeit von Bebauung, werden erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorbereitet. Zum Schutz des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Baumbestandes auf dem Flurstück 220/3 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschutzstreifen“ in einer Breite von 6 m festgesetzt. Der Baumschutzstreifen wird gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Kleinbäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Umweltbelange werden detailliert in Kapitel III. 2 dargestellt.

Die vorgesehene Einbeziehung der direkt an den beplanten Innenbereich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ in die städtebauliche Planung, initiiert hinsichtlich der wirtschaftlichen Ausnutzung der vorhandenen Erschließungs-

und Infrastruktureinrichtungen eine sinnvolle, maßstäbliche und verträgliche Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Neukamperfehn.

Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes NE 06 „Schulstraße Südwest“ mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige und sinnvolle Siedlungsentwicklung in einem unmittelbar an den beplanten und bebauten Innenbereich angrenzenden Außenbereichsareal initiiert, und die einbezogene Außenbereichsfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² begründet, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB. Gleichzeitig wird zur Wahrung eines regional- und landschaftstypischen Ortsbildes die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ beschlossen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 umfasst eine rd. 1,43 ha große Fläche zwischen der „Schulstraße“ im Osten, dem Baugebiet „Schulstraße-West“ (beidseitig der Straße „Roter Weg“) im Norden und dem Baugebiet „Südlich der Neuen Straße“ (Bereich der Straße „An der Kastanie“) im Westen. 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 (Neuzeichnung des Flächennutzungsplanes, Stand: Juni 2007) stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen“ (W) dar (vgl. Anlage 1).

Die im Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA), so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan lediglich im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen (W) an der Schulstraße möglich ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der vorhandenen umgebenden, genehmigten oder planungsrechtlich abgesicherten Wohnbebauung nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Im Rahmen der Berichtigung erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen (W) im Bereich der aktuell innerhalb des Plan-

gebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen. 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 des Bebauungsplanes Nr. NE 06 stellt das RROP ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft - auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft – dar (Kap. D 1.9 Ziffer 01) dar. Die typischen Fehnstrukturen Neukamperfehns und angrenzender Ortschaften sind großflächig als kulturelles Sachgut - Siedlungsstrukturen, die die Kulturlandschaft prägen - gekennzeichnet. Die Siedlungsstruktur ist hier so weiterzuentwickeln, dass sie sich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft einpasst und kulturelle Sachgüter erhalten werden. Notwendige Erneuerungen und Umstrukturierungen im Siedlungsbestand sind behutsam so durchzuführen, dass historische Bausubstanz und historische Siedlungsstrukturen in ihren Funktionen möglichst gesichert und die Lebensbedingungen der Bewohner verbessert werden (Kap. D. 2.6 Ziffer 02). Die als kulturelles Sachgut dargestellten Fehnstrukturen grenzen westlich an das Plangebiet. Die Schulstraße ist in Höhe des Plangebietes als regional bedeutsamer Radwanderweg 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 Eigenentwicklung der Ortsteile ist zu sichern.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 initiierte städtebauliche Entwicklung ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant. Die Siedlungsentwicklung

grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauungsstrukturen im Norden, Südosten, Osten und Westen und nimmt fast ausschließlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in Anspruch. Mit dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften soll ein sich Einfügen der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild und die vorhandene Fehnstruktur gefördert werden. Insgesamt steht die Bauleitplanung damit im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist planungsrechtlich z. T. auf der Grundlage der Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“ zu beurteilen. Demnach handelt es sich im Osten entlang der Schulstraße in einer Bautiefe von ca. 45 m um Allgemeines Wohngebiet, im Westen um öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Neukamperfehn und des Entwässerungsverbandes Oldersum (jetzt Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland).

Die reale Bestandssituation im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ wurde durch eine Ortsbegehung im Mai 2022 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet. Das Plangebiet wird im Norden, Südosten, Osten und Westen unmittelbar von Wohnbebauung eingefasst; nur nach Südwesten ergibt sich eine Ortsrandsituation zu dem anschließenden größeren, intensiv bewirtschafteten Grünlandareal. Das Plangebiet wird fast vollständig intensiv als Acker genutzt. Lediglich im Norden und Süden ragen die Böschungsoberkanten der dort vorhandenen Gräben/Gruppen in das Plangebiet. Im Westen tangiert ein größeres Grabengewässer III. Ordnung mit der Bezeichnung Nr. 6 die Ackerfläche. Westlich des Grabens ist ein Räumstreifen vorhanden.

Der das Plangebiet umgebende Siedlungsbereich wird von eingeschossiger Einzelhaus-Wohnbebauung geprägt. Im Südosten grenzt ein größeres Privatgrundstück an (Flurstück 200/3) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06, auf dem partiell Gehölze angepflanzt wurden.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Schulstraße. Über die Schulstraße und die Neue Straße ist das Plangebiet an die an der Hauptstraße vorhandenen Bushaltestellen an den ÖPNV angeschlossen.

II. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Nutzungsart entspricht den Gebietseigenschaften der angrenzenden Wohnbebauung und den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der das Plangebiet tangierenden bzw. teilweise überdeckenden, rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“. Vor diesem Hintergrund sind zukünftig Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

Für die Entwicklung der geplanten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet zum allgemeinen Wohngebiet spricht neben dem in der Gemeinde Neukamperfehn vorhandenen hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken und der umgebenden Wohnnutzung auch die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes am Ortsrand und die gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Ortszentrum) mit allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs).

Das für die entlang der Planstraße A geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. NE 06 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur und den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften entsprochen werden kann. Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt in diesem Baugebiet für den ländlichen Bereich vergleichsweise kleine Grundstücke mit Größen überwiegend zwischen 600 und 800 m² zu vermarkten. Durch die Bereitstellung von kleineren, kostengünstigeren Baugrundstücken, wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

In Anlehnung an die Intention des § 13b BauGB, der die Förderung von Wohnnutzungen in den Mittelpunkt stellt und zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung im Plangebiet werden in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgenommen hiervon sind Räume gemäß § 13a BauNVO.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude allgemein zulässig. Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerks-

betriebe sowie Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Alle weiteren, gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgröße von Grundstücken bestimmt.

Diese Festsetzungen tragen zur Minimierung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und dienen dem „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bedarfsgerecht auf 0,4 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung und in Anbetracht der Lage des Plangebietes am Ortsrand Neukamperfehns unmittelbar benachbart zu einem als kulturelles Sachgut dargestellten Fehngebiet nur ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen der Samtgemeinde Hesel bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend wird, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe für Hauptgebäude auf 4,00 m festgesetzt; darüber hinaus darf die Traufhöhe maximal 6,00 m auf maximal zwei Gebäudeseiten zu je einem 1/3 dieser Gebäudeseitenlängen betragen (Möglichkeit der Realisierung so genannter Kapitänshäuser). 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.

Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen 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.

Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

Zur Wahrung des kleinteiligen Gebietscharakters wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt. Zur Erreichung des Ziels einer ortstypischen städtebaulichen Dichte, wird die Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen wirken einerseits nachbar- und bestandsschützend, andererseits werden so klare Vorgaben für zukünftige Nachverdichtungen festgelegt. Um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen (W_o) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße zu gewährleisten, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Für die Grundstücke im Plangebiet, die nach derzeitigem Planungsstand Grundstücksgrößen zwischen ca. 680 und 930 m² aufweisen, sind zwei Wohnungen pro 600 m² Grundstücksfläche zulässig.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zu der Planstraße A und zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird ein Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m festgesetzt.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen gilt die offene Bauweise. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

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 Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt über die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung für die Hauptgebäude gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB optimale Voraussetzungen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) im Plangebiet zu schaffen. In Abhängigkeit der Grundstückszuschnitte ist durch die festgesetzten Firstrichtungen auf allen zukünftigen Baugrundstücken im Plangebiet eine nahezu optimale Ausrichtung der Dachflä-

chen zur Solarenergienutzung vorgegeben. Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die östlich des Grabengewässers Nr. 6 gelegenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ sind über die endausgebaute und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 82 „Schulstraße“ festgesetzte „Schulstraße“ erschlossen. Die Flächen westlich des Grabengewässers Nr. 6 sind derzeit über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Neukamperfehn und des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland von der Straße „An der Kastanie“ erschlossen.

Die geplante Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 wird über eine neu zu erstellende Stichstraße (Planstraße A) in einer Breite von 7 m erschlossen. Die Planstraße A mündet in eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 m, so dass auch große Müllfahrzeuge ohne Rangiervorgänge in einem Zuge wenden können.

Von der Wendeanlage ist eine fuß- und radläufige Verbindung in einer Breite von 3 m in das westlich angrenzende Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“) bis zur Wendeanlage der Straße „An der Kastanie“ vorgesehen. Für die Querung des Grabengewässers Nr. 6 durch den Fuß- und Radweg ist eine Verrohrung des Grabens auf einer Länge von rd. 6 m erforderlich. Diese Fuß- und Radwegeanbindung dient der Förderung des nicht motorisierten Verkehrs, der leichteren Erreichbarkeit des ÖPNV, der Naherholung sowie der besseren Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Neukamperfehn.

Grundlage der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße A, Fuß- und Radweg) bildet § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

Das im Nordwesten des Plangebietes gelegene Grundstück ist über einen kurzen Erschließungsstich von der Wendeanlage aus erschlossen und kann daher nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden. Zur Sicherstellung der geregelten Müllentsorgung, ist für die Anlieger dieses Grundstückes im Einmündungsbereich des kurzen Erschließungsstiches in die Wendeanlage ein Müllsacksammelplatz in einer Größe von 4 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorgesehen werden.

An der „Hauptstraße“, die über die „Schulstraße“ fußläufig zu erreichen ist, sind Bushaltestellen vorhanden, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die im Plangebiet lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Das zum Bebauungsplan Nr. NE 06 erarbeitete Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation zu sammeln und im Freigefälle einem aufgeweiteten, im Süden des Plangebiet gelegenen Rückhaltegraben zuzuleiten (vgl. Kapitel III. 1.1). Die unterirdische Zuleitung wird gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

6. Öffentliche und private Grünflächen

Baumschutzstreifen

Entlang des auf dem südlich/südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstück 200/3 vorhandenen Gehölzbestandes ist zum Schutz und langfristigen Erhalt der grenznah stehenden Bäume und Sträucher ein Baumschutzstreifen in einer Breite von 6 m festgesetzt. Dieser Schutzstreifen wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschutzstreifen“ (BS) festgesetzt.

Räumstreifen

Westlich des Grabengewässers Nr. 6 ist im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ in einer Breite von 10 m festgesetzt. In Abstimmung mit dem für dieses Gewässer unterhaltungspflichtigen Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland wurde festgelegt, dass die den Gewässerräumstreifen querende geplante Fuß- und Radwegverbindung aus dem Baugebiet Nr. NE 06 in die Räumstreifennutzung integriert werden kann. Das im Bebauungsplan Nr. 88 im Bereich des Gewässerräumstreifens festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Neukamperfehn und des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland entfällt zugunsten der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Eine Nutzung des festgesetzten Fuß- und Radweges durch den Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland ist auch zukünftig möglich. Bestandsbezogen wird der Gewässerräumstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ festgesetzt. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ (GRS) sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen, Abgrabungen und Kompostanlagen unzulässig. Der Räumstreifen ist von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten und extensiv zu pflegen (Entwicklungsziel: GRR). Zulässig sind Mahdgänge zwischen dem 1. Juli und dem 31. März.

Die Festsetzung der in diesem Kapitel beschriebenen Grünflächen als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB (Gewässerräumstreifen und Baumschutzstreifen), dienen der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, ökologischen Belangen, der Gewässerunterhaltung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und damit öffentlichen Zwecken.

Als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ (RS) wird in einer Breite von 3 m ein Geländestreifen unmittelbar südlich entlang dem

im nördlichen Plangebiet vorhandenen Graben festgesetzt. Der Räumstreifen ist von baulichen Anlagen jeglicher Art und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten. Für die Anlieger des entlang der nördlichen Plangebietsgrenze im Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ gemäß § 9 (1) Nr. 16 als Wasserfläche festgesetzten Grabens, besteht die Pflicht den jeweils an das eigene Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich fachgerecht aufzureinigen. Das Räumgut darf nicht im Bereich der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ deponiert werden. Diese Verpflichtungen werden Bestandteil der Kaufträge für die Grundstücke im Plangebiet.

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

Entsprechend dem für das Plangebiet vom Ingenieurbüro Heinzelmann aus Wiefelstede erarbeiteten Entwässerungskonzept (s. Anlage 4), das den Erhalt bzw. Ausbau der derzeit im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgräben (Gewässer III. Ordnung) vorsieht, werden die innerhalb des Plangebietes gelegenen Grabenabschnitte gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt. Zur Sicherung der im Bereich des südlichen Grabens vorgesehenen Regenwasserrückhaltung wird der vollständige Grabenabschnitt mit seiner eingemessenen, südlichen Böschungsoberkante in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 einbezogen.

Die Anlieger der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ nördlich gelegenen Grundstücke sind für den entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandenen Graben unterhaltungspflichtig. Die an die Grundstücke angrenzenden Grabenabschnitte sind jährlich fachgerecht aufzureinigen. Diese Verpflichtung wird Bestandteil der Kaufträge für die Grundstücke im Plangebiet.

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

Regelung zur Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial:

Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationspflanzungen (incl. Ersatzpflanzungen) von Gehölzen oder bei Ersatzpflanzungen nach Abgang eines festgesetzten Gehölzes, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

Regelung der Zeiten für die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung:

Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie sind in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entspre-

chender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)

Zur Durchgrünung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 geplanten Baugebiets und zum Schutz angrenzend vorhandener Gehölze werden südlich und östlich entlang der Grenze zum Flurstück 200/3 heckenartige Anpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Kleinbäumen und Sträuchern in einer Breite von 6 m festgesetzt. Zur Gewährleistung der Umsetzung der Anpflanzung und dessen langfristigem Erhalt, verbleiben die Pflanzstreifen im Eigentum der Gemeinde Neukamperfehn und werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumschutzstreifen“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Sträucher und Kleinbäume gemäß nachfolgenden Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist pro 30 m² ein Baum zu pflanzen, die Strauchpflanzungen erfolgen im Rastermaß 2 x 2 m. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes/Strauches ist das Gehölz standortnah und artgleich, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Die Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß guter fachlicher Praxis in der Forstwirtschaft sind zulässig. Gehölzschädigende Maßnahmen jeglicher Art, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen, sind unzulässig. Zu beachten ist auch Hinweis Nr. 6. (s. Planzeichnung).

Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

Pflanzenlisten:

Kleinbäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm)

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Holunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Leitungsrecht

Das zum Bebauungsplan Nr. NE 06 erarbeitete Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der östlich des Grabengewässers Nr. 6 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation zu sammeln und im Freigefälle einem Rückhaltegraben zuzuleiten (vgl. Kapitel III. 1.). Zur Sicherung der Zuleitung von der Planstraße A nach Süden zum Rückhaltegraben wird ein Leitungsrecht im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Samtgemeinde Hesel festgesetzt. Das Leitungsrecht in einer Breite von 3 m berücksichtigt Leitungsschutzstreifen von beiderseits 1,5 m.

Geh- und Fahrrechte

Für die geplante Fuß- und Radwegeverbindung vom Baugebiet NE 06 nach Westen in das Baugebiet im Bereich der Straße „An der Kastanie“ wird im Bereich der notwendigen Verrohrung, zur Querung des Grabengewässers Nr. 6, gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht (GF₁) zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Um die Unterhaltungsarbeiten am Grabengewässer Nr. 6 durch den Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland gewährleisten zu können, ist im nordwestlichen Plangebiet eine Grabenquerung erforderlich. Hier soll eine Verrohrung auf einer Länge von ca. 6 m erfolgen, damit die Räumfahrzeuge die Grabenseite wechseln können. Für die geplante Querung des Grabengewässers Nr. 6 wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh- und Fahrrecht (GF₂) zugunsten des Entwässerungsverbandes Oldersum/Ostfriesland in einer Breite von 6 m festgesetzt.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ festgesetzte Gestaltungssatzung gibt für die geplanten Wohngebietsflächen einen baugestalterischen Rahmen vor. Dieser soll eine Architektur und Gebäudegestaltung gewährleisten, die unter Verwendung der heutigen Formensprache und trotz unterschiedlicher Bauträger bzw. Bauherren ein einheitliches, ortstypisches Erscheinungsbild ermöglicht. Um die Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften geben Kriterien für die Gestaltung der Dachlandschaft, der Fassaden und Einfriedungen vor.

Dachformen

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Satteldächer, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30-50° zulässig. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

Dacheindeckung

2. Für die Eindeckung der geneigten Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Tonziegel oder Beton-Dachsteine als Dachdeckungsmaterialien in roter bzw. rotbrauner Farbe zulässig. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012. Nicht zulässig sind edelngobierte und glasierte Materialien.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können für die Dacheindeckung andere Materialien verwendet werden, wenn Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 5° gebaut werden.

Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf allen Dachflächen zulässig.

Außenwände

3. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist aus rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegelsicht- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Es gelten die Farbtöne im Sinne der Vorschrift als rot bzw. rotbraun, die den folgenden Farben lt. Farbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012.

Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von anderen Materialien (Putz, Zink, Holz usw.) bis zu 10 % der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie Carports und transparente Gebäudeteile.

Einfriedungen

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen nur als lebende Schmitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m, senkrechte Holzlattenzäune oder Doppelstabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen in den Farben grau, grün oder braun zulässig. Im Bereich von Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schmitthecken

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rot-Buche	(Fagus sylvatica)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eibe	(Taxus baccata)

Als Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind, außer lebenden Schmitthecken gemäß Pflanzenliste, senkrechte Holzlattenzäune oder Doppelstabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen in den Farben grau, grün oder braun, zulässig.

Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

5. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig. Unzulässig sind hier i. S. von § 9 (2) NBauO Zierkies- und Ziersplittflächen ab einer Größe von insgesamt 5 m².

Ordnungswidrigkeiten

6. Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

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 Gasnetz¹ 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 incl. Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die an der „Schulstraße“ gelegenen Grundstücke sind vollständig erschlossen. Die im rückwärtigen Bereich gelegenen, derzeit unbebauten und über die Planstraße A zu erschließenden Wohnbaugrundstücke werden über die in den Straßentrassen noch zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist/wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Neukamperfehn angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moor-merland-Uplengen-Hesel-Jümme.

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.

¹ Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob das Baugebiet NE 06 an die Gasversorgung angeschlossen wird.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas¹ und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. 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 ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer. Für die Anlieger des rückwärtig gelegenen Grundstückes westlich der Wendeanlage, ist im Bereich der ein Müllsammelplatz einzurichten. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. 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 wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Hesel.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Neukamperfehn. Aufgrund der Tatsache, dass infolge der geplanten Realisierung des Baugebietes Nr. NE 06 zusätzliche Flächen versiegelt werden sollen, wird eine Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwasser im Plangebiet erforderlich. Eine Versickerung ist aufgrund der im Plangebiet anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse (teilweise Geschiebelehm im Untergrund, hoher Grundwasserstand (zwischen 1,10 – 1,70 m unter GOK) nicht möglich (s. Anlage 5). Das Ingenieurbüro Heinzemann aus Wiefelstede hat dazu ein mit dem Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland und dem Landkreis Leer abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet (s. Anlage 4). Vorgesehen ist, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation zu sammeln und im Freigefälle einem aufgeweiteten, im Süden des Plangebiet gelegenen Rückhaltegraben zuzuleiten. Der unmittelbar südlich des geplanten Baugebietes vorhandene offene Graben (Gewässer III. Ordnung) wird auf einer Länge von ca. 75 m um 4 m aufgeweitet und im Bereich der Einmündung in den Graben Nr. 6 ein Drosselbauwerk (im Westen des aufgeweiteten Abschnittes) eingebaut. Der Graben Nr. 6 leitet das Oberflächenwasser Richtung Süden direkt zum Gewässer II. Ordnung „Kniepschloot“ ab. Der Kniepschloot leitet das anfallende Oberflächenwasser letztendlich über ein Schöpfwerk in den Sauteler Kanal ab. Der wasserrechtliche Antrag wird beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer eingereicht.

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

1.2 Umweltbelange

1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange

Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die Außenbereichsflächen einbeziehen und eine Grundfläche von weniger als 1 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ wird lediglich eine Grundfläche von rd. 3.716,4 m² festgesetzt (WA: 9.291 m² x 0,4 = 3.716,4 m²).

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Neukamperfehn, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bauleitplanung in erster Linie der bedarfsgerechten Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbaugrundstücken innerhalb des Gemeindegebiets.

Die in Anspruch genommenen Flächen bzw. Biotoptypen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ausschließlich als von geringer Bedeutung (Wertstufe I) einzustufen². Innerhalb des Plangebietes werden Ackerflächen (A), Scherrasenflächen (GRA) und Nährstoffreiche Gräben (FGR) überplant (Biotoptypen nach Drachenfels, 2016)³.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und die moderate zusätzliche bauliche Inanspruchnahme stark überprägter, überwiegend von Siedlung umschlossener, intensiv genutzter Freiflächen als sinnvoll einzustufen. Die Planung berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 06 werden die artenschutzrechtlichen Belange nicht erheblich beeinträchtigt (s. Artenschutzrechtliche Beurteilung). Darüber hinaus berücksichtigt die Planung das Gebot zur 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:

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von erschlossenen oder am Siedlungsrand gelegenen Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.

² BREUER, W. (1994/2006): Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Reihe Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2006.

³ DRACHENFELS VON, OLAF (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -.

- Als Beitrag zum „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in das Ortsbild enthält der Bebauungsplan Nr. NE 06 einen differenziert ausgestalteten Festsetzungskatalog zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise. Zusätzlich wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (z. B. Doppelhäuser).
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte „Baumschutzstreifen“ verbleibt zukünftig im Eigentum der Gemeinde Neukamperfehn. Dies dient dem langfristigen Biotopschutz im Bereich des Baumschutzstreifens und des angrenzenden Gehölzbestandes
- Realisierung des Baugebiets in einem vorbelasteten Landschaftsbereich
- Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die Anlage eines Regenrückhaltegrabens und Erhalt des Großteils der vorhandenen, offenen Gräben. Die entlang der Gräben festgesetzten öffentlichen/privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ bzw. „Räumstreifen“ gewährleisten die notwendige Gewässerunterhaltung; darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass bauliche Anlagen jeglicher Art, Ablagerungen, Abgrabungen, Kompostanlagen im Räumstreifenbereich unzulässig sind.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen (Acker, Gräben), entstehen trotz der dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen, Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Die vorhandene Biotopstruktur Acker wird vollständig beseitigt. Der angrenzend an das Plangebiet, auf dem Flurstück 200/3 vorhandene Gehölzbestand, wird durch Festsetzung eines Baumschutzstreifens gemäß § 9 (1) 25a BauGB in seinem Bestand geschützt. Dazu trägt bei, dass der Baumschutzstreifen im Eigentum der Gemeinde Neukamperfehn verbleibt. Die durch die Anlage des Baumschutzstreifens erfolgte naturschutzrechtliche Aufwertung von Wertstufe I (Acker (A)) auf Wertstufe III (Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (HSE)) auf einer Fläche von 704 m² kann im Rahmen zukünftiger Planungen zu Kompensationszwecken verwendet werden.

Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser-Grundwasser: Infolge der geplanten Ausweisung von Wohnbaugrundstücken können gemäß der festgesetzten GRZ maximal 60 % der Wohnbaugrundstücke versiegelt werden. Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind bis zu 100 % Versiegelung möglich. Der Großteil der vorhandenen offenen Gräben wird als Teil eines zeitgemäßen Entwässerungskonzeptes mit Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet, erhalten. Für die fuß- und radläufige Erschließung der Neubebauung und der Sicherstellung der Unterhaltung des naturfern ausgeprägten Grabengewässers Nr. 6 erfolgen zwei Verrohrungen à 6 m Länge. Im Rahmen der Anlage des Rückhaltegrabens im Süden des Plangebietes können die anfallenden, unbelasteten Böden zum Wiedereinbau vor Ort verwendet werden. Überschüssiger Böden ist abzufahren.

Schutzgut Landschaftsbild: Die Freifläche (Acker-/Scherrasenflächen, naturfern ausgeprägte Gräben) wird durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt. Vorbelastungen sind im Bestand durch nicht eingegrünte Siedlungsränder gegeben.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. NE 06 auf der Grundlage des § 13b BauGB

nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

1.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist die Klärung der Frage, ob von der hier in Frage stehenden Planung - unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft - besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind. Weiterhin ggf., welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind und ob sich ggf. für bestimmte Arten das Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ergibt.

Für die Bauleitplanung sind die Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG relevant. Die Vorschrift des § 44 (1) BNatSchG regelt folgendes:

Es ist verboten,

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

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und Vorhaben, die nach einschlägigen Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind [hier gegeben], relevanten Absatz 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

„¹Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. ²Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG [FFH-Richtlinie] aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. ³Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. ⁴Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. ⁵Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Als *besonders geschützte* Arten gelten gem. § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG u. a. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der FFH-RL geführt werden, alle europäischen Vogelarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG genannt sind, insbesondere also der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV 2005). Als *streng geschützt* gelten besonders geschützte Arten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (ersetzt durch EG VO 318/2008), in Anhang IV der FFH-RL oder in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Die Verordnung (EG) Nr. 338/97 dient dem Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels. Anhang A (ersetzt durch EG VO 318/2008) enthält - teilweise im Einklang mit den Anhängen der VSch-RL und der FFH-RL- eine Vielzahl von Arten, die weder in Anhang IV FFH-RL noch in der BArtSchV geführt werden, darunter Turmfalke und Mäusebussard, Waldohreule und Turteltaube. Sie sind somit - auch wenn die Intention der Verordnung eine andere ist - auch bei Eingriffsvorhaben relevant.

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“. Hierzu zählen u. a. auch alle Fledermausarten. Da vertiefende faunistische Erfassungen für Vögel und Fledermäuse in Bezug auf das Plangebiet nicht vorliegen, sind diesbezüglich Ableitungen auf wahrscheinliche - also zu vermutende - Vorkommen (Arten, Bestände) Grundlage der Beurteilung.

Handlungen, die gegen Verbote des § 44 (1) oder (5) BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig gemäß § 45 (7) BNatSchG. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Werden Lebensstätten von Fledermäusen oder anderen streng geschützten Arten festgestellt, wäre ein Ausnahmeantrag beim Amt für Planung und Naturschutz – untere Naturschutzbehörde – des Landkreises Leer zu stellen. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist vorausschauend zu beurteilen, ob die vorgesehenen Maßnahmen auf (überwindbare) artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Maßnahmen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich.

Beschreibung der Situation im Plangebiet

Aus planungsrechtlicher Sicht eine Überplanung von derzeit intensiv genutzten Außenbereichsflächen (Acker, Scherrasen, Grabenabschnitte) zugunsten der Realisierung eines Allgemeines Wohngebietes statt.

Vorbelastungen des Plangebietes ergeben sich aus der intensiven Nutzung der Flächen und der unmittelbar an die Plangebietsfläche herangerückte Siedlungsrand. Generell treten bereits im Bestand potentielle Beeinträchtigungen durch Lärm- und Lichtemissionen auf und es ist von einer allgemeinen Beunruhigung des Gebietes auszugehen. Nachfolgend wird die Bedeutung der Plangebietsflächen und die planungsbedingten Auswirkungen für die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien dargestellt.

Vögel: Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen (Acker, Scherrasen, Grabenabschnitte) weisen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die örtliche Brutvogelpopulation auf. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind aufgrund des Fehlens von geeigneten Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Alle im Umfeld des Plangebietes

potentiell zu erwartenden Brut- oder Gastvögel wie z. B. Ringeltaube, Blau- und Kohlmeise, Amsel, Singdrossel oder Zaunkönig sind besonders geschützt und wären artenschutzrechtlich betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung betroffen wären. Die im Ortsrandbereich von Neukamperfehn zu erwartenden Arten sind als in Niedersachsen überwiegend häufig bis sehr häufig und daher als überwiegend ungefährdet einzustufen.

Infolge der Anlage einer Kleinbaum-/Strauchhecke im Bereich des geplanten Baumschutzstreifens wird das Lebensraumpotential für die örtliche Brutvogelpopulation aufgewertet.

Fazit: Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung entgegenstehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Fledermäuse: Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen (Acker, Scherrasen, Grabenabschnitte) weisen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die örtliche Fledermauspopulation auf. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind aufgrund des Fehlens von geeigneten Strukturen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die angrenzend auf dem Flurstück 200/3 vorhandenen Gehölzstrukturen stellen auch zukünftig potentielle Lebensräume (Leitstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Fledermäuse dar. Durch Festsetzung eines Baumschutzstreifens im Bebauungsplan Nr. NE 06 gemäß § 9 (1) 25a BauGB sind negative Auswirkungen auf den angrenzenden Gehölzbestand im Zuge der Realisierung des Baugebietes auszuschließen. Die Plangebietsflächen stellen ein potentielles Jagdgebiet für im Plangebiet und seiner Umgebung zu vermutende Fledermausarten dar. Einige Fledermausarten, wie das Braune Langohr, reagieren relativ empfindlich auf die Einwirkungen von anthropogenen Lichtquellen. Wesentliche Störeffekte mit nachhaltig negativen Wirkungen auf die örtlichen Brut-Populationen können vor dem Hintergrund bestehender Vorbelastungen durch Straßen- und Hausbeleuchtungen aber ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird ein Hinweis zur umwelt- und tierfreundlichen Ausgestaltung der zukünftigen Beleuchtung im geplanten Wohngebiet Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. NE 06.

Fazit: Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die im Plangebiet zu vermutenden Fledermausarten zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

Amphibien: Die offenen Gräben im Plangebiet können grundsätzlich Lebensräume und Biotopvernetzungselemente darstellen. Allerdings weisen die vorhandenen Gräben wegen ihrer ausgeprägten Strukturarmut (Regelprofil und regelmäßige Gewässerunterhaltung, teilweise befestigte Böschungen beim nördlichen Graben, Gräben im Norden und Süden in der Regel nicht wasserführend) ein sehr geringes Lebensraumpotential auf. Bei einem Ortstermin im Mai 2022 konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

Fazit: Da die Gräben im Plangebiet fast vollständig erhalten bleiben (Ausnahme: zwei Grabenverrohrungen à 6 m beim Graben Nr. 6; Aufweitung und Vertiefung des südlichen Grabens) sind negative planungsbedingte Auswirkungen auf die Tierartengruppe Amphibien nicht zu erwarten.

1.2.3 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“, initiiert:

- Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände durch Anlage eines von der Gemeinde Neukamperfehn unterhaltenden Baumschutzstreifens
- Anlage einer Kleinbaum-/Strauchhecke im Bereich des Baumschutzstreifens
- Streng bedarfsgerechte Festsetzung von überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen
- Standort der Baugebietsentwicklung in einem baulich vorgeprägten Siedlungsrandbereich
- Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen zur optimierten Nutzung der Solarenergie

1.2.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst aktuell am Siedlungsrand gelegene, intensiv genutzte Acker- und Scherrasenflächen, die durch offene Gräben entwässert werden. Das Gelände fällt von der Schulstraße nach Westen bis zum Grabengewässer Nr. 6 um ca. 1,30 m ab. Die langjährige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet soll nunmehr zugunsten der geplanten Baugebietsentwicklung aufgegeben werden.

Wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Bereich geplanter Versiegelungen durch Verkehrsflächen sowie Gebäude, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen usw. innerhalb der festgesetzten Wohngebiete erfolgen. Beeinträchtigungen entstehen darüber hinaus durch die Anlage des geplanten Rückhaltegrabens.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver⁴ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Talsandniederungen und Urstromtäler
- Bodenlandschaft: Talsandniederungen (östliches Plangebiet); Lehmgebiete (westliches Plangebiet)
- Bodenregion: Geest
- Bodentyp: Mittlerer Podsol (P3) (östliches Plangebiet); Mittlerer Gley-Podsol (G-P3) (westliches Plangebiet)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet (westliches Plangebiet); nicht gefährdet (östliches Plangebiet)
- Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: hoch
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 14 dm (westliches Plangebiet); 16 dm u. GOF (östliches Plangebiet)
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 6 dm u. GOF (westliches Plangebiet)
- Relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle: mittel
- Sulfatsaure Böden: nein

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 05.08.2019

- Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nein
- Schutzwürdige Böden: nein

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. NE 06 wurde eine kombinierte Baugrund- und Schadstoffuntersuchung der Ulpts Geotechnik in Zusammenarbeit mit dem Büro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck (2022) durchgeführt (s. Anlage 5). Ergebnisse der Boden- und Baugrunduntersuchung:

- Grund- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 1,10 – 1,70 m unter GOK angetroffen
- Unter einer 0,4 bis 0,5 m hohen Mutterbodenschicht aus humosen Feinsanden stehen Fein- und Mittelsande an, die im Bereich der Kleinrammbohrungen 4 und 5 von Geschiebelehm unterlagert werden.
- Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Befragung des Eigentümers und weiterer Zeitzeugen (Befragung durch den Bürgermeister der Gemeinde Neukamperfehn) ergab keine Hinweise auf eine anderweitige Nutzung in der Vergangenheit. Auffüllungen z.B. von Senken oder ehemaligen Gräben haben hier nicht stattgefunden. Ein Abgleich mit den Bohrerergebnissen bestätigt das Ergebnis der Befragung. Hinweise auf anthropogene Auffüllungen, Umlagerungen, die über die landwirtschaftliche Bodenbearbeitung hinausgehen, liegen nicht vor.
- Der Oberboden ist frei von Schadstoffen. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht nachweisbar. Insoweit sind im Planungsgebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

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).

1.2.5 Abfallrechtliche Belange

Die im Rahmen der kombinierten Baugrund- und Schadstoffuntersuchung (s. Anlage 5) in den Oberbodenmischproben gutachterlich nachgewiesenen Konzentrationen der Schwermetalle, von Arsen und den Cyaniden gesamt sind gering bzw. liegen unterhalb der jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Die untersuchten organischen Schadstoffe sind insgesamt nicht nachweisbar und unterschreiten sämtlich die jeweiligen Bestimmungsgrenzen. Die für Kinderspielflächen und Wohngebiete definierten Prüfwerte werden von allen untersuchten Schadstoffen deutlich unterschritten. Hinweise auf Stoffeinträge in den Untergrund liegen

nicht vor. Ein Altlastverdacht ist nicht abzuleiten. Die durchgeführte Schadstoffuntersuchung des Oberbodens diene der Absicherung dieser Feststellung.

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").

1.2.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

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

Lärmimmissionen: Da erheblich lärmemittierende Nutzungen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete nicht vorhanden sind und auch sonst keine relevanten Lärmquellen am Ortsrand von Neukamperfehn auf das Plangebiet einwirken, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung.

Geruchsmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 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 Anhang 7 der neuen TA Luft ist ein Kreis mit einem Radius von mindestens 600 m vom Rand des Anlagengeländes als Beurteilungsgebiet festzulegen. Alle tierhaltenden Betriebe sowie sonstige relevanten Emittenten, die sich innerhalb dieses kumulierten 600 m-Bereiches bzw. des Beurteilungsgebietes befinden, sind bei der Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung zu berücksichtigen. Betriebe, die sich außerhalb des Beurteilungsgebietes befinden sind dann zu berücksichtigen, wenn deren Immissionen einen relevanten Beitrag (gewichtete Geruchsstundenhäufigkeit > 2 % der Jahresstunden) im Plangebiet leisten. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. NE 06 sind vier landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsmissionsrechtlicher Sicht Konflikte nicht auszuschließen sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Neukamperfehn die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens (s. Anlage 3) beauftragt. Im Rahmen der Beurteilung wurden die Geruchsmissionen, unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, ermittelt.

Die Ausbreitungsrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der sechs untersuchten, vorhandenen bzw. bestandsgeschützten, tierhaltenden Betriebe, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ der gemäß Anhang 7 der TA Luft gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % eingehalten wird, so dass der im Plangebiet vorgesehenen Wohnbebauung keine geruchsmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. NE 06 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 0,93 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes auch die Eigenentwicklung der Gemeinde Neukamperfehn in der Samtgemeinde Hesel gefördert (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

1.4 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel). Die Gemeinde Neukamperfehn ist historisch-strukturell von der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Neukamperfehn abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und die deutlichen Verstädterungstendenzen zu nennen. Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen werden bis heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die städtebauliche Entwicklung im Süden Neukamperfehns ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Norden, Osten, Südwesten und Westen bis unmittelbar an das Plangebiet heranrücken. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergaben sich Nutzungskonflikte. Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ausschließlich Wohnhäuser vorhanden. Für eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet spricht:

- eine wesentliche Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist aufgrund der relativ geringen Größe der in Anspruch genommenen Fläche nicht zu erwarten,
- die teilerschlossene Lage der Fläche am Ortsrand ermöglicht eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Siedlungsentwicklung
- relativ hohes potentiellies Konfliktpotential mit der angrenzenden Wohnnutzung bei intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (Geruchs- und Lärmemissionen).

Erhebliche Beeinträchtigungen der Landwirtschaft sind durch die mit der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ eingeleitete Siedlungsentwicklung nicht zu erwarten. Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben.

1.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) teilt in seiner Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB standardmäßig mit, dass, da ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, für das Plangebiet eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Die Gemeinde Neukamperfehn hat eine historische Recherche in Form der Befragung ortsansässiger Bevölkerung durchgeführt. Demnach gibt es keine Hinweise auf Bombenabwürfe oder Munitionsreste aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund verzichtet die Gemeinde Neukamperfehn auf die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung.

1.6 Belange der Bundeswehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ befindet sich am Rande der Emissionsschutzzone des Standortübungsplatzes Hesel. Durch die militärische Nutzung ist mit Immissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

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 Schrankenbe-

stimmung 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 Bereitstellung von Flächen für zusätzliche Wohnbebauung gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Neukamperfehn und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ hat eine Größe von ca. 1,43 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.291 m ²
Private Grünflächen (Räumstreifen)	471 m ²
Öffentliche Grünflächen davon Gewässerräumstreifen: 406 m ² Baumschutzstreifen: 704 m ²	1.110 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.891 m ²
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Wasserflächen)	1.496 m ²
Summe	14.259 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 03.02.2020

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

p l a n u n g s b ü r o

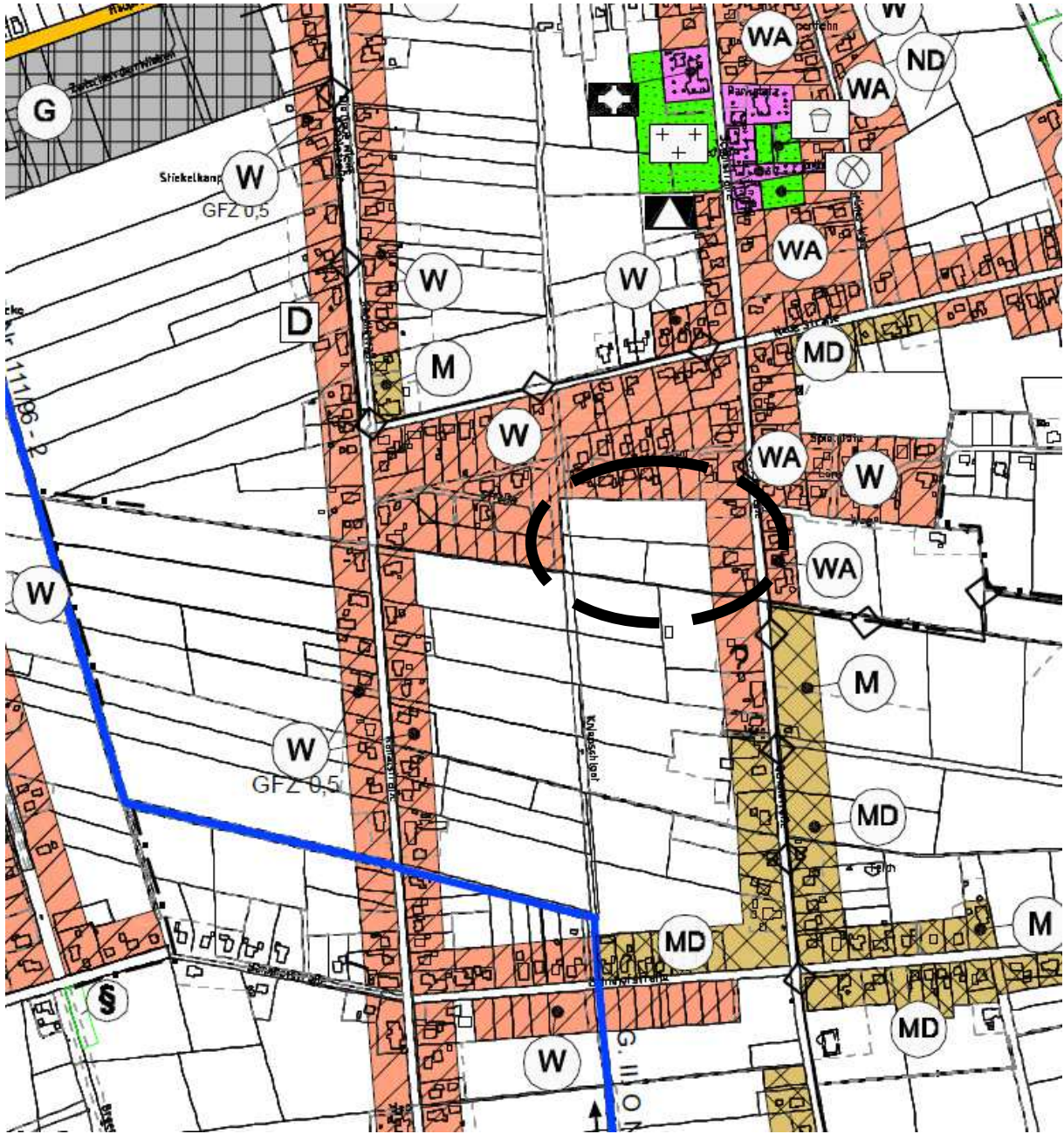


Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

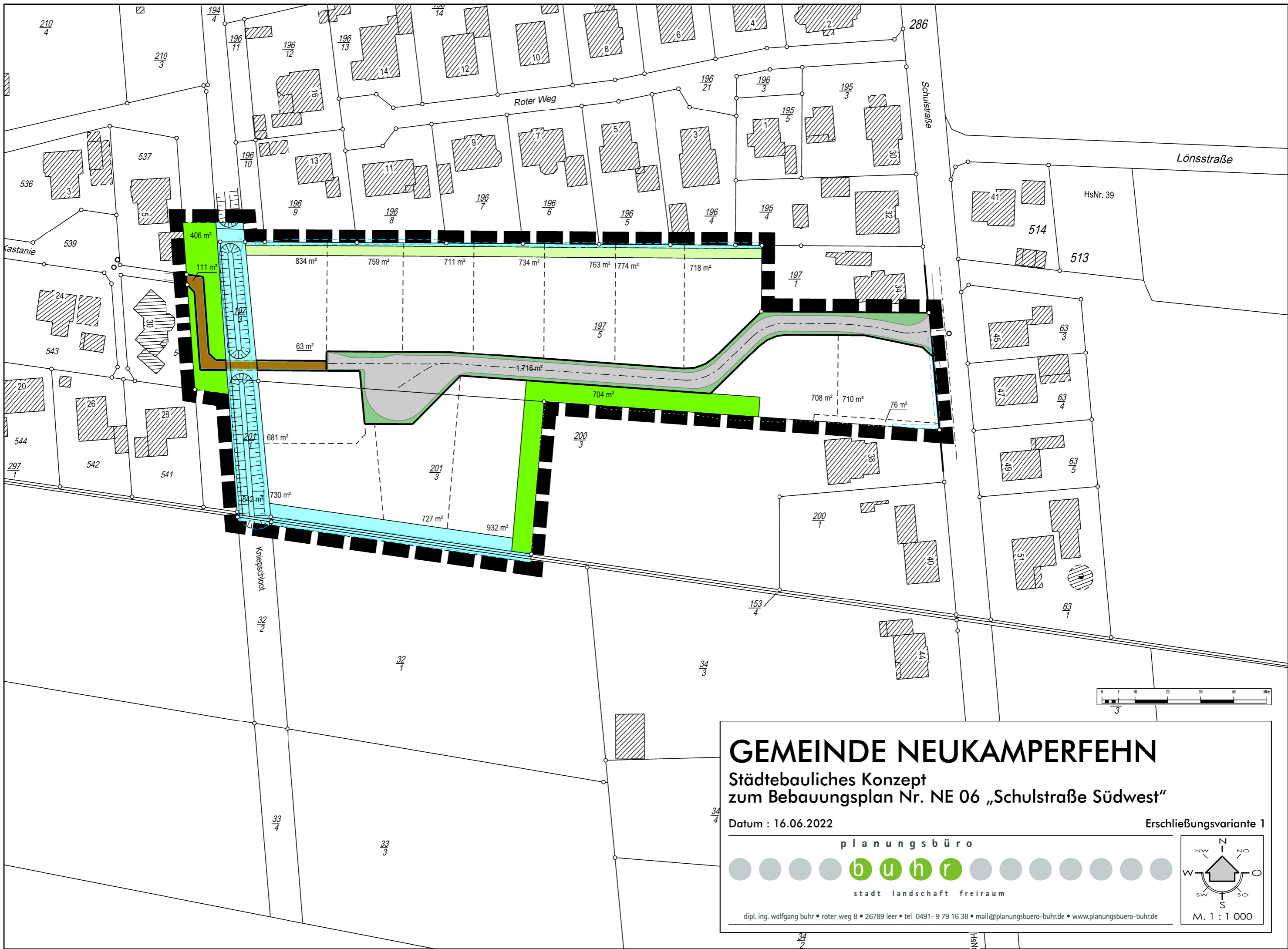
Neukamperfehn, den

.....
Der Bürgermeister

Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes
(unmasstäblich)



Anlage 2: Erschließungskonzept für das Baugebiet NE 06 „Schulstraße Südwest“,
Stand: 16.06.2022 (kein Maßstab)



GEMEINDE NEUKAMPERFEHN

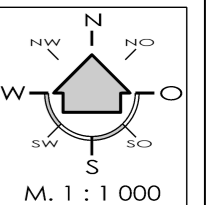
Städtebauliches Konzept
zum Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“

Datum : 16.06.2022

Erschließungsvariante 1



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



Anlage 3: Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2022)