

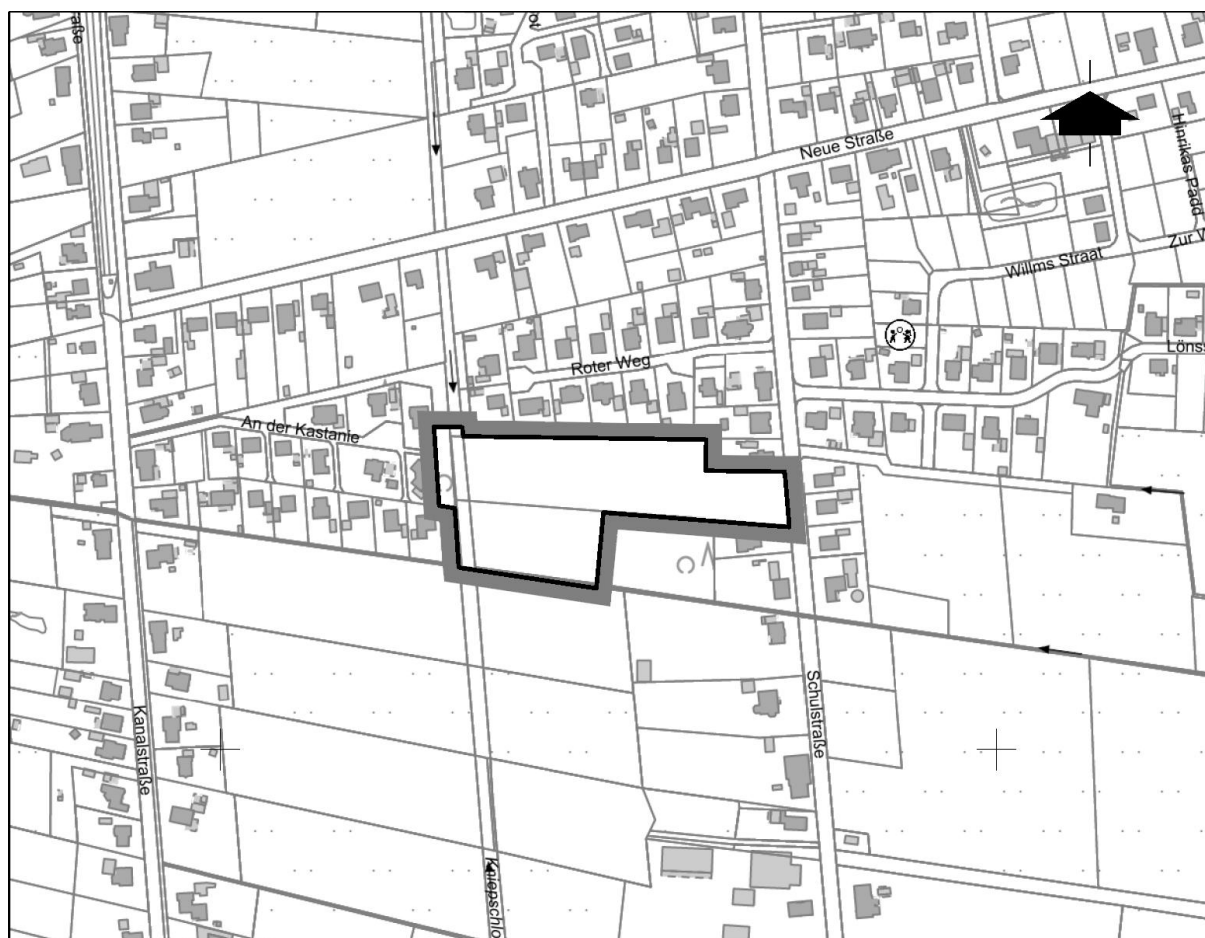
# Gemeinde Neukamperfehn

## Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“

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

Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

# BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet  
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

Datum: 29.05.2024

Vorentwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Neukamperfehn	5
4. Vorgaben der Raumordnung	8
5. Bestandssituation	9
<b>II. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	13
4. Öffentliche Verkehrsflächen	13
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	14
6. Öffentliche und Private Grünflächen	15
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	16
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)	17
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
11. Örtliche Bauvorschriften	19
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>21</b>
1. Öffentliche Belange	21
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	21
1.2 Umweltbelange	23
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	23
1.2.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung	21
1.2.3 Klimaschutz	24
1.2.4 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	25
1.2.5 Abfallrechtliche Belange	26
1.2.6 Immissionsschutzrechtliche Belange	27
1.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile	28
1.4 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung	28
1.5 Belange der Landwirtschaft	28
1.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung	29
1.6 Belange der Bundeswehr	29
2. Private Belange	30
3. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	30
4. Flächenbilanz	30
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>31</b>
<b>Anlagen</b>	<b>32 ff.</b>

## **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.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in zentrumsnaher Lage in der Gemeinde Neukamperfehn zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs des Bebauungsplanes soll ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft ermöglichen.

Im Hinblick auf die in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Neukamperfehn Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen 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 dem derzeit fehlenden Angebot an 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.

Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft relativ geringwertigen Flächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. 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 an-

grenzenden 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 im Umweltbericht 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. Die Planung berücksichtigt die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ überplant Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 82 „Schulstraße“ und Nr. 88 „Südlich der Neuen Straße“.

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. 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. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt.

## **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 umfasst eine rd. 1,41 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. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 62. Änderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. In



der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen (W) dargestellt. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

#### 4. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Neukamperfehn

Nachfolgend wird der Wohnbaulandbedarf in der Gemeinde Neukamperfehn u.a. unter Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsentwicklungsprognosen ermittelt.

##### Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Haushaltsgrößen

Eine wesentliche Grundlage bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung. Diese war in den letzten Jahren in der Gemeinde Neukamperfehn von einem relativ starken Zuwachs geprägt. Diese dynamische Entwicklung wird auch in den nächsten Jahren erwartet.

**Tabelle 1:** Bevölkerungsentwicklung seit 2014

Ortschaft	Einwohner im Jahr 2014	Einwohner im Jahr 2016	Einwohner im Jahr 2018	Einwohner im Jahr 2020	Einwohner im Jahr 2023
Gemeinde Neukamperfehn <sup>1</sup>	1.599	1.687	1.723	1.755	1.871
SG Hesel <sup>1</sup>	4.507	4.626	4.615	4.530	4.733

Wie Tabelle 1 zu entnehmen ist, stieg die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde Hesel zwischen 2014 und 2023, nach einem zwischenzeitlichen Rückgang, um insgesamt rd. 4,8 %, die Einwohnerzahl in der Gemeinde Neukamperfehn zeigte im gleichen Zeitraum ein kontinuierliches Wachstum von rd. 14,5 %. Vom Landesamt für Statistik wird prognostiziert<sup>2</sup>, dass die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde Hesel bis zum Jahr 2032 von 11.240 im Jahr 2022 auf 11.980 weiter deutlich steigen wird.

In der Demografietypisierung 2020 der Bertelsmannstiftung<sup>3</sup> wird die Samtgemeinde Hesel dem Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ zugeordnet.

Nach dieser Typisierung zeichnet sich die Samtgemeinde Hesel durch eine ausgesprochen überdurchschnittliche demografische Gesamtentwicklung aus. Die ländlichen Gemeinden im Typ 9 sind stark familiengeprägt und die am stärksten wachsenden Kommunen. Sie weisen die höchste natürliche Saldorate auf und besitzen von allen 11 Demografietypen den größ-

<sup>1</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Wanderungssaldo, Bevölkerungssaldo (Gemeinde; Zeitreihe), Gemeinde Detern, Samtgemeinde Hesel <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>; Zugriff: 08.04.2024

<sup>2</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN): Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2027 und 2032; [https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsvoraus\\_berechnungen-niedersachsen/themenbereich-bevoelkerung-bevoelkerungsvorausberechnungen-90671.html](https://www.statistik.niedersachsen.de/startseite/themen/bevoelkerung/bevoelkerungsvoraus_berechnungen-niedersachsen/themenbereich-bevoelkerung-bevoelkerungsvorausberechnungen-90671.html); Zugriff vom 08.04.2024

<sup>3</sup> Bertelsmann Stiftung: Demografietypisierung 2020, Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden; [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74\\_Wegweiser-Kommune/Typ\\_9.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/74_Wegweiser-Kommune/Typ_9.pdf); Zugriff vom 08.04.2024

ten Anteil der unter 18-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Herausforderungen lassen sich in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie die Ausbildung junger Menschen und Anbindung dieser an die Kommune ausmachen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung werden sich die aktuell stark familiengeprägten Wohnverhältnisse wandeln. Somit muss das Wohnungsangebot an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends ausgerichtet werden.

Gemäß Zensus 2011 *Bevölkerung und Haushalte* lag in der Samtgemeinde Hesel die durchschnittliche Haushaltsgröße bei rd. 2,52, in der Gemeinde Neukamperfehn bei rd. 2,48 Personen pro Haushalt. In Niedersachsen beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße zum gleichen Zeitpunkt nur noch 2,03 Personen pro Haushalt. Entsprechend dem deutschlandweiten Trend ist auch in der Gemeinde Neukamperfehn ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den nächsten Jahren zu erwarten; gegenläufig zu dieser Tendenz könnten die genannten Rahmenbedingungen, wie hohe Grund-, Bau- und Kreditkosten sowie die Inflation wirken. In diesem Zusammenhang teilt die Bundeszentrale für politische Bildung<sup>4</sup> mit, dass in den letzten Jahrzehnten die Zahl der Haushalte deutlich schneller gestiegen als die Bevölkerungszahl. Dadurch ging auch die durchschnittliche Haushaltsgröße zurück. Seit vier Jahrzehnten ist der Einpersonenhaushalt die häufigste Haushaltsform in Deutschland, aber auch die Zahl der Zweipersonenhaushalte hat zugenommen. Nach Vorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird sich an dieser Entwicklung in naher Zukunft nicht viel ändern: Für alle Flächenländer West- und Ostdeutschlands wird bis 2040 ein Rückgang der Anzahl der Personen je Haushalt angenommen. Wie Tabelle 2 zeigt, wird die Einwohnerzahl auf der Grundlage der Prognosedaten bis zum Jahr 2032 steigen, die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich aber, entsprechend dem bundesweiten Trend, aber schrittweise verringern. Dadurch wird die Zahl der Haushalte in der Samtgemeinde Hesel und damit auch in der Gemeinde Neukamperfehn zunehmen. Um den daraus resultierenden Bedarf an Wohnraum zu generieren, ist u. a. die Bereitstellung von Bauland in ausreichendem Umfang erforderlich. Es zeigt sich, dass im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2032 etwa 132 neue Haushalte in der Gemeinde Neukamperfehn zu erwarten sind.

**Tabelle 2:** Ermittlung des Zuwachses an Haushalten in der Samtgemeinde Hesel

Jahr	Einwohner <sup>2</sup>	Ø Haushaltsgröße	Haushalte	Neue Haushalte	Anteil Neukamperfehn*
2022	11.240	2,5**	4.496		
				243	40
2027	11.610	2,45**	4.739		
				253	41
2032	11.980	2,4**	4.992		
<b>Summe</b>				<b>496</b>	<b>81</b>

\*Bevölkerungsanteil der Gemeinde Neukamperfehn in der Samtgemeinde Hesel; Anteil beträgt rd. 16,41 %; Grundlage bildet die Bevölkerungsstatistik vom 31.12.2022<sup>5</sup>

\*\*geschätzte Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen; Grundlage bildet der Zensus 2011<sup>Fehler! Textmarke nicht definiert.</sup>; zu diesem Zeitpunkt betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,52 Personen

<sup>4</sup> Bundeszentrale für politische Bildung: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte/>; Zugriff vom 08.04.2024

<sup>5</sup> Samtgemeinde Jümme: Einwohnerzahlen der Samtgemeinde Jümme, <https://rathaus.hesel.de/Samtgemeinde/Mitgliedsgemeinden/Hesel/>; Zugriff vom 08.04.2024

Ermittlung des Zuwachses an Haushalten und des Wohnbaulandbedarfs in der Gemeinde Neukamperfehn

Es wurde prognostiziert (vgl. Tabelle 2), dass in Neukamperfehn bis zum Jahr 2032 rund 81 neue Haushalte zu erwarten sind bzw. benötigt werden. Es ist davon auszugehen, dass nicht für alle hinzukommenden Haushalte neues Bauland bereitzustellen ist. Ein Anteil von etwa 10 % (also 8 Haushalte) wird durch Umbau- oder Erweiterung von Bestandsgebäuden seinen Standort finden. Die restlichen 73 Haushalte werden sich voraussichtlich wie folgt verteilen:

- 60 % bzw. 44 Haushalte in Einzelhäusern
- 30 % bzw. 22 Haushalte in Doppelhäusern
- 10 % bzw. 7 Haushalte in Mehrfamilienhäusern (max. 4 WE)

Die Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist in Neukamperfehn auch zukünftig nicht in wesentlichem Umfang zu erwarten. Grundsätzlich wird auch in Zukunft das in den vergangenen Jahrzehnten in ländlichen Gemeinden Ostfrieslands favorisierte Wohnen in Einfamilien- und Doppelhäusern dominieren. Inwieweit die derzeitige wirtschaftliche Krisensituation (stark gestiegene Bau- und Kreditkosten, drohende Rezession, stark gestiegene Energiekosten, Inflation) eine Veränderung der präferierten Unterkunftsform im ländlichen Bereich (hin zu verdichteten Wohnformen oder Einfamilienhäusern auf kleineren Grundstücken) bewirken wird, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für das in der Gemeinde Neukamperfehn bis zum Jahr 2032 benötigte Bauland wird berücksichtigt, dass Neukamperfehn ländlich strukturiert ist und die Baugrundstücksgrößen dort traditionell relativ groß ausfallen. Waren früher Grundstücke von über 1.000 m<sup>2</sup> keine Seltenheit, so werden sich die Grundstücksgrößen auch in Neukamperfehn wie in vielen Gemeinden des Landkreises Leer in der gegenwärtigen gesamtwirtschaftlichen Situation deutlich reduzieren. Im geplanten Wohngebiet „Zum Krummwall“ beträgt nach derzeitigem Planungsstand die durchschnittliche Grundstücksgröße rd. 715 m<sup>2</sup>. Für die nachfolgende Baulandbedarfsprognose wird eine Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Einzelhäuser:	44 Haushalte x 700 qm / Haushalt	=	3,08 ha
Doppelhäuser:	22 Haushalte x 350 qm / Haushalt	=	0,77 ha
Mehrfamilienhäuser (max. 4 WE):	7 Haushalte x 175 qm / Haushalt	=	<u>0,12 ha</u>
Benötigtes Nettowohnbauland:			3,97 ha

Hinzuzurechnen sind die Flächen, die für die Infrastruktur (Grün- und Naturschutzflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft usw.) innerhalb von Baugebieten erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 30 % in Ansatz gebracht werden.

Benötigtes Nettowohnbauland insgesamt:			3,97 ha
zuzüglich ca. 30 % Infrastruktur-/Grün-/Naturschutzflächen:			<u>1,19 ha</u>
Benötigtes Bruttowohnbauland:			5,16 ha

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2032 rund 3,97 ha neues Nettowohnbauland in der Gemein-

de Neukamperfehn benötigt wird. Vor diesem Hintergrund ist die mit dem Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ initiierte Entwicklung von Nettowohnbauland auf einer Fläche von rd. 0,93 ha als bedarfsgerechte Teilmaßnahme zur Deckung des bis zum Jahr 2032 zu erwartenden Wohnbaulandbedarfs einzuordnen.

## 5. 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).*

**Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022** (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)). Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich der Änderungsfläche ergeben sich keine konkreten inhaltlichen Änderungen gegenüber der Fassung aus dem Jahre 2017. Neu formuliert wird der Grundsatz, dass die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden soll. Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

- möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,
- naturbetonte Bereiche ausgespart und
- die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.

### **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 geplante Siedlungsentwicklung grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauungsstrukturen im Norden, Südosten, Osten und Westen und nimmt fast ausschließlich intensiv bewirtschaftete Ackerflächen in Anspruch. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 initiierte städtebauliche Entwicklung schützt den südlich des Geltungsbereichs vorhandenen landschafts- und ortsrandprägenden Baumbestand vollständig. Durch Festsetzung eines 6 m breiten, gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu bepflanzenden Baumschutzstreifens, ist deren langfristige Sicherung gewährleistet. Die angrenzenden Gräben bleiben erhalten, ausreichend breite Räumstreifen werden festgesetzt.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. NE 06 initiierte städtebauliche Entwicklung ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant. 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 Neukamperfehnh 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 März 2024 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Gemeindegebiets. Das Plangebiet wird im Norden, Südosten, Osten und Westen unmittelbar von Wohnbebauung eingefasst; nur nach Südwesten ergibt sich eine Ortsrandsituation zu einem anschließenden größeren, intensiv bewirtschafteten Grünlandareal. Das Plangebiet wird fast vollständig intensiv als Acker genutzt. Lediglich im Norden und Süden begrenzen dort vorhandene Gräben 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“ und die Straße „An der Kastanie“. 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 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 m<sup>2</sup> zu vermarkten. Durch die Bereitstellung von kleineren, kostengünstigeren Baugrundstücken, wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert und der Flächenverbrauch minimiert.

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung im Plangebiet werden in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) 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 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 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 zu-



künftige Nachverdichtungen festgelegt. Um eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen (Wo) 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 m<sup>2</sup> aufweisen, sind zwei Wohnungen pro 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

### **3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zur 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 Dachflächen 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 über die Straße „An der Kastanie“ erschlossen.

Die geplante Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 wird von der „Schulstraße“ 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 m<sup>2</sup> 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 Wessels und Grünfeld aus Friesoythe erarbeiteten Entwässerungskonzept, 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.

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.

Der unmittelbar entlang der Südgrenze des geplanten Baugebietes vorhandene offene Graben (Gewässer III. Ordnung) wird zum Zwecke der Rückhaltung von im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auf einer Länge von ca. 75 m um 4 m nach Norden aufgeweitet. Die Räumung des Gewässers erfolgt zukünftig ausschließlich von Süden, vom Flurstück 32/1, Flur 33, Gemarkung Hesel aus. Grundlage bildet eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Neukamperfehn und dem Eigentümer des Flurstücks 32/1, Flur 33, Gemarkung Hesel.

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

Die Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen kann nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Gemeinde Neukamperfehn beabsichtigt daher einen Teil der planungsbedingten Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser-Grundwasser“ extern auf dem Flurstück 13/2, Flur 34, Gemarkung Hesel auf einer 3.029 m<sup>2</sup> großen Teilfläche zu kompensieren. Die derzeit als Grünland genutzte Kompensationsfläche (Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)) wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Zukünftig sind folgende Nutzungs- und Bewirtschaftungsauflagen umzusetzen; das Entwicklungsziel ist Mesophiles Grünland (GM):

- Die entlang der nördlichen und südlichen Flurstücksgrenze vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten
- Nutzung als Mähwiese (Dauergrünland) mit dem ersten Schnitt nach dem 20. Juni, kein Grünlandumbruch, keine Grünlanderneuerung
- Zwei Mahdgänge pro Jahr zulässig
- Keine maschinelle Bearbeitung zwischen dem 01. März und dem 20. Juni
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Herbiziden
- Keine Düngung, keine Kalkung
- Keine Lagerung von Heuballen, Erntegut, Rückständen, keine Anlage von Erdmieten
- Keine Bodenmodellierung
- Besondere Maßnahmen im Sinne einer Pflege und Entwicklung der Fläche zur Sicherung des Entwicklungszieles sind zu ermöglichen

Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ folgenden vegetationsfreien Zeit (Oktober bis März) vollständig umzusetzen.

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 entsprechender 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 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen, die Strauchpflanzungen erfolgen im Rastermaß 2 x 2 m<sup>6</sup>. 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

---

<sup>6</sup> Hintergrund des gewählten Rastermaßes ist die angestrebte Minimierung des Einsatzes von Strauchmaterial und den zu deren Produktion notwendigen Düngemitteln, Pestiziden und Maschineneinsatz. Neben den ökologischen Vorteilen des gewählten Rastermaßes trägt diese Maßnahme auch zur Entlastung des öffentlichen Haushaltes bei.

Praxis in der Forstwirtschaft sind zulässig. Gehölzschädigende Maßnahmen jeglicher Art, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen, sind unzulässig.

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 (GF<sub>1</sub>) 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 (GF<sub>2</sub>) 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.

### **§ 1 Dachformen**

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Satteldächer, Walm-dächer 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.

### **§ 2 Dacheindeckung**

- (1) 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. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012. Nicht zulässig sind edelengobierte und glasierte Materialien.
- (2) 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.
- (3) Bauliche Anlagen, die der aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf allen Dachflächen zulässig.

### § 3 Außenwände

- (1) 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. Farbbregister RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8006 und 8012.
- (2) Holzfassaden in Erdtönen sind ebenfalls zulässig. 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.

### § 4 Einfriedungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Einfriedigungen nur als lebende Schnitthecke (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 Straßenbegrenzungslinie, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

#### Pflanzenliste für Schnitthecken

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 Schnitthecken gemäß Pflanzenliste, senkrechte Holzlattenzäune oder Doppelstabmattenzäune ohne Sichtschutzstreifen in den Farben grau, grün oder braun zulässig.

### § 5 Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

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 oder andere mineralische oder diesen ähnliche Materialien, wie z. B. Muscheln oder Lavagestein ab einer Größe von insgesamt 5 m<sup>2</sup>.

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

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 Gasnetz<sup>7</sup> 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. Die Versorgung der zukünftigen Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser ist über die „Schulstraße“ (Az DN 300) sichergestellt. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Moormerland-Uplengen-Hesel-Hesel.

##### **Löschwasserversorgung:**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 48 m<sup>3</sup> 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.

---

<sup>7</sup> Derzeit ist nicht abschließend geklärt, ob das Baugebiet NE 06 an die Gasversorgung angeschlossen wird.

### **Gas- und Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Gas<sup>7</sup> und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die EWE Netz GmbH weist darauf hin, 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 seitens der EWE Netz GmbH darum gebeten, 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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6 m x 4 m) wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Die EWE Netz GmbH ist zudem darüber zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

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. 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. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert und eine entsprechende Aufnahmekapazität ist gegeben. 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 Oberflächenwassers 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 4). Das Ingenieurbüro Wessels und Grünefeld aus Friesoythe hat dazu ein mit dem Entwässerungsverband Oldersum/Ostfriesland und dem Landkreis Leer abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet. Vorgesehen ist, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten östlich des Grabengewässers Nr. 6 gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation zu sammeln und im Freigefälle einem aufgeweiteten, im Süden des Plangebiet gelegenen Rückhaltegraben zuzuleiten. Der unmittelbar entlang der Südgrenze 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 schadlos ab. Das Entwässerungskonzept wurde mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer abgestimmt. Der wasserrechtliche Antrag wird beim Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer eingereicht.

### **Telekommunikation:**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Die Telekom Deutschland GmbH (Telekom) weist darauf hin, dass sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen wird. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Telekom bittet darum, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

## **1.2 Umweltbelange**

### **1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange**

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung bildet, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation im Plangebiet und enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Untersucht werden auch die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

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.

### Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen wurden die Ergebnisse der im März 2024 durchgeführten Biotoptypenkartierung herangezogen und der Planung gegenübergestellt.

Die in Anspruch genommenen Flächen bzw. Biotoptypen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ausschließlich als von geringer Bedeutung (Wertstufe I) einzustufen<sup>8</sup>. Innerhalb des Plangebietes werden Ackerflächen (A), Scherrasenflächen (GRA) und Nährstoffreiche Gräben (FGR) überplant (Biotoptypen nach Drachenfels, 2021)<sup>9</sup>.

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. Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser – Grundwasser“, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Alle übrigen Schutzgüter werden planungsbedingt nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Planung berücksichtigt das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG und legt erforderliche Kompensationsmaßnahmen fest. Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ keine ausreichend großen Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB teilweise außerhalb des Plangebietes auf einer Kompensationsfläche (Flurstück 13/2, Flur 34, Gemarkung Hesel auf einer 3.029 m<sup>2</sup> großen Teilfläche) statt.

Durch die dargestellten Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ vorbereiteten Eingriffe vollständig kompensiert werden, so dass in der Folge keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bei Realisierung des Vorhabens verbleiben.

### **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:

---

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> DRACHENFELS VON, OLAF (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -.

- Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände durch Anlage eines von der Gemeinde Neukamperfehn zu unterhaltenden Baumschutzstreifens
- Anlage eines 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-Kartenserver<sup>10</sup> 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
- 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

<sup>10</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 05.08.2019

für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Christoph Erpenbeck (2022) durchgeführt (s. Anlage 4)<sup>11</sup>. 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. Die im Rahmen der kombinierten Baugrund- und Schadstoffuntersuchung 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. 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**

Ein Altlastverdacht ist gemäß den Ausführungen in der Anlage 4 nicht abzuleiten. Die durchgeführte Schadstoffuntersuchung des Oberbodens diente der Absicherung dieser Feststellung.

---

<sup>11</sup> Uplts Geotechnik (2021): Kombinierte Baugrund- und Schadstoffuntersuchung Geplantes Baugebiet „Südlich Roter Weg“ in der Gemeinde Neukamperfehn, Stand: 22.11.2021

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 Ersatzbaustoffverordnung.

### **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.

Geruchsimmissionen: 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 geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte nicht auszuschließen sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Neukamperfehn die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens (s. Anlage 3)<sup>12</sup> beauftragt.

---

<sup>12</sup> Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2022): Immissionsschutzgutachten, Bauleitplanung in der Gemeinde Neukamperfehn, Bebauungsplan Nr. NE 06, Stand: 25.02.2022

Im Rahmen der Beurteilung wurden die Geruchsimmissionen, 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 geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen.

### **1.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile**

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ ist, angepasst an die umgebende Nutzungsstruktur und bedarfsorientiert, Flächen für die Wohnnutzung zu entwickeln. Diese Vorgehensweise entspricht der in § 1 (6) Nr. 4 BauGB formulierten Zielsetzung und stellt eine konfliktminimierende und städtebaulich sinnvolle Entwicklungsmaßnahme innerhalb der Gemeinde Neukamperfehn dar. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Neukamperfehn.

### **1.4 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.

### **1.5 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 landwirt-



schaftlicher 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 potentiell 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. Auch durch die Ausweisung der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen werden die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe nicht wesentlich eingeschränkt.

## **1.6 Belange der Kampfmittelbeseitigung**

Die Gemeinde Neukamperfehn hat eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) in Auftrag gegeben. Die Luftbildauswertung aus dem November 2021 ergab, dass eine Kampfmittelbelastung nicht vermutet wird.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **1.7 Belange der Bundeswehr**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 „Schulstraße Südwest“ befindet sich westlich abgesetzt von der Emissionsschutzzone des Standortübungsplatzes Heseler Wald.

## 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 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 planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. 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. 1,41 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	9.291 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Räumstreifen)	471 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen davon Gewässerräumstreifen: 406 m <sup>2</sup> Baumschutzstreifen: 704 m <sup>2</sup>	1.110 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.891 m <sup>2</sup>
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Wasserflächen)	1.340 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>14.103 m<sup>2</sup></b>

**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

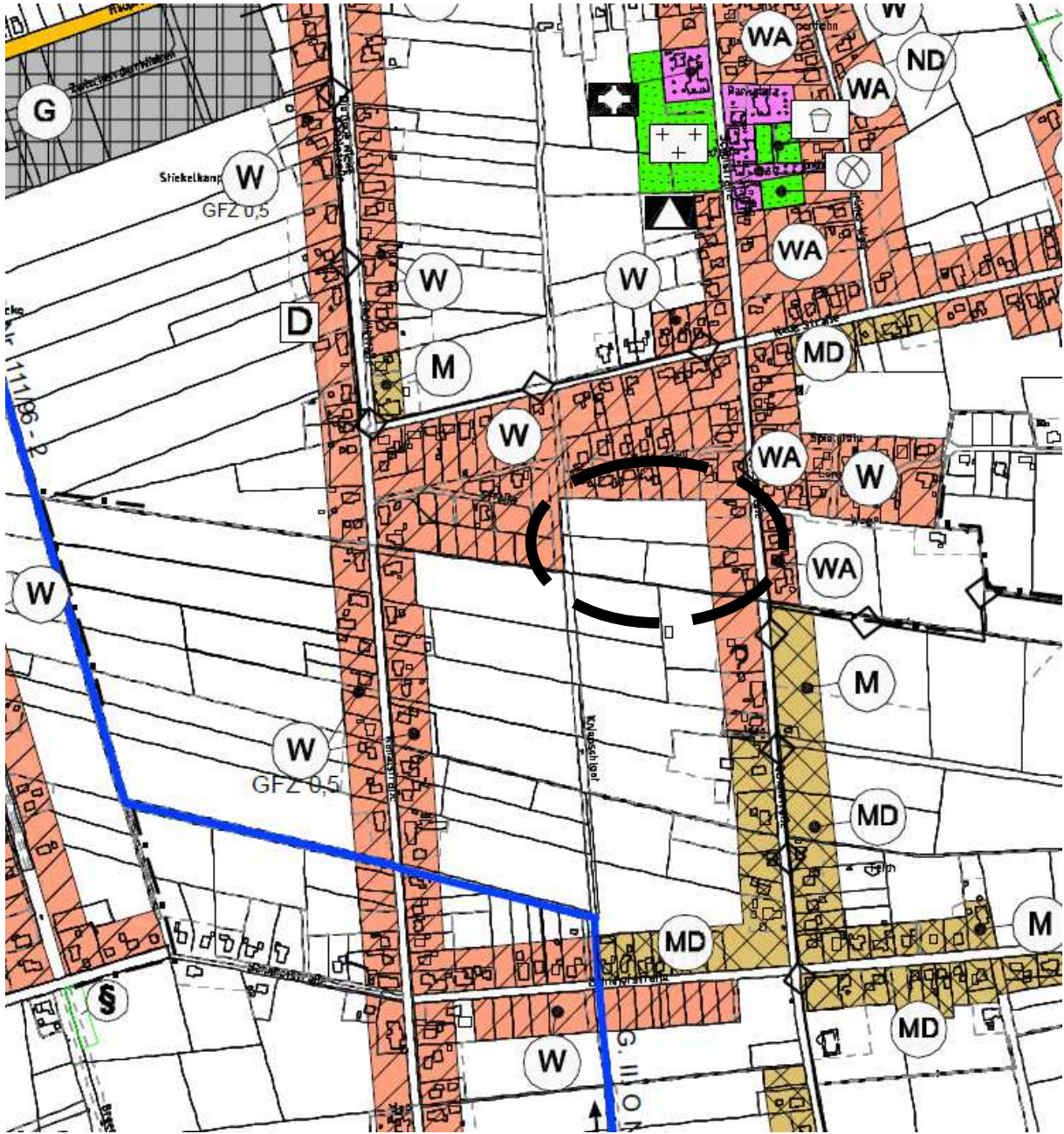


Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

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: 29.05.2024 (kein Maßstab)



**Anlage 3:** Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2022)



## - Immissionsschutzgutachten -

**Auftraggeberin:** Samtgemeinde Hesel  
Rathausstraße 14  
26835 Hesel

**Vorhaben:** Bauleitplanung in der Gemeinde  
Neukamperfehn  
Bebauungsplan NE 06

**Immissionsschutzgutachter:** Ralf Dallmann

**Telefon:** 0441 801-387  
**Telefax:** 0441 801-386  
**E-Mail:** ralf.dallmann@lwk-niedersachsen.de

Oldenburg, 25.02.2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Veranlassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Standortsituation.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Datengrundlage.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation nach Anhang 7 der TA Luft.....</b>	<b>6</b>
4.1 Ausbreitungsmodell.....	10
4.2 Datengrundlage für die Eingabeparameter in der Ausbreitungsrechnung.....	10
4.3 Darstellung und Bewertung der Ergebnisse.....	11
<b>5. Zusammenfassende Bewertung.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Literatur.....</b>	<b>16</b>

Anlagen 1 - 4

Anhänge I - III d und A - D

## 1. Veranlassung

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt in der Ortschaft Neukamperfehn den Bebauungsplan Nr. NE 06 aufzustellen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde von der Samtgemeinde Hesel beauftragt, ein Geruchsgutachten zu erstellen, um die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation zu beurteilen.

Die Begutachtung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß TA Luft. Dabei wird die belastungsrelevante Kenngröße bestimmt, die gemäß Anhang 7 der TA Luft bei der Beurteilung der Belästigung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen heranzuziehen ist.

Zur Begutachtung standen zur Verfügung:

- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000
- Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 5.000

## 2. Standortsituation

Die topografische Einordnung des Plangebietes ist in der **Anlage 1** dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 befindet sich in der Ortschaft Neukamperfehn, der Samtgemeinde Hesel.

Das Plangebiet liegt westlich der „Schulstraße“ und grenzt im Norden an die südlich der Gemeinestraße „Roter Weg“ vorhandene Wohnbebauung an. Für das Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

Bei der Frage, welche Geruchsemissionen zur Ermittlung der Geruchsgesamtbelastung heranzuziehen sind, muss zunächst das Beurteilungsgebiet ermittelt werden.

Nach Nr. 4.4.2 Anhang 7 der neuen TA Luft sind Kreise mit einem Radius von mind. 600 m um die Ränder des Geltungsbereiches der zu beurteilenden Bauleitplanung zu ziehen. 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.

Innerhalb des Beurteilungsgebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, die sich auf die Geruchsimmissionssituation auswirken und daher zu berücksichtigen sind (**Anlage 2**).

Die Lage der vorgenannten Betriebe sowie die Entfernung dieser Betriebe zum Plangebiet können der **Anlage 2** bzw. der **Tabelle 1** entnommen werden.

**Tabelle 1: Anschriften und Betriebszweige sowie Lage der im Beurteilungsgebiet berücksichtigten Emittenten**

Ifd. Nr.	Name und Anschrift des Betriebes	Art der Tierhaltung	geringste Entfernung zum Geltungsbereich
1	W. & D Webermann GbR Schulstraße 56 26835 Hesel	Milchviehhaltung	ca. 170 m südlich
2	Reiner Jann Mannsholt Bahnhofstraße 45 26835 Hesel	Milchviehhaltung	ca. 475 m südöstlich
3	Pferdehaltung Jahn Kanalstraße 54 26835 Hesel	Pferdehaltung	ca. 230 m südwestlich
4	Pferdehaltung Stöckl Grüner Weg 7 26835 Hesel	Pferdehaltung	ca. 475 m nordöstlich

Die Tierhaltung des Betriebes Webermann ist auf die Haltung von Milchkühen und Jungvieh sowie Mastbullen ausgerichtet.

Der Lageplan der Hofstelle Webermann ist dem **Anhang IIIa** zu entnehmen.

Auf der Hofstelle Buse wird ebenfalls Milchviehhaltung mit Jungviehaufzucht betrieben. Ein Lageplan der Hofstelle Buse ist im **Anhang IIIb** dargestellt.

Ein Lageplan der Pferdehaltung Jahn ist dem **Anhang IIIc** zu entnehmen.

Ein Lageplan der Pferdehaltung Stöckl ist im **Anhang III d** dargestellt.

Im Beurteilungsgebiet sind im Bereich der Kanalstraße kleinere Hobbytierhaltungen vorhanden, die aber bei der Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. NE 06 zu vernachlässigen waren.

Die **Anhänge IIIa bis III d** sind aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich behördenintern zu nutzen.

Aus Sicht der in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigten Tierhaltungen handelt es bei der hier beurteilten Bauleitplanung um keine heranrückende Wohnbebauung. Die Entwicklungsfähigkeit der beurteilten Betriebe in Hinblick auf eine mögliche Aufstockung der Tierhaltung wird bereits durch die vorhandene Wohnbebauung erstlimitierend eingeschränkt. Planungsabsichten der Betriebe in Hinblick auf eine Aufstockung der Tierbestände waren daher nicht zu berücksichtigen.

Geprüft wurde außerdem, ob auf das zu beurteilende Plangebiet weitere benachbarte Tierhaltungsanlagen außerhalb des kumulierten 600 m Abstandes mit ihren Geruchsimmissionen mit jeweils  $\geq 2\%$  der Jahresstunden (gewichtete Kennziffer) einwirken. Emittenten, die mit  $\geq 2\%$  der Jahresstunden auf eine Wohnnutzung im Beurteilungsgebiet einwirken, sind zu ermitteln und anschließend mit dem im Beurteilungsgebiet liegenden Emittenten in einem gemeinsamen (gebietsbezogenen) Rechengang zur Ermittlung der Gesamtbelastung zu berücksichtigen.

Außerhalb des Beurteilungsgebietes befinden sich gemäß dieser Prüfung keine weiteren Betriebe bzw. Stallgebäude, die jeweils mit mehr als  $2\%$  der Jahresstunden (gewichtete Kennziffer) auf das Plangebiet einwirken. Weitere Betriebe waren somit nicht in die Ermittlung der Gesamtbelastung einzubinden.

### 3. Datengrundlage

Die Ermittlung der Angaben zur Tierhaltung wurde auf den zu berücksichtigenden Betrieben vor Ort erhoben.

### 4. Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionssituation auf Grundlage von Anhang 7 der TA Luft

Die TA Luft in der aktuellen Fassung enthält in Anhang 7 Vorschriften, in welcher Weise zu prüfen ist, ob von einer Anlage Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 erhebliche Belästigungen darstellen.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in Anhang 7 der TA Luft die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m<sup>3</sup>) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert.

Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt. Zur Beurteilung der immissionsrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen.

Nach Anhang 7 der TA Luft sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 (1) des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 2 angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

**Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart**

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert*
Wohn- und Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen	0,15
Dorfgebiete	0,15

\* Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der vorgegebenen Geruchskonzentration von 1 GE/m<sup>3</sup> in 10 % der Jahresstunden.

Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet. Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der TA Luft entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.

So wird beispielsweise ein Sondergebiet für ein Seniorenzentrum, das in allgemeine Wohngebiete eingebettet ist, den gleichen Schutzanspruch wie ein Wohngebiet haben.

Nach Anhang 7 der TA Luft kann im Außenbereich ein Wert von bis zu 25 % akzeptiert werden. In jedem Fall ist ein Wert von 20 % zu tolerieren. An Wohnhäusern landwirtschaftlicher Betriebe bzw. ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe kann nach bisheriger Handhabung der Geruchsmissionsrichtlinie Niedersachsen ein noch höherer Wert akzeptiert werden.

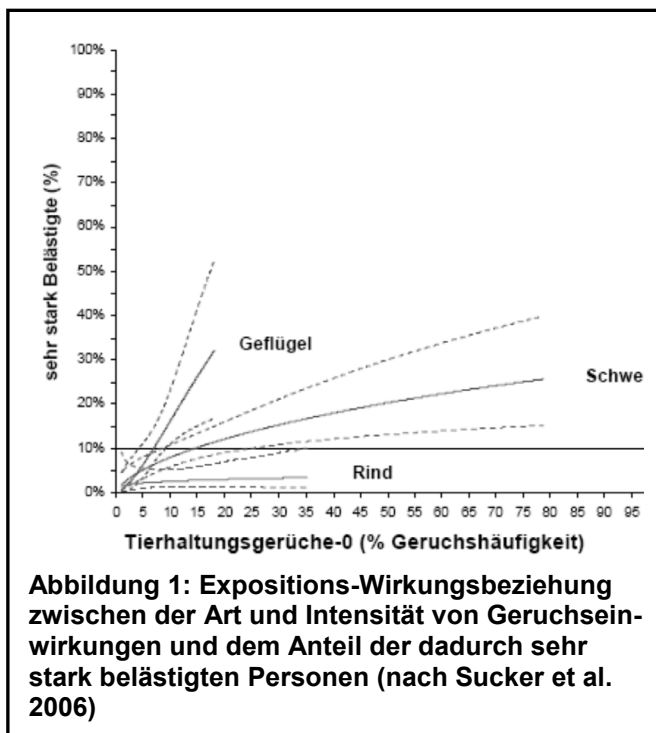
Außerdem ist zu berücksichtigen, dass nach Nr. 5, Anhang 7 der TA Luft *die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die unter anderem dazu führen kann, dass der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss.*

*Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.*

In der aktuellen TA Luft wird die unterschiedliche Belästigungswirkung der Gerüche der landwirtschaftlichen Tierarten berücksichtigt. Grundlage für diese Regelung sind die Ergebnisse eines in den Jahren 2003 bis 2006 durchgeführten, umfangreichen Forschungsvorhabens zur „Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft“, das als Verbundprojekt der Bundesländer Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen durchgeführt wurde.

Ziel dieses sog „Fünf-Länder-Projektes“ war es, die Grundlagen für ein spezifisches Beurteilungssystem für Geruchsimmissionen im Umfeld von Tierhaltungsanlagen auf Basis systematischer Belastungs- und Belästigungsuntersuchungen zu entwickeln.

In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Geruchsqualität „Rind“ kaum belästigend wirkt, gefolgt von der Geruchsqualität „Schwein“. Eine demgegenüber deutlich stärkere Belästigungswirkung geht von der Geruchsqualität „Geflügel“ in der Form der Geflügelmast aus (SUCKER et al. 2006).



**Tabelle 3: Gewichtungsfaktoren f für die einzelnen Tierarten**

Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,5
Mastschweine (bis zu einer Tierplatzzahl von 500 im qualitätsgesicherten Hal- tungsverfahren mit Auslauf und Einstreu, die nachweislich dem Tierwohl dienen)	0,65
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von ca. 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine ent- sprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren, Mastbullen (einschl. Kälbermast, sofern diese zur Geruchsimmisionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5
Pferde	0,5
Milch-/Mutterschafe mit Jungtieren (bis zu einer Tierplatzzahl von 1.000, wobei Jungtiere nicht bei der Er- mittlung der Tierplatzzahl berücksichtigt werden und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5
Milchziegen mit Jungtieren bis zu einer Tierplatzzahl von 750, wobei Jungtiere nicht bei der Er- mittlung der Tierplatzzahl berücksichtigt werden und Heu/Stroh als Einstreu)	0,5
Sonstige Tierarten	1,0

Den einzelnen Tierarten werden Gewichtungsfaktoren zugeordnet, die der obenstehenden Tabelle 3 zu entnehmen sind. Für hier nicht genannte Tierarten gilt der Gewichtungsfaktor 1. Bei der Beurteilung von Pferdehaltungen ist gegebenenfalls ein Mistlager für Pferdemist gesondert zu betrachten.

Die TA Luft sieht daher vor, dass eine belästigungsrelevante Kenngröße  $IG_b$  zu berechnen und anschließend mit den Immissions(grenz)werten zu vergleichen ist, wenn Gerüche aus landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen beurteilt werden.

Für die Berechnung der belästigungsrelevanten Kenngröße  $IG_b$  soll die Gesamtbelastung  $IG$  mit dem Faktor  $f_{gesamt}$  multipliziert werden:

$$IG_b = IG * f_{gesamt}.$$



Der Faktor  $f_{\text{gesamt}}$  wird aus den Gewichtungsfaktoren der Tierarten ermittelt. Dabei wird berücksichtigt, welchen Anteil die durch diese Tierarten verursachten Immission an der Gesamtmission hat (s. Nr. 4.6 Anhang 7 der TA Luft).

#### 4.1 Ausbreitungsmodell

Die Ausbreitungsrechnungen wurden nach Anhang 2 der neuen TA Luft bzw. dem Partikelmodell der VDI-Richtlinie 3945 Blatt 3 vorgenommen.

Grundsätzlich besteht bei diesem Modellsystem die Möglichkeit meteorologische Daten in Form einer repräsentativen Zeitreihe (akterm) oder als mehrjährige Häufigkeitsverteilung von Ausbreitungssituationen (aks) heranzuziehen. Die Verwendung von mehrjährigen Häufigkeitsverteilungen von Ausbreitungssituationen stellt in der Tierhaltung den Regelfall dar. Zeitreihen werden hingegen eingesetzt, wenn entweder entsprechende wiederkehrende Fluktuationen oder Leerzeiten bei den Emissionen zu berücksichtigen sind.

In der Ausbreitungsrechnung wird ein Lagrange-Algorithmus nach VDI 3945 Blatt 3 verwendet. Dabei wird der Weg von Spurenstoffteilchen (z. B. Schadgas- oder Geruchsstoffteilchen) simuliert und aus der räumlichen Verteilung der Simulationsteilchen auf die Konzentration der Spurenstoffe in der Umgebung eines Emittenten geschlossen. Das Ergebnis ist hinsichtlich seiner statistischen Sicherheit von der Anzahl der Simulationsteilchen abhängig. Durch die Erhöhung der Teilchenmenge kann der Fehler beliebig klein gemacht werden.

Anschließend kann unter Verwendung einer repräsentativen Ausbreitungsklassenstatistik oder Zeitreihe die absolute kumulative Häufigkeit der Überschreitung der voreingestellten Geruchsstoffkonzentration für im Beurteilungsgebiet gelegene Beurteilungsflächen ermittelt werden. Die Festlegung des Rechennetzes erfolgt bei der Wahl interner Gitter durch das Ausbreitungsmodell und ist beeinflusst von Höhe und Ausdehnung der Quellen.

Die berechneten Immissionswerte stellen Mittelwerte der Netzflächen dar. Da die Beurteilungsflächen nach Nr. 4.4.3 Anhang 7 von den in AUSTAL verwendeten Netzgrößen abweichen können, ist für die Beurteilungsflächen nach TA Luft aus den Flächenmittelwerten unter Berücksichtigung der Überlappung der Rasterflächen das gewichtete Mittel der Geruchsstundenhäufigkeit in einem gesonderten Rechenlauf zu ermitteln. Das vorgenannte Ausbreitungsmodell prognostiziert auf der Grundlage des Geruchsstundenmodells und der Berechnungsbasis  $1 \text{ GE/m}^3$  unter Berücksichtigung standortrelevanter meteorologischer Daten die relative

Überschreitungshäufigkeit in Jahresstunden für Beurteilungsflächen beliebiger Größe und Lage bis hin zu einzelnen Punkten im Umfeld einer geruchsemitterenden Anlage.

Als Berechnungsbasis ist eine Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m<sup>3</sup>) heranzuziehen, womit entsprechend Anhang 7 der TA Luft sichergestellt werden soll, dass nur erkennbare Gerüche prognostiziert werden.

Geruchsimmissionen sind nach Anhang 7 der TA Luft zu beurteilen, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d. h. abgrenzbar gegenüber Gerüchen aus dem Kfz-Verkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder Ähnlichem sind.

#### **4.2 Datengrundlage für die Eingabeparameter in der Ausbreitungsrechnung**

Für die Ausbreitungsrechnung werden i. d. R. tatsächlich mittels Messung festgestellte Geruchskonzentrationen herangezogen.

Da die Ermittlung solcher Daten vor Ort einen sehr hohen Zeit- und Kostenaufwand erfordert und zudem von vielen Voraussetzungen abhängig ist, bedient man sich bereits bekannter Jahresmittelwerte der Geruchsstoffemissionen.

Solche Jahresmittelwerte, die auch den Tages- und Jahregang der Geruchsstoffemissionen enthalten, sind in der VDI-Richtlinie 3894 Blatt 1 enthalten.

Der Wärmestrom, der sich aus dem Abluftvolumenstrom und der Ablufttemperatur ergibt, und die Abluftaustrittsgeschwindigkeit beeinflussen die Abgasfahnenüberhöhung. Eine Überhöhung der Abgasfahne führt u. a. zu einer Vergrößerung der Transmissionsstrecke und damit in der Regel zu einer stärkeren Verdünnung der Geruchsstoffe bis zum Immissionsort und einer geringeren bodennahen Immission. Die Abgasfahnenüberhöhung wird jedoch nur dann voll wirksam, wenn ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung ermöglicht wird. Diese Anforderung kann für keine der Quellen unterstellt werden, so dass eine Berücksichtigung des Effektes der Abgasfahnenüberhöhung nicht in Betracht kommt.

Die Ausbreitung von Schadstoffen ist abhängig von meteorologischen Bedingungen wie z. B. Windgeschwindigkeiten, -richtungen und -häufigkeiten, die bei der Erstellung der Immissionsprognose mitberücksichtigt werden müssen.

Bei der Frage, ob die Ausbreitungsrechnung mit einer Ausbreitungsklassenstatistik oder einer Zeitreihe erfolgt, ist zu berücksichtigen, dass Ausbreitungsklassenstatistiken (aks) die statistischen Mittelwerte der in einem langjährigen Witterungsverlauf auftretenden Windverhältnisse reflektieren, während eine Zeitreihe (akterm) die stundengenauen Werte eines bezüglich der Windrichtung, der Windgeschwindigkeit und der Ausbreitungsklasse nach Klug/Manier konkretes Jahres enthält. Bei der Verwendung von Zeitreihen können auch zeitliche Fluktuationen oder bestimmte Stillzeiten, in denen keine Emissionen freigesetzt werden, berücksichtigt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE 06 liegen keine standortgenauen meteorologischen Daten vor. Deshalb muss auf Daten einer dem Witterungsverlauf im Beurteilungsgebiet entsprechenden repräsentativen Wetterstation zurückgegriffen werden.

Nach Prüfung der Standortbedingungen und der räumlichen Zuordnung können die Wetterdaten der Station Friesoythe-Altenoythe als geeignet eingestuft werden.

Da bei einigen der zu berücksichtigenden Stallanlagen Zeiträume ohne Emissionen auftreten, ist es sinnvoll eine Zeitreihe zu verwenden. Zur Simulation der meteorologischen Bedingungen für die Geruchsausbreitung wurde vor diesem Hintergrund ein entsprechender meteorologischer Datensatz in Form einer repräsentativen Zeitreihe (AKTerm von 01/2016 bis 12/2016) der Wetterstation Friesoythe-Altenoythe eingesetzt (**Anlage 3**).

Das Rechenlaufprotokoll mit den vollständigen Angaben der in der Ausbreitungsrechnung verwendeten Daten und Einstellungen ist in dem **Anhang II** aufgeführt. In **Anhang I** ist darüber hinaus das Verfahren beschrieben, mit dessen Hilfe emissionsseitig die Geruchsstoffkonzentration bestimmt wird.

Die Gebäude der Stallanlagen sind als Hindernisse im Windfeld anzusehen und erhöhen die Rauigkeit. Sie haben damit Einfluss auf die Ausbreitung der Geruchsstoffe insbesondere im Nahbereich dieser Gebäude. Diese Gebäudeeinflüsse werden dadurch berücksichtigt, indem die Quellen, die unter dem 1,2-fachen der Gebäudehöhe liegen, als vertikale Linienquellen bzw. Volumenquellen von 0 m bis  $h_q$  (= Quellhöhe) modelliert werden (LANUV 2006). Liegt die Ablufführung zwischen dem 1,2- und 1,7-fachen der Gebäudehöhe, wird eine Linienquelle von  $h_q/2$  bis  $h_q$  verwendet. Bei Abluffhöhen, die das 1,7-fache der Gebäudehöhen übersteigen, werden Punktquellen eingesetzt. Die Rauigkeit dieser Stallgebäude wird dann bei der Ermittlung der Rauigkeitslänge für den Rechengang berücksichtigt. Die Rauigkeitslänge ist für ein kreisförmiges Gebiet um die Abluffpunkte festzulegen, dessen Radius das Fünfzehnfache der Bauhöhe der Abluffführung beträgt (mindestens 150 m).

Setzt sich dieses Gebiet aus Flächenstücken mit unterschiedlicher Bodenrauigkeit zusammen, so ist eine mittlere Rauigkeitslänge durch arithmetische Mittelung mit Wichtung entsprechend dem jeweiligen Flächenanteil zu bestimmen und anschließend auf den nächstgelegenen Tabellenwert zu runden (TA Luft, Anhang 2, Abschnitt 6).

Für eine vertikal ausgedehnte Quelle ist als Freisetzungshöhe ihre mittlere Höhe zu verwenden. Bei einer horizontal ausgedehnten Quelle ist als Ort der Schwerpunkt ihrer Grundfläche zu verwenden. Bei mehreren Quellen ist für jede ein eigener Wert der Rauigkeitslänge und daraus der Mittelwert zu berechnen, wobei die Einzelwerte mit dem Quadrat der Freisetzungshöhe gewichtet werden.

Es ist zu prüfen, ob sich die Landnutzung seit Erhebung der Daten wesentlich geändert hat oder eine für die Immissionsprognose wesentliche Änderung zu erwarten ist.

Die Rauigkeit, die sich anhand des Landbedeckungsmodell mit Hilfe der verwendeten Software errechnen lässt, hat für den im vorliegenden Fall durchgeführten Rechengang im Mittel einen Wert von gerundet 0,5 m ergeben. Auf Grundlage der vorgefundenen Standortbedingungen erscheint dieser Wert gerechtfertigt und wurde entsprechend berücksichtigt. Für diesen Rauigkeitswert ist eine korrigierte Anemometerhöhe von 17 m einzusetzen.

Für den Rechengang wird ein intern geschachteltes Rechengitter verwendet.

Die Berechnung erfolgt mit der Qualitätsstufe 1.

Eine differenzierte Aufstellung der Stallanlagen und Tiergruppen, einschließlich der verwendeten Tierplatzzahlen und den Eingabeparametern, ist den **Anhängen A bis D** beigefügt. Alle Angaben sind aus Gründen des Datenschutzes ausschließlich behördenintern zu nutzen.

### **4.3 Darstellung und Bewertung der Ergebnisse**

Die Berechnung der Geruchsimmissionen soll nach Anhang 7 der TA Luft auf quadratischen Beurteilungsflächen erfolgen, deren Seitenlänge einheitlich 250 m beträgt. In Abweichung von diesem Standardmaß können geringere Rastergrößen - bis hin zu Punktbetrachtungen - gewählt werden, wenn sich die Geruchsimmissionen durch eine besonders inhomogene Verteilung innerhalb der immissionsschutzrechtlich relevanten Beurteilungsflächen auszeichnen. Dies ist häufig in landwirtschaftlich geprägten Bereichen anzutreffen.

Um vor diesem Hintergrund die Auflösungsgenauigkeit der Ausbreitungsrechnung bezüglich der zu erwartenden Geruchsstundenbelastung erhöhen zu können, wurde die Kantenlänge der Netzmasche der Geruchsimmissionsauswertung in Abweichung von dem o. g. Standardmaß auf 25 m reduziert.

Der **Anlage 4** ist das prognostizierte Geruchsimmissionsniveau, dargestellt als belästigungsrelevante Kenngrößen, unter Berücksichtigung der im Beurteilungsgebiet vorhandenen Tierhaltungen zu entnehmen.

Wie aus der **Anlage 4** ersichtlich ist, wird im Plangebiet eine Geruchsimmission von maximal 5 % erreicht. Der gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % wird demnach eingehalten.

## **5. Zusammenfassende Bewertung**

Die Samtgemeinde Hesel beabsichtigt in der Ortschaft Neukamperfehn den Bebauungsplan Nr. NE 06 aufzustellen.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde von der Samtgemeinde Hesel beauftragt, ein Geruchsgutachten zu erstellen, um die im Plangebiet zu erwartende Geruchsimmissionssituation zu beurteilen.

Die Begutachtung der Geruchsimmissionen erfolgt gemäß TA Luft. Dabei wird die belästigungsrelevante Kenngröße bestimmt, die gemäß Anhang 7 der TA Luft bei der Beurteilung der Belästigung durch Gerüche aus Tierhaltungsanlagen heranzuziehen ist.

Die Ausbreitungsrechnung wurde mit dem Partikelmodell nach VDI-Richtlinie 3945 Blatt 3 vorgenommen. Weitere Grundlagen im vorliegenden Gutachten bilden die VDI-Richtlinien 3894, Blatt 1 und 3783, Blatt 13.

Die Ausbreitungsrechnung führte zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. NE 06 der gemäß Anhang 7 der TA Luft gegenüber Wohngebieten heranzuziehende Immissions(grenz)wert von bis zu 10 % eingehalten werden kann.

Ralf Dallmann

Fachbereich 3.12 – Sachgebiet Immissionsschutz und Standortentwicklung

## 6. Literatur

BAUGESETZBUCH (BAUGB 2015): BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBL. I S.3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 16. JULI 2021 (BGBL. I S. 2939) GEÄNDERT WORDEN IST

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSchG 2013): GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17. MAI 2013 (BGBL. I S. 1274), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 103 DER VERORDNUNG VOM 19.06. 2020 (BGBL. I S. 1328)

GERDA: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/umwelt-natur/schutz-natuerlicher-lebensgrundlagen/luft/geruchsdatenbank/>

OLDENBURG, J. (1989): Geruchs- und Ammoniak-Emissionen aus der Tierhaltung. KTBL-Schrift 333. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL), Darmstadt.

SUCKER, K.; MÜLLER, F. und R. BOTH (2006): Geruchsbeurteilung in der Landwirtschaft. Bericht zu Expositions-Wirkungsbeziehungen, Geruchshäufigkeit, Intensität, Hedonik und Polaritätenprofilen. Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen. Materialien Band 73. Essen

TECHNISCHE ANLEITUNG ZUR REINHALTUNG DER LUFT (TA Luft 2021): AVwV v 18.08.21; Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz. GMBL. Nr. 48-54, S. 1050.

VDI-RICHTLINIE 3782 (1985): VDI-Richtlinie 3782, Blatt 3, Ausgabe: 1985-06, Ausbreitung von Luftverunreinigungen in der Atmosphäre – Berechnung der Abgasfahnenüberhöhung.

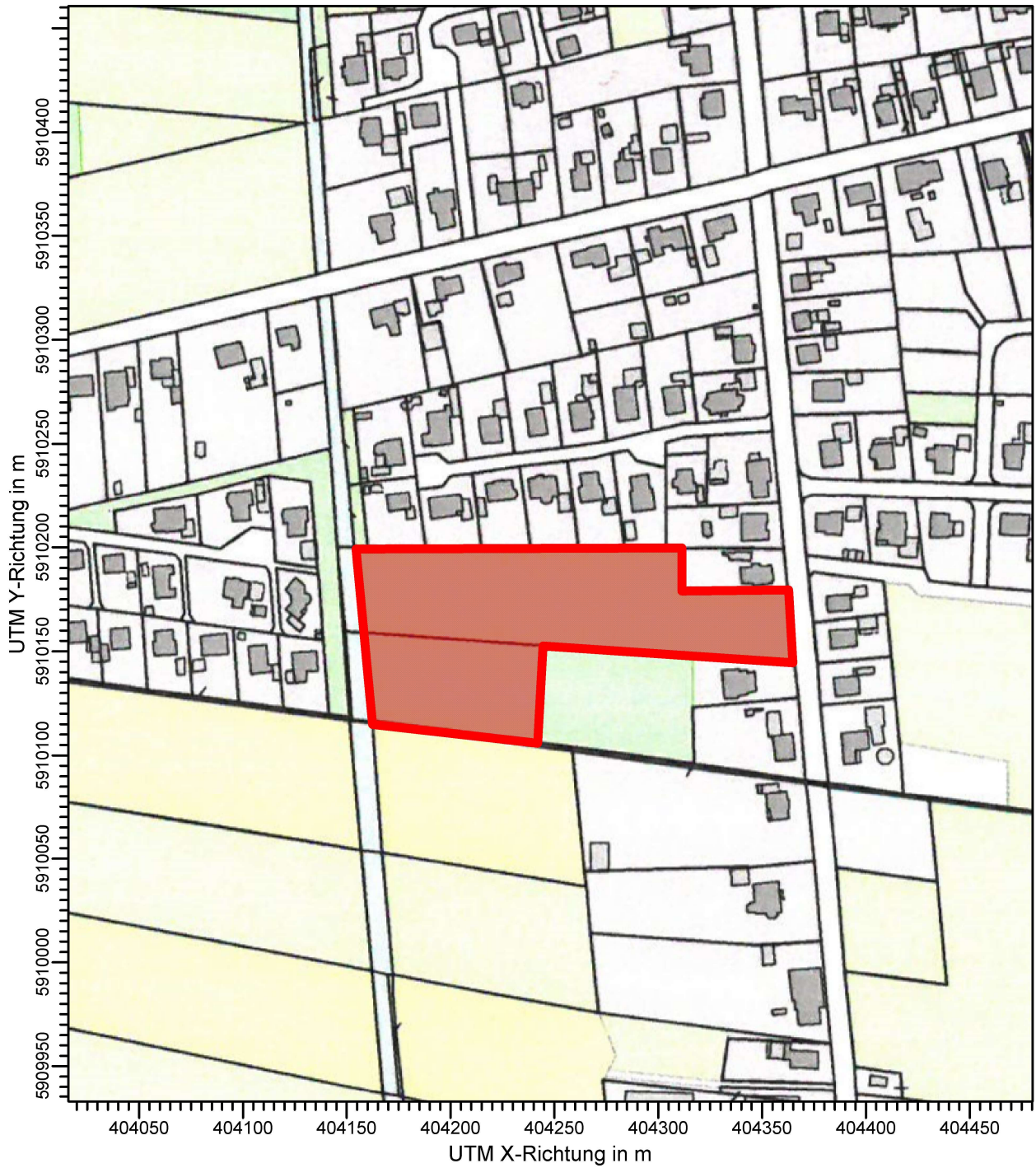
VDI-RICHTLINIE 3945 (2000): VDI-Richtlinie 3945, Blatt 3, Ausgabe: 2000-09, Umweltmeteorologie – Atmosphärische Ausbreitungsmodelle – Partikelmodell.

VDI-RICHTLINIE 3783 (2010): VDI-Richtlinie 3783, Blatt 13, Ausgabe: 2010-01, Umweltmeteorologie - Qualitätssicherung in der Immissionsprognose.

VDI-RICHTLINIE 3894 (2011): VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1, Ausgabe: 2011-09, Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Haltungsverfahren und Emissionen – Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde.

PROJEKT-TITEL:

Geruchsimmissionsgutachten, Bauleitpl. der SG Hesel, Gemeinde Neukamperfeh, B-Plan Nr. NE O6 "Schulstraße Südwest"  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. NE O6 "Schulstraße Südwest"



BEMERKUNGEN:

Anlage 1

FIRMENNAME:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

BEARBEITER:

Ralf Dallmann

MAßSTAB:

1:3.000

0 0,05 km

DATUM:

22.02.2022

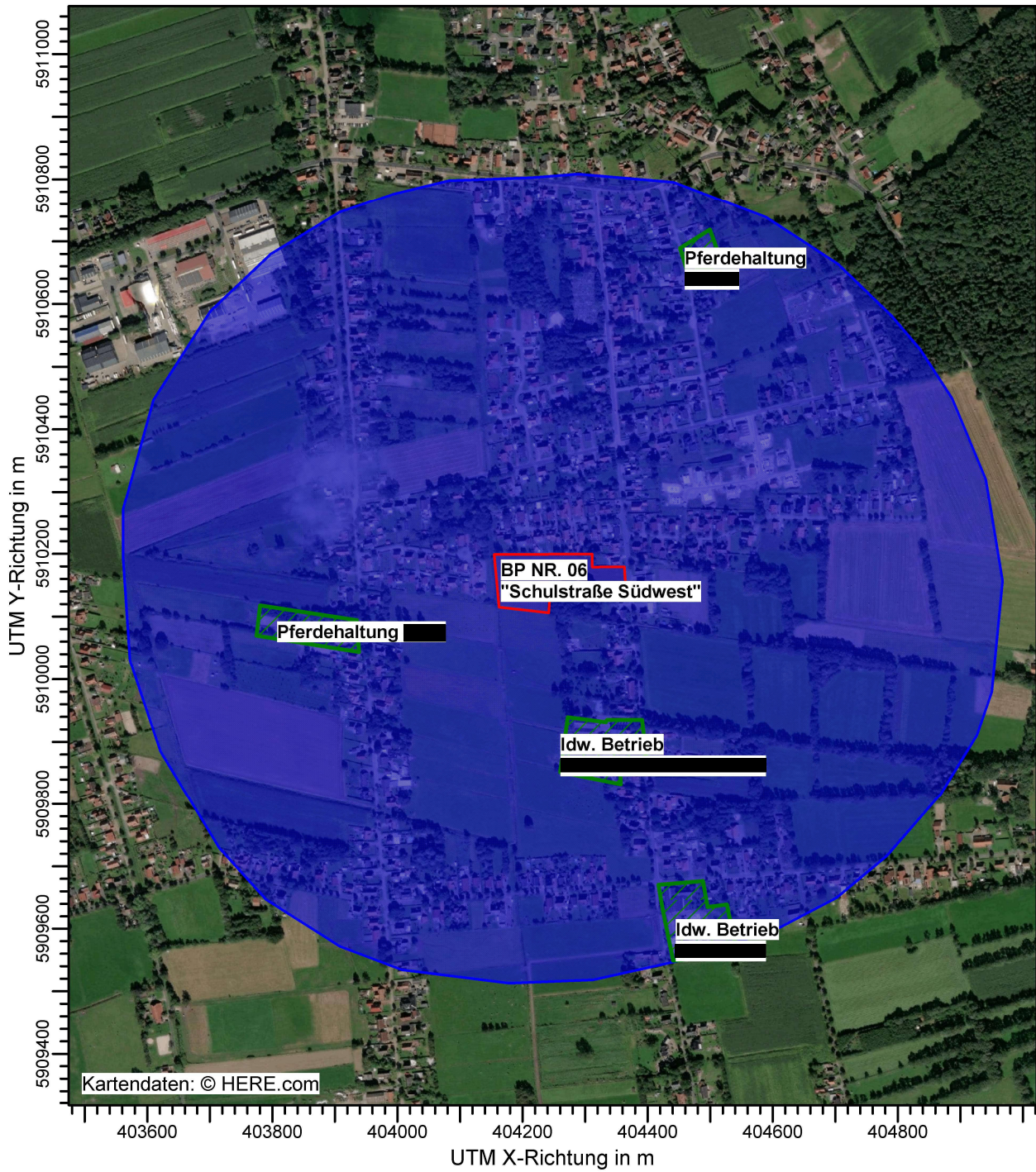
Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen

PROJEKT-NR.:



PROJEKT-TITEL:

Geruchsimmisionsgutachten, Bauleitpl. der SG Hesel, Gemeinde Neukamperfehn, B-Plan Nr. NE O6 "Schulstraße Südwest"  
Darstellung des Beurteilungsgebietes (kumulierter Verlauf der 600 m Radien) sowie Lage der berücksichtigten Emittenten



BEMERKUNGEN:

Anlage 2

FIRMENNAME:

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

BEARBEITER:

Ralf Dallmann

MAßSTAB:

1:10.000

0  0,2 km

DATUM:

22.02.2022

PROJEKT-NR.:

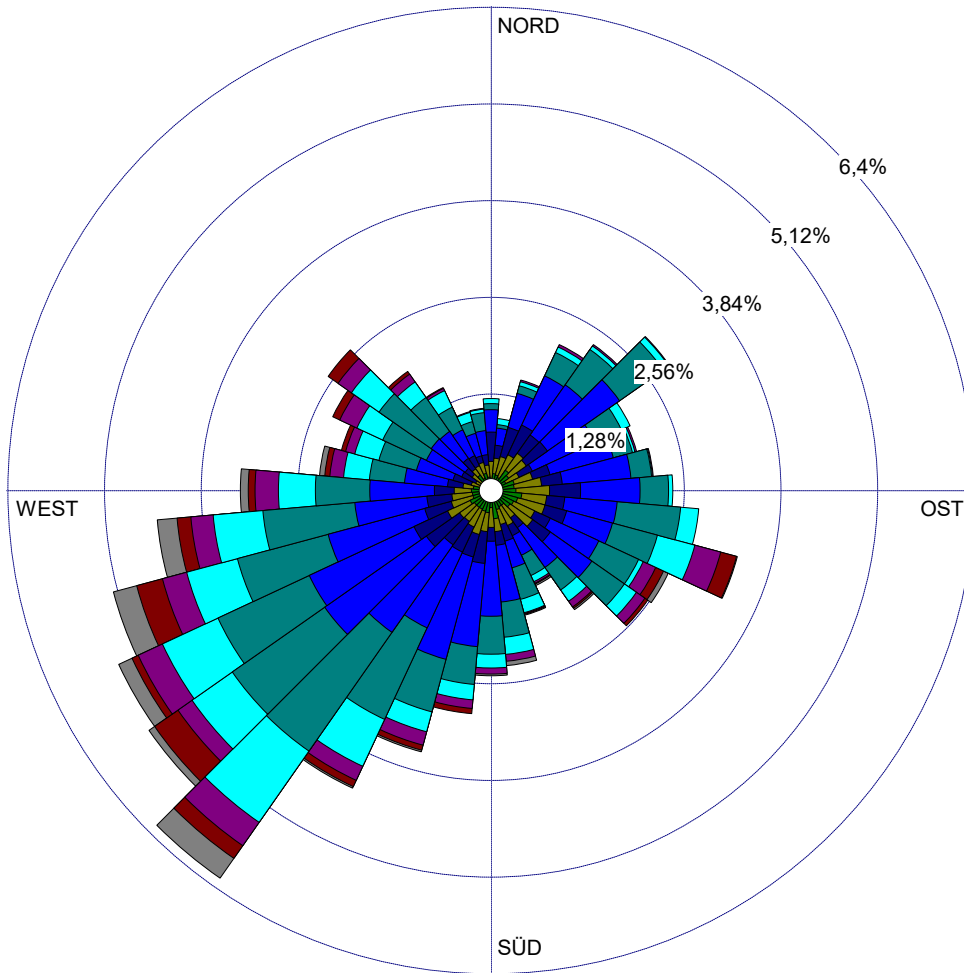
 Landwirtschaftskammer  
Niedersachsen

WINDROSEN-PLOT:

Geruchsimmissionsgutachten, Bauleitpl. der SG Hesel, BP Nr. NE O6 "Schultsraße Südwest"  
 Windrose der Wetterstation Friesoythe-Altenoythe, AKT 1/2016-12/2016

ANZEIGE:

Windgeschwindigkeit  
 Windrichtung (aus Richtung)



Windgeschw.  
 [m/s]

- > 10
- 8.5 - 10.0
- 7.0 - 8.4
- 5.5 - 6.9
- 3.9 - 5.4
- 2.4 - 3.8
- 1.9 - 2.3
- 1.4 - 1.8
- < 1.4

Windstille: 0,22%  
 Umlfd. Wind: 0,43%

BEMERKUNGEN:

Anlage 3

DATEN-ZEITRAUM:

Start-Datum: 01.01.2016 - 00:00  
 End-Datum: 31.12.2016 - 23:00

FIRMENNAME:

BEARBEITER:

WINDSTILLE:

0,22%

GESAMTANZAHL:

8534 Std.

MITTLERE WINDGESCHWINDIGKEIT:

3,79 m/s

DATUM:

22.02.2022

PROJEKT-NR.: