

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN

Landkreis Leer



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehner Straße - Ortsteil Idafehn“

BEGRÜNDUNG

Entwurf

07.05.2025

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 9116 30 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Änderungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	4
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	5
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	5
4.6	Belange des Abfallrechtes	6
4.7	Belang Kampfmittel	6
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.1	Flächenbezogene Schallleistungspegel	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Verkehrsflächen	9
5.5	Flächen für die Abwasserbeseitigung i.V.m. der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	10
5.6	Grünflächen	10
5.6.1	Private Grünflächen	10
5.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	10
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.10	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Planverfasser	12

**Anlage: Antrag auf Wasserbehördliche Plangenehmigung, Kremer-Klärgesellschaft,
03.02.2025**

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Eigentümer eines landtechnischen Lohnunternehmens beabsichtigt seinen Unternehmensstandort baulich zu erweitern. Aus diesem Grund stellt die Gemeinde Ostrhauderfehn die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ auf.

Der bestehende Standort soll um die Errichtung einer Lagerhalle für die Unterbringung weiterer Maschinen und Anbaugeräte und um eine Lagerung vom Böden der Klassen Z0-Z2 erweitert werden. Da sich die Erweiterung an das bestehende Betriebsgelände angliedert und dieses teilweise überplant, wird eine städtebauliche Nachverdichtung im weitestgehend vorgeprägten Siedlungsbereich ermöglicht, was dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ umfasst eine Flächengröße von insgesamt circa 2,3 ha befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Ostrhauderfehn.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2019 (Zusammenschreibung), wird das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO-LL) dargestellt. Da die Änderung des Bebauungsplanes mit keiner Änderung der Art der baulichen Nutzung einhergeht, wird die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ wie im Ursprungsbebauungsplan sonstige Sondergebiete (SO1-5) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Gegenüber der ursprünglichen Planung werden vor allem die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend modifiziert, dass ein angemessener Entwicklungsspielraum für die geplante Erweiterung ermöglicht wird. In diesem Zuge werden u.a. die Festsetzungen zu den privaten Grünflächen, den Wasserflächen sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend des neuen Vorhaben- und Erschließungsplanes angepasst. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im Rahmen eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB. Der Umweltbericht wird als Teil II als verbindlicher Bestandteil der Begründung im nächsten Verfahrensschritt beigelegt. Weitere Hinweise zur Abarbeitung der Umweltbelange werden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erbeten.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ wurde auf der Grundlage des vom

Vermessungsbüro Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ umfasst eine Flächengröße von insgesamt circa 2,3 ha und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Ostrhauderfehn. Die exakte Abgrenzung des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Gemeindegebietes von Ostrhauderfehn im Ortsteil Idafehn. Die Erschließung des Plangebietes läuft über die im Süden verlaufende „Holterfehrer Straße“, die in die Straße „Idafehn-Nord“ (K 73) mündet.

Das Plangebiet umfasst die Betriebsflächen eines landtechnischen Lohnunternehmens sowie die im Osten angrenzenden Grünflächen. Die Betriebsflächen umfassen Lagerhallen, Lagerflächen, Verkehrsflächen, Bürogebäude und Betriebswohnungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.

Im Norden schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten grenzt der Schützenverein „Eiche“ Idafehn e.V an. Im Süden schließen der Holterfehrer Kanal und die Holterfehrer Straße (K 47) sowie weitere Landwirtschaftsflächen an. Weiter westlich und östlich befinden sich überwiegend Wohnstrukturen, die sich durch eine kleinteiligere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern auszeichnen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 (4) des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Die kommunale Planung ist aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. Hierin ist der Planbereich in der Gemeinde Ostrhauderfehn der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiter heißt es, dass die Entwicklung der ländlichen Regionen darüber hinaus gefördert werden sollen, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können (vgl. LROP-VO, 2017, S. 3).

Die vorliegende Planung sieht die Schaffung von räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten für ein ortsansässiges Unternehmen vor und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Kreistag des Landkreises Leer hat in seiner Sitzung am 19.09.2024 das Regionale Raumordnungsprogramm 2024 für den Landkreis Leer als Satzung beschlossen.

Die Ortschaft Osthauderfehn/ Idafehn ist im RROP als Grundzentrum dargestellt, welches über ein zentrales Siedlungsgebiet verfügt. In einem als Vorhandene Bebauung/ Bauleitplanerisch dargestellter Bereich wird eine Ausweisung als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten vorgenommen.

Für das Plangebiet selbst werden keine Darstellungen vorgenommen. Lediglich die angrenzende die Holterfehrer Straße (K 47) wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Für die Holterfehrer Straße (K 47) ist zusätzlich ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für Radfahren zeichnerisch abgebildet. Südlich der querenden Holterfehrer Straße (K 47) erstreckt sich entlang des „Holterfehkanal“ ein linienhaftes Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Nördlich des Geltungsbereiches ist ein Vorranggebiet Rohrfernleitungstrasse für Gas zeichnerisch dargestellt.

Weiterführend werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP für das Plangebiet keine weiteren Darstellungen getroffen.

Die Planung steht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms nicht entgegen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn aus dem Jahr 2019 wird das Plangebiet als Sonderbaufläche (SO-LL) dargestellt. Da die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ mit keiner Änderung der Art der baulichen Nutzung einher geht, wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ liegt derzeit der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße – Ortsteil Idafehn“ vor. Im Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhalt von Natur und Landschaft sowie Verkehrsflächen.

Im Nordwesten sowie im Osten und Südwesten befinden sich unmittelbar um den Geltungsbereich zwei rechtsgültige Satzungen, die den Siedlungsraum entlang der Straße „Idafehn-Nord“ sowie der „Holterfehrer Straße“ als im Zusammenhang bebauten Ortsteil definieren bzw. dessen Abrundung dienen. Die vorliegende Planung steht in keinem Konflikt zu den umliegenden Nutzungen.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 werden die Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplanes überplant und neu festgesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung verbindlicher Bestandteil der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ im nächsten Verfahrensschritt beigelegt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Es sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein Schallgutachten durch das Ingenieurbüro Jacobs erstellt. In diesem wurden für die Sondergebiete SOe-2, SOe-3 und SOe-5 flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, die sicherstellen, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 an den Immissionsaufpunkten im Umfeld des Plangebiets eingehalten werden.

Die nächstgelegene nicht betriebszugehörige Wohnnutzung befindet sich westlich des Plangebiets an der Holterfehrer Straße. Diesen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete zugewiesen (WA) (55 dB (A) tags / 40 dB (A) nachts). Bei den östlich angrenzenden Strukturen handelt es sich um Mischgebiete. Entsprechend wird hier der Wert von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts angesetzt. Ebenfalls Mischgebietswerte werden für den Immissionsaufpunkt am geplanten Betriebsleiterwohnhaus angesetzt.

Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung die vorgenannten flächenbezogenen Schallleistungspegel als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Den Belangen des Immissionsschutzes wird so abschließend Rechnung getragen.

Für die bestehenden und neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Frühzeitigen Auslegung wurde gefordert ein Oberflächenentwässerungskonzept zur Regelung der Oberflächenentwässerungssituation innerhalb des

Plangebietes zu erstellen und einzuarbeiten. Dies zum Anlass hat die Kremer-Klärgesellschaft ein Antrag auf wasserbehördliche Plangenehmigung ausgearbeitet, der als Anlage der Planung beiliegt.

Für die bereits jetzt bebauten Flächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes VE Nr. 6 auf dem Betriebsgelände ist die Oberflächenentwässerung bereits eindeutig geregelt. Daher gehen diese Flächen nicht mehr in die Betrachtung und Berechnung einer erforderlichen Regenwasserrückhaltung für die neu zu versiegelnden Flächen ein.

Für die neu zu versiegelnden Flächen für neue Wohngebäude, neue Lagerhallen, Bodenlagerplätze und Abstellflächen für Maschinen und Anbaugeräte innerhalb des Bebauungsplangebietes VE Nr. 6 auf dem Betriebsgelände muss die Oberflächenentwässerung neu beordert werden. Für diese neu zu versiegelnden Flächen ist eine neu zu erstellende Regenwasserrückhaltung erforderlich.

Das auf den neu zu versiegelnden Flächen anfallende Oberflächenwasser soll ebenfalls über neu zu verlegende Rohrleitungen gefasst werden und der neu zu erstellenden Regenwasserrückhaltung zugeführt werden.

Aus dieser neuen Regenwasserrückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann auf den Meliorationsabfluss gedrosselt der weiteren Vorflut zugeführt und letztendlich über das sich in der Mitte des Bebauungsplangebietes befindenden Gewässer II. Ordnung Nr. 108/17 "An der Bezirksgrenze" der Sielacht Stickhausen sowie über eine rd. 12 m lange Betonrohrleitung DN 600 in den Holterfehnkanal, Gew. II. Ordnung Nr. 108/144 der Sielacht Stickhausen abgeleitet.

Das Regenrückhaltebecken wird gemäß der Fachplanung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und als solches in Verbindung mit einer Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Im Plangebiet und der Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gern. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/ 1799-32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

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

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) wird das Plangebiet als größtenteils versiegelten „Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ bewertet, der eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist. Lediglich der Westen des Plangebietes ist größtenteils unversiegelt.

Darüber hinaus gibt es laut NIBIS keinen Hinweis auf im Plangebiet vorkommende Altlasten oder Altablagerungen sowie die Planung betreffende Bergbaurechte.

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Die Ermittlung dieser Ablagerungen erfolgte durch Aktenrecherche und Zeitzeugenbefragung vor 30 Jahren. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Die Erfassung muss allerdings nicht vollständig und flächendeckend sein. Auch Altstandorte wurden im Altlastenprogramm nicht erfasst. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist jedoch aufgrund dieser Ermittlungen nicht abschließend möglich. Um der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden Hinweis verwiesen:

„Sollten daher bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer zu benachrichtigen“

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurden bislang nach aktuellen Informationen weder als Altablagerungsstätte noch als Altstandort genutzt, so dass Schadstoffbelastungen hieraus nicht zu erwarten sind. Der Landkreis teilte im Rahmen des Verfahrens mit, dass aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen.

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden 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. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen, wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Zudem wird darauf hingewiesen, dass sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen, die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“) gelten.

4.7 Belang Kampfmittel

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem

Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden. Auskünfte zu möglichen Munitionsvorkommen erteilt das zuständige Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGLN), Regionaldirektion Hannover, Dez. 6 Kampfmittelbeseitigungsdienst, Marienstr. 34, 30171 Hannover.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem formulierten Planungsziel, der städtebaulichen Beordnung sowie Erweiterung des Betriebsgeländes gemäß den Entwicklungsbedürfnissen des Betriebsinhabers, werden im Bebauungsplan sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Wohnen, Wohnen vorhanden, Lagerhalle, Lagerhalle u. Bodenlagerplatz, Büro und Unterstellhalle vorhanden festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des Nutzungsbestandes sowie den seitens des Betriebsinhabers formulierten Bedarfs werden für die überbaubaren Grundstücksflächen die jeweiligen Nutzungsarten formuliert. So sind in den Flächen SO-1 – SO-5 folgende Nutzungen zulässig:

SO-1 Wohnen

- betriebsbezogenes Wohnen

Auf dem Betriebsgelände sollen ausschließlich betriebsbezogene Wohneinheiten geschaffen werden. Im SO-1 „Wohnen“ sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

SO-1* Wohnen, vorhanden

- betriebsbezogenes Wohnen

Auf dem Betriebsgelände sollen ausschließlich betriebsbezogene Wohneinheiten geschaffen werden. Im SO-1* „Wohnen, vorhanden“ ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

SOe-2 Lagerhalle und Bodenlagerplatz / SOe-3 Unterstellhalle, vorhanden / SOe-5 Lagerhalle

- Lager- und Unterstellhallen für Maschinen, Werkzeuge und landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Flächen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen
- Containerstellplätze und Lagerflächen (nur SOe-2)

SO-4 Büro

- Bürogebäude

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind in den Sondergebieten SOe-2, SOe-3 und SOe-5 Flächen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zulässig.

5.1.1 Flächenbezogene Schallleistungspegel

Zur Begrenzung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten und vorhandenen Nutzung auf die im Umfeld vorhandene Siedlungsstruktur werden auf Grundlage des Lärmgutachtens für das Plangebiet Flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt (vgl. Kap. Belange des Immissionsschutzes). Folglich sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SOe-2, SOe-3 und SOe-5) nur Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Flächenbezogenen

Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die den einzelnen Teilflächen zugeordneten Lärmwerte sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Teilfläche	Flächenbezogene Schallleistungspegel (L_{WA}) tags / nachts [dB/m ²]
TF 1 und 10	51,5 / 36,5
TF 2, 5, 9 und 11	55,0 / 40,0
TF 3, 4, 6, 7, 8, 12 und 14	59,0 / 44,0
TF 13, 15 und 16	61,0 / 46,0
SOe-3	59 / 44
SOe-5	61/46

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, das Einfügen zukünftiger baulicher Entwicklungen in Ostrhauderfehn zu gewährleisten. Die Festsetzungen entsprechen denen des Ursprungsbebauungsplanes.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO geregelt.

Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO-1 „Wohnen“ gilt demnach eine maximal zulässige GRZ von 0,3, für die sonstigen Sondergebiete SO-1* „Wohnen, vorhanden“ und SO-4 „Büro“ gilt eine GRZ von 0,4. Für die festgesetzten eingeschränkten Sondergebiete SOe-2 „Lagerhalle und Bodenlagerplatz“, SOe-3 „Unterstellhalle, vorhanden“ und SOe-5 „Lagerhalle“ gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,8. Dies entspricht der dem Entwicklungsvorhaben zu Grunde liegenden Planung und ermöglicht eine maßvolle Einfügung der Neuplanung in die Umgebung.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO SO-1 „Wohnen“ darf maximal zweigeschossig (II) und in den Sondergebieten „SO-1* „Wohnen, vorhanden“ – „SO-4 Büro“ darf maximal eingeschossig (I) gebaut werden, womit die Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen wird.

Die Höhe baulicher Anlagen kann gem. § 16 (2) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper werden innerhalb der sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO Festsetzungen getroffen, die den Festsetzungen des Ursprungsplanes entsprechen. Für die festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO-1 „Wohnen“, SO-1* „Wohnen, vorhanden“, SO-2e „Lagerhalle und Bodenlagerplatz“ und SOe-5 „Lagerhalle“ werden eine Mindesttraufhöhe von (TH) von $TH \geq 1,80$, eine maximale Traufhöhe (TH) von $TH \leq 6,00$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von $FH \leq 9,00$ m festgesetzt.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO. Als unterer

Bezugspunkt gilt hiernach die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist die obere Firstkante.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 wird innerhalb der gem. § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiete SO-1 „Wohnen“, SO-1* „Wohnen, vorhanden“, SO-4 „Büro“ eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50,00 m beträgt.

Innerhalb der gem. § 11 BauNVO festgesetzten eingeschränkten sonstigen Sondergebiete SOe-2 „Lagerhalle“, SOe-3 „Unterstellhalle, vorhanden“ und SOe-5 „Lagerhalle“ gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese Festsetzung ermöglicht den Bau der vorgesehenen Lagerhallen.

Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass dem Betriebsinhaber ausreichend Spielraum bei der Weiterentwicklung des Betriebs gegeben wird.

Im SO-1 „Wohnen“ wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m zur südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche, zur westlich angrenzenden Anpflanzfläche und zur nördlich angrenzenden Maßnahmenfläche festgesetzt. Ausschließlich zur östlich angrenzenden Baugrenze des SOe-2 wird ein Abstand von 25,00 m eingehalten.

Im Bereich des SOe-2 „Lagerhalle und Bodenlagerplatz“ werden die Baugrenzen entsprechend den Entwicklungsvorstellungen des Betriebsinhabers festgesetzt. Im Süden werden 10,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, im Osten 21,00 m zum angrenzenden Graben und im Norden 6,00 m zum angrenzenden Graben eingehalten. Im Westen grenzt das SOe-5 „Lagerhalle“ an, das 5,00 m zur festgesetzten Maßnahmenfläche einhält.

In den Sondergebieten SO-4 „Büro“, SOe-3 „Unterstellhalle, vorhanden“ und SO-1* „Wohnen vorhanden“ wird die südliche Baugrenze einheitlich in einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Tiefe des Baufeldes orientiert sich an den Bestandgebäuden. Im Westen und Osten beträgt der Abstand der Baugrenze zu der angrenzenden Grünfläche bzw. zur Geltungsbereichsgrenze 3,00 m.

Innerhalb der gem. § 11 BauNVO festgesetzten eingeschränkten sonstigen Sondergebiete SOe-2, SOe-3 und SOe-5 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Holterfehner Straße wird als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung i.V.m. der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken wird gemäß der Fachplanung (Oberflächenentwässerungskonzept) in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und als solches in Verbindung mit einer Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt, bzw. zu Ver- und Entsorgungszwecken gesichert.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Private Grünflächen

An der westlichen und nordwestlichen Grenze des Plangebiets werden die zur Räumung der Gräben erforderlichen Bereiche als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in einer Breite von 3,00 m bzw. 6,00 m festgesetzt.

Darüber hinaus werden zur Eingrünung des Plangebiets am westlichen Rand des Sondergebiets SO-1 „Wohnen“ und an Teilen der nordöstlichen und östlichen Grenze des Plangebiets private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Die hier zu pflanzenden heimischen und standortgerechten Gehölze sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Nördlich des „SO-1 Wohnen“ wird die Maßnahmenfläche für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft zum Teil aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zusätzlich wird die im zentralen Bereich des Plangebiets gelegene Streuobstwiese als private Grünfläche und überlagernd zum Erhalt festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

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

Innerhalb des Plangebietes liegt das Gewässer II. Ordnung „An der Bezirksgrenze“ der Sielacht Stickhausen sowie ein Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung). Diese werden im Rahmen der Bauleitplanung in ihrem Bestand berücksichtigt und zur Sicherung ihrer Entwässerungsfunktion als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Zu den beiden Gräben II. und III. Ordnung ist ein Gewässerräumstreifen von 6,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer wird hierdurch entsprechend der Satzung der Sielacht sichergestellt.

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

Die im Nordwesten des Plangebiets festgesetzte private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (MF1) festgesetzt. Die Maßnahmenfläche ist nach 20 cm Bodenabtrag der Sukzession zu überlassen. Innerhalb dieser Flächen sind Versiegelungen, Verdichtungen, Boden- und Materialablagerungen, die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche sowie bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Somit wird die Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan für einen kleineren Teilbereich übernommen.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets werden an der süd-westlichen und an der nord-östlichen Grenze 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze mit den in der textlichen Festsetzung angegebenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität innerhalb der jeweiligen Fläche vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die Nachpflanzung ist in der Pflanzperiode nach Abgang der Art durchzuführen.

5.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zur Durchgrünung des Plangebiets wird die im zentralen Bereich des Betriebsgeländes gelegene Streuobstwiese als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die entsprechenden Gehölze sind zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird von der „Holterfehrer Straße“ von Westen her erschlossen, die in die Straße „Idafehn-Nord“ (K 73) mündet.

- **ÖPNV**

Circa 230 m südöstlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Idafehn Meinders“, an der die Linien 707a (Westrhauderfehn VLL-Busbahnhof - Rhauderfehn Schulzentrum), 656 (Burlage – Leer) und 698 (Westrhauderfehn VLL-Busbahnhof - Ostrhauderfehn Grundschule) verkehren.

- **Gas- und Stromversorgung**

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

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung des Betriebsgeländes erfolgt über das örtlich vorhandene Grabensystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen,

sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

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

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in jeweils aktueller Fassung):

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VE Nr. 6 „Nördlich der Holterfehrer Straße - Ortsteil Idafehn“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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