

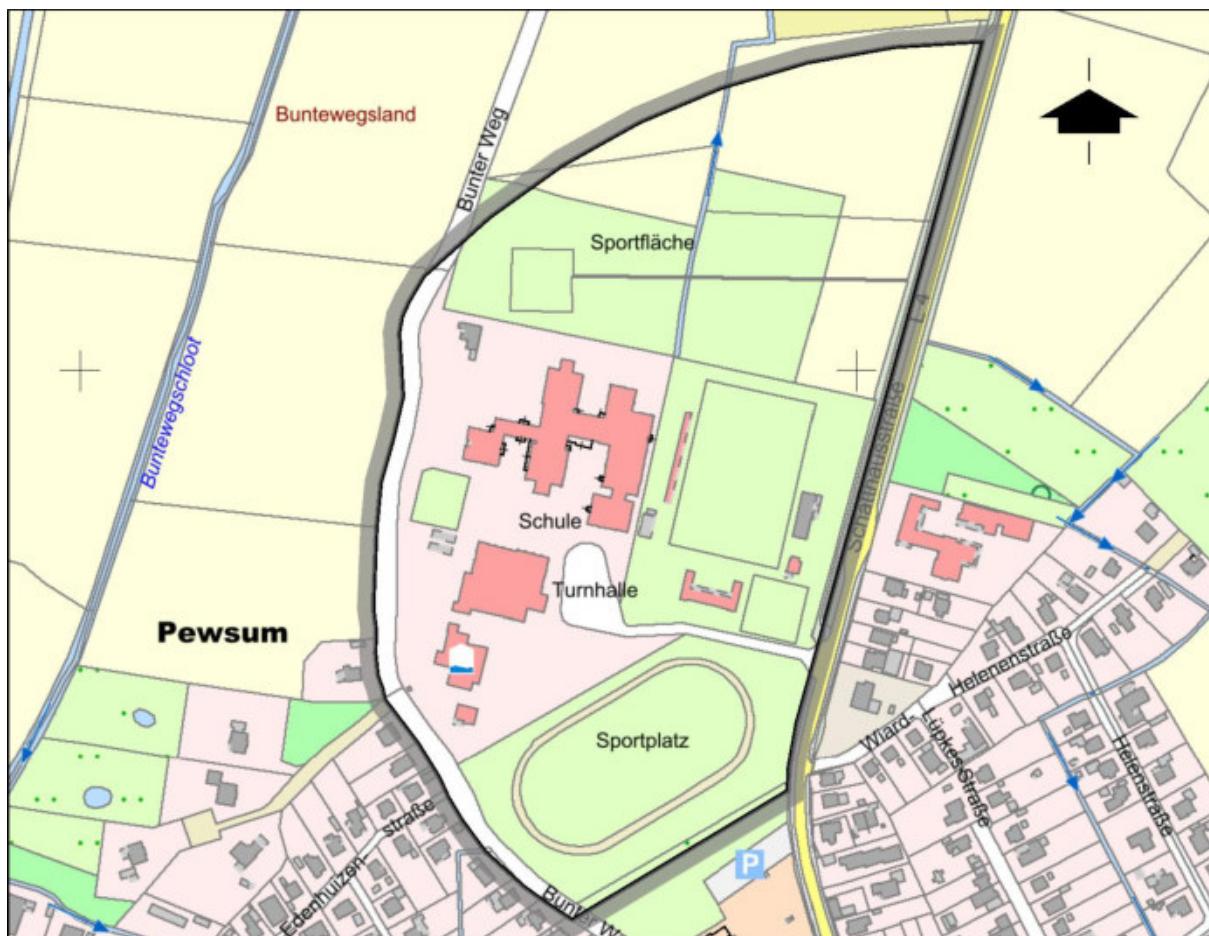
Gemeinde Krummhörn

Ortsteil Pewsum

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



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

Datum: 10.11.2025

Vorentwurf

planungsbüro



stadt landschaft freiraum

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217, Gemeinde Krummhörn

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	6
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
1. Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen	8
1.1 Flächen für den Gemeinbedarf	8
1.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	10
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	10
5. Verkehrsflächen	10
6. Flächen für Versorgungsanlagen	11
7. Hauptversorgungsleitungen	12
8. Öffentliche Grünflächen	12
9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	13
12. Sonstige Festsetzungen	14
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	15
1. Öffentliche Belange	15
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	15
1.2 Umweltbelange	17
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	17
1.2.2 Klimaschutz	19
1.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	19
1.2.4 Abfallrechtliche Belange	21
1.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange	21
1.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i.V.m. sozialen und kulturellen Belangen und Belangen des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung	22
1.4 Belange der Landwirtschaft	22
1.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung	23
2. Private Belange	23
3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	23
4. Flächenbilanz	24
Verfahrensvermerke	25
Anlagen	26 ff.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217, Gemeinde Krummhörn

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 1217 ist am 30.03.1973 rechtsverbindlich geworden. Er sichert im südlichen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI), diverse Verkehrsflächen und im übrigen Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportplatz“, „Freibad“ und „Turnhalle“ planungsrechtlich ab. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 hatte die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels südlich des Geltungsbereichs der aktuell behandelten 2. Änderung zum Inhalt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1217 mit seiner 1. Änderung wird im Folgenden „Rechtsplan“ genannt.

Aktueller Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 ist die geplante Errichtung einer Zuschauertribüne westlich des Kunstrasenplatzes des TuS Pewsum e.V. von 1863. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieses Vorhabens aber auch der in den letzten Jahren vollzogenen Nutzungsänderungen im Plangebiet erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217. Neben der planungsrechtlichen Beordnung sollen im Rahmen der 2. Änderung die im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen an die sich verändernden städtebaulichen und planerischen Entwicklungen und die aktuelle Rechtslage angepasst werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 umfasst ausschließlich die im Rechtsplan festgesetzten Flächen nördlich des Flurstücks 62/10 und nordöstlich der Straße „Bunter Weg“ einschließlich der an diesen Bereich angrenzenden Teile der Straßenparzelle des Bunter Wegs.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 dient der Beordnung und zeitgemäßen planungsrechtlichen Steuerung von Flächen im beplanten Innenbereich. Die im Plangebiet festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Schule, Schwimmbad, Jugendhaus) und Flächen für Sport- und Spielanlagen dienen auch zukünftig der Förderung der Belange des Bildungswesens, des Sports, der Freizeit und der Erholung und insgesamt der Daseinsfürsorge der Bevölkerung der Gemeinde Krummhörn.

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat am 27.03.2025 den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich notwendige Beordnung und sinnvolle Siedlungsentwicklung innerhalb des beplanten Innenbereichs initiiert, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 also der Innenentwicklung dient, erfolgt das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 umfasst eine rd. 14,2 ha große Fläche im Norden des Ortsteils Pewsum westlich der Schatthausstraße (L 4), Teile der Verkehrsfläche der Schatthausstraße, Flächen nördlich des Flurstücks 62/10 und nordöstlich der Straße „Bunter Weg“ einschließlich der an diesen Bereich angrenzenden Teile der Straßenparzelle des Bunter Wegs. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für die Plangebietesflächen überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportplatz“, und „Freibad“ dar (vgl. Anlage 1). Im Norden begrenzt eine geplante Ortsumgehung mit südlich angrenzendem Grünstreifen (Grünfläche) das Plangebiet. Eine unterirdische Hauptversorgungsleitung quert das nördliche Plangebiet. Die Schatthausstraße (L 4) ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die Straße „Bunter Weg“ enthält keine Darstellung.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 erfolgt eine den realen bzw. zukünftigen Nutzungen angepasste Aufteilung der im Rechtsplan festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf. Aus den sich aus den Festsetzungen der 2. Änderungen ergebenden Verschiebungen und flächenmäßigen Veränderungen der einzelnen Nutzungen resultiert, dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nur teilweise möglich ist.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der im Rahmen der 2. Änderung nahezu unveränderten Nutzungsstruktur (Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge) im Plangebiet (Straßen Bunter Weg und Schatthausstraße und die Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen) nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

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

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Im Rahmen der geplanten Beordnung der überwiegend bereits überbauten Plangebietsflächen wird die bestehende Oberflächenentwässerungssituation nicht grundsätzlich verändert. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird derzeit vollständig über im Plangebiet vorhandene offene Gräben und bestehende Regenwasserkänele schadlos beseitigt, so dass sichergestellt ist, dass die angrenzende Vorflut im Zuge von Starkregenereignissen nicht zusätzlich belastet wird. Im Rahmen einer aktuellen Überprüfung der Bestandssituation zur Oberflächenentwässerung werden auch Maßnahmen zur Retention von Oberflächenwasser im Plangebiet geprüft.

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 siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.* Weiter wird unter Punkt 0.2 ausgeführt, dass *die Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.* Ziffer 06 Satz 1 zielt darauf ab, dass *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.*

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. GVBI, S. 521) in Kraft getreten. Bezuglich des Plangebietes 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 Verkehrswege 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 Aurich 2018 (RROP):

In der Planzeichnung des RROP ist der Ortsteil Pewsum als Grundzentrum festgelegt und als Siedlungsfläche dargestellt. Die Plangebiete liegen nördlich des als kulturelles Sachgut dargestellten Zentrums in Pewsum. Im Norden des Plangebietes quert eine Gas-Rohrfernleitung das Plangebiet.

Zum Thema Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte wird im RROP ausgeführt:

In Kap. 2.2 Ziffer 01 wird ausgeführt: ¹Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen sollen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität bereitgestellt, gesichert und entwickelt werden. ²Dazu sollen alle Gemeinden zeitgemäße Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion in den Zentralen Orten sichern, entwickeln oder wiederherstellen. ³Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedarfsgerecht sein. ⁴Die Angebote sollen frühzeitig interkommunal und regional abgestimmt werden. ⁵Die Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar sein. Weiter wird unter Ziffer 02 Satz 6 ausgeführt, dass die Erhaltung und der weitere Aufbau einer Infrastruktur der kulturellen Bildung, wie Spielstätten, Büchereien und Museen, vorrangig in den Zentralen Orten zu fördern ist.

Die mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 initiierte städtebauliche Beordnung und Entwicklung im Innenbereich ist umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant und steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes (Bebauungsplan Nr. 1217, Stand: 1. Änderung) zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel. III. 1.2 Umweltbelange). Demnach umfasst das Plangebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen des Bunter Wegs und der Olympistraße nur Flächen für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmungen. Im Süden ist die Zweckbestimmung „Sportplatz“, nordwestlich davon die Zweckbestimmungen „Freibad“ und „Turnhalle“ festgesetzt. Große Flächen im nördlichen Plangebiet sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind jeweils 20 m breite „Grünflächen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Die aktuelle Bestandssituation im Plangebiet und unmittelbar angrenzend wurde durch eine Ortsbegehung im Januar 2025 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Leichtathletiksportplatz; dieser wird nahezu lückenlos von Gehölzstreifen eingegrünt. Südlich ist ein offener Graben vorhanden. Nach Nordwesten schließen sich eine Rasenfläche, das Jugendhaus Pewsum und das Schwimmbad Pewsum (Hallenbad) an. Nördlich des Schwimmbades befindet sich eine Sporthalle, die wie das Schwimmbad für den Schulsport, Vereinssport des TuS Pewsum e.V. und von der Öffentlichkeit genutzt werden. Nördlich des Schwimmbades befindet sich das Gelände der IGS Krummhörn-Hinte. Zwischen Schatthausstraße und der IGS befinden sich Sportanlagen des TuS Pewsum e. V. (Tennis, Fußball) und des Schützenvereins Krummhörn e. V.. Nördlich der IGS befindet sich ein Trainingsplatz, östlich davon ein Kunstrasenplatz der Fußballsparte des TuS Pewsum e.V.. Nördlich an die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen schließen sich intensiv als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich des Schützenvereins befindet sich eine kleine extensiver genutzte Grünlandfläche.

Erschlossen werden die Plangebiete flächen hauptsächlich über die Olympiastrasse und die Straße Bunter Weg. Das Gelände des Schützenvereins Krummhörn e. V. ist nur über den Fuß- und Radweg westlich der Schatthausstraße zu erreichen. Über den Bunter Weg sind das Jugendhaus Pewsum, sowie Stellplatzflächen des Schwimmbades, der Sporthalle und der IGS erreichbar. Der Bunter Weg ist bis in Höhe des Parkplatzes der IGS endausgebaut; weiter nach Norden führt zunächst ein gepflasterter, im weiteren Verlauf unbefestigter Fuß und Radweg, der beidseitig von Gehölzreihen begleitet wird. Die Olympiastrasse erschließt ebenfalls die genannten Einrichtungen, zusätzlich aber noch den Tennisverein und die Anlagen der Fußballsparte des TuS Pewsum e.V..

Neben den Gehölzstrukturen randlich der Leichtathletikanlage werden die Flächen im Plangebiet durch Einzelbäume und Gehölzreihen gegliedert und eingegrünt. Insbesondere im Norden der IGS befinden sich parkartig gestaltete Freiflächen. Die nördlichen Plangebiete flächen, nördlich der vorhandenen Fußballplätze, werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Entwässerungsgräben III. Ordnung vorhanden:

- Graben zwischen Bunter Weg und Schatthausstraße nördlich IGS und Hauptrasenplatz
- Graben westlich des Kunstrasenplatzes und Verlängerung nach Norden
- Grabenabschnitt östlich Bunter Weg und nordwestlich IGS
- Graben südlich des Leichtathletiksportplatzes

Im Nordosten des Flurstücks 62/9 befindet unmittelbar an der Schatthausstraße eine Trafostation.

Die Plangebiete flächen liegen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Pewsum. Westlich des Bunter Wegs ist bis in Höhe des Schwimmbades eingeschossige Wohnbebauung vorhanden; nach Norden schließen sich an die Wohnbebauung intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzt eine Brachfläche an die Leichtathletikanlage, an die sich wiederum das Gelände eines Edeka-Marktes anschließt. Im Osten befindet sich östlich der Schatthausstraße bis in Höhe des Schützenvereins Wohnbebauung sowie öffentliche Einrichtungen (Amt für Jugend und Familie, Rettungswache Pewsum); weiter nördlich schließen sich an den Siedlungsrand landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen und das Gelände eines Ferien-Bauernhofs (Hof Schatthaus) mit Hofladen an das Plangebiet an.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 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, sich im Rahmen der 2. Änderung veränderten oder neu aufgenommenen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

1. Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 werden die der Allgemeinheit dienenden Flächen im Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf oder Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen entsprechend der aktuell in der Örtlichkeit vorhandenen Flächenaufteilung und -nutzung, welche auch der aktuellen städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf und der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf und der Flächen für Sport- und Spielanlagen befinden auch die notwendigen Stellplatzflächen für Vereinsmitglieder und Besucher sowie Freiflächen mit verschiedenen Gehölzbeständen.

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Folgende Flächen für den Gemeinbedarf werden gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt:

Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Jugendhaus Pewsum)

Das Jugendhaus Pewsum im Gebäude Bunter Weg 9 einschließlich der angrenzenden Freiflächen wird im Rahmen der 2. Änderung mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das Angebot des Jugendhauses richtet sich an junge Menschen im Alter von sechs bis 16 Jahren und bietet Veranstaltungen und Möglichkeiten der Begegnung und Freizeitgestaltung.

Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Für das Schwimmbad Pewsum (Udo-Solick Bad) (Bunter Weg 11) und die benachbarte Sporthalle (Bunter Weg 13) erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Die im Rechtsplan an diesem Standort erfolgten Festsetzungen der Zweckbestimmung „Turnhalle“ und „Freibad“ sind damit obsolet. Die Schwimmhalle steht dem Vereins- und Schulsport und der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Sporthalle wird auch von der benachbarten IGS für Schulsportzwecke genutzt.

Zweckbestimmung „Schule“

Für die nordwestlich angrenzend an den Wendehammer der Olympiastrasse vorhandene IGS Krummhörn-Hinte erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“

1.2 Flächen für Sport- und Spielanlagen

Die den im Plangebiet ansässigen Sportvereinen zugeordneten Flächen werden vollständig gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Flächen für Sport- und Spielanlagen festgesetzt. Derzeit befinden sich folgende Sportanlagen des TuS Pewsum e. V. innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung:

- Fußballsparte: drei Plätze (Rasen-Trainingsplatz, Rasen-Hauptplatz mit Tribüne, Kunstrasenplatz mit Tribüne, Umkleidegebäude)
- Murmelsparte: drei Ascheplätze
- Tennissparte: zwei Ascheplätze
- Leichtathletiksparte: 400 m-Bahn und Einrichtungen für Sprung- und Wurfdisziplinen

Die Leichtathletikanlage wird auch von der benachbarten IGS für Schulsportzwecke genutzt. Zusätzlich befindet sich das Vereinsgelände des Schützenvereins Krummhörn e.V. (Schatthausstraße 26) innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung. Mit der Festsetzung der beschriebenen Flächen für Sport- und Spielanlagen werden die im Rechtsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Schule“ durch eine einheitliche Nutzungsfestsetzung (Flächen für Sport- und Spielanlagen) überplant.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um den gewünschten städtebaulichen Rahmen für die im Plangebiet zulässige Nutzung bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Ziel soll es sein, im Bereich der der Allgemeinheit dienenden Flächen im Plangebiet auch zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten für diese, für das öffentliche Leben im Ortsteil Pewsum bzw. der Gemeinde Krummhörn essentiell wichtigen Nutzungen, zur Verfügung zu stellen. Daher erfolgt auch keine Festsetzung einer Grundflächenzahl. Für zukünftige Entwicklungen soll aber gewährleistet werden, dass sich Gebäude in die umgebenden städtebaulichen Strukturen bestmöglich einfügen. Vor diesem Hintergrund wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im Bereich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf und den Flächen für Sport- und Spielanlagen auf I festgesetzt. Nur im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ erfolgt bestandsorientiert die Festsetzung von II Vollgeschossen.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am derzeitigen Nutzungs- und Gebäudebestand im Plangebiet. Zusätzlich werden in einem städtebaulich angemessenen Rahmen Möglichkeiten für bauliche Entwicklungen bei der Festsetzung von überbaubaren Flächen berücksichtigt.

In den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) besteht entlang der Schatthausstraße (L 4) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und ist von Hochbauten, Aufschüttungen und Flächenbefestigungen jeglicher Art freizuhalten. Für die in der Bauverbotszone innerhalb des Plangebietes gelegenen Bereiche werden gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Ausnahmen von den Verboten sind nur in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich möglich.

5. Verkehrsflächen

Die Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 werden über die endausgebauten Gemeindestraßen Olympiastraße und Bunter Weg erschlossen. Das Gelände des Schützenvereins Krummhörn e. V. ist nur über den Fuß- und Radweg westlich der Schatthausstraße zu erreichen. Die innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 ausgebauten Straßen werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Straße Bunter Weg ist bis in Höhe des Gebäudes Bunter Weg 17 ausgebaut; nach Norden führt von dort ein zunächst gepflasterter, im weiteren Verlauf unbefestigter, relativ schmaler Weg. Der im Plangebiet liegende unbefestigte Abschnitt des Bunter Wegs wird gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Landwirtschaftlicher Weg“ und „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Von der Schatthausstraße (L 4) und im kreuzungsnahen Bereich entlang der Olympiastraße werden aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Zufahrten zum Plangebiet bzw. zu den angrenzenden Sport- und Spielflächen zugelassen. Um sicherzustellen, dass in den beschriebenen Bereichen keine Zufahrten hergestellt werden, werden hier gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Anforderungen an die Sichtfreiheit im Kreuzungsbereich Schatthausstraße/Olympiastrasse ergeben sich aus der aktuellen RAST 2006; deren Einhaltung ist von der Gemeinde Krummhörn zu gewährleisten.

Entlang der Schatthausstraße gelten gemäß § 24 (1) und (2) NStrG Baubeschränkungen (vgl. Ausführungen in Kapiteln II.4):

Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße 4 (Schatthausstraße)

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landesstraße 4 (Schatthausstraße) in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Entlang der Olympiastrasse sind vier Bushaltestellen vorhanden, so dass eine Anbindung der im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Einrichtungen an den ÖPNV gegeben ist. Stellplätze für Besucher und Bedienstete der im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen sind im Bereich des Wendehammers der Olympiastrasse und entlang der Straße Bunter Weg innerhalb des Plangebietes vorhanden.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Im östlichen Plangebiet an der Schatthausstraße (L 4) ist eine Trafostation vorhanden. Dieser Standort wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB festgesetzt.

7. Hauptversorgungsleitungen

Das Gelände der IGS, der Trainingsplatz und der Kunstrasenplatz des TuS Pewsum e.V. werden von einer das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten verlaufenden Süßgasleitung der ExxonMobil Production GmbH gequert. Die Festsetzung der vorhandenen unterirdischen Gasleitung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 13 BauGB. Im Verfahren hat der Leitungsträger mitgeteilt, dass zu beiden Seiten der Gasleitung ein Leitungsschutzstreifen von 4 m einzuhalten ist (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 11).

8. Öffentliche Grünflächen

Mehrgenerationenplatz

Unmittelbar nördlich des im Plangebiet vorhandenen Leichtathletiksportplatzes soll auf einer derzeit vorhandenen Rasenfläche, die im Rechtsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Freibad“ festgesetzt ist, ein inklusiv gestalteter Mehrgenerationenplatz (Bewegung und Spiel für alle Generationen) realisiert werden. Diese Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ festgesetzt. Diese Grünflächennutzung dient der städtebaulichen Gliederung, der Gesundheit, der Erholung, ökologischen Belangen und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und damit öffentlichen Zwecken.

Grünflächenfestsetzung innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf im Rechtsplan

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze setzt der Rechtsplan eine 20 m breite Grünfläche fest. Aufgrund des Fehlens einer Begründung oder textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1217, die Aufschluss über die damals beabsichtigte Ausgestaltung dieser Grünflächenfestsetzung gibt, ist die Festsetzung als obsolet anzusehen. Denkbar wäre, dass die Grünflächenfestsetzung der Freihaltung der gemäß § 24 NStrG freizuhaltenden Bauverbotszone entlang der Schatthäuser Straße (L 4) dienen sollte. Die Freihaltung der vorgeschriebenen Bauverbotszone wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 über eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB abgesichert (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 4).

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

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Entwässerungsgräben III. Ordnung vorhanden:

- Graben zwischen Bunter Weg und Schatthausstraße nördlich IGS und Hauptrrasenplatz
- Graben westlich des Kunstrasenplatzes und Verlängerung nach Norden
- Grabenabschnitt östlich Bunter Weg und nordwestlich IGS
- Graben südlich des Leichtathletiksportplatzes

Die beschriebenen Bestandsgräben im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 bleiben erhalten und werden gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses fest-

gesetzt. Die festgesetzten Entwässerungsgräben sollen auch zukünftig der schadlosen Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 dienen.

Unterhaltungspflichtig sind gemäß § 69 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) die jeweiligen Eigentümer bzw. Anlieger. Die Gewässer sind jährlich fachgerecht aufzureinigen und das Räumgut fachgerecht zu entsorgen. Das Räumgut darf nicht am Grabenrand deponiert werden.

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

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 Aurich zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Regelung der Zeiten für Baumfäll- und Rodungsarbeiten:

Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das Plangebiet wird von einer unterirdischen Süßgasleitung gequert. Zum Schutz der Leitung sind beidseitig Leitungsschutzstreifen in einer Breite von 4 m freizuhalten. Zur Sicherung der unterirdischen Gasleitung wird für die Leitungstrasse gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers, der ExxonMobil Production Deutschland GmbH, festgesetzt (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 7.). Die Flächen innerhalb der festgesetzten Leitungsschutzstreifen dürfen nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und sind von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Flächenbefestigungen jeglicher Art und Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Ausnahmen von diesen Bestimmungen sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

12. Sonstige Festsetzungen

Der NIBIS-Kartenserver stellt ein Risiko für die Verbreitung von aktuell und potenziell sulfatsauren Böden in einer Tiefe von 0 bis 2 m und unterhalb von 2 m für das Plangebiet dar (vgl. Ausführungen in Kapitel III. 1.2.3). Zur Vermeidung von Gefährdungen durch sulfatsaure Böden im Rahmen von Baumaßnahmen wird gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 festgesetzt, dass mit Arbeiten zur Tiefgründung/mit Tiefbaumaßnahmen/Bodenaufschlüssen und sonstigen Eingriffen in den Untergrund erst begonnen werden darf, wenn in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass Anforderungen des Bodenschutzrechtes bzgl. einer Kontaktgefährdung in Bezug auf sulfatsaure Böden eingehalten werden.

III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

1. Öffentliche Belange

1.1 Verkehrliche und technische Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits über die endausgebauten Gemeindestraßen Bunter Weg und Olympistraße erschlossen. Das Gelände des Schützenvereins Krummhörn e. V. ist nur über den Fuß- und Radweg westlich der Schatthausstraße zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Die Flächen im Plangebiet sind bereits über die in den endausgebauten Straßentrassen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungs-/Entwässerungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Krummhörn angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasser- verband (OOWV). Im Bereich des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen des OOWV. Es wird seitens des OOWV darum gebeten sicherzustellen, dass die Leitungen weder mit einer geschlossenen Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, noch durch Hochbauten überbaut werden. Außerdem ist eine Überpflanzung der Leitungen oder anderweitige Störung oder Gefährdung in ihrer Funktion auszuschließen.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 96 m^3 für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht

überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Im Hinblick auf den der Gemeinde Krummhörn obliegenden Brandschutz (Grundschutz, NBrandSchG § 2) weist der OOWV ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Gas- und Stromversorgung:

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

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird darum gebeten sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

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 Aurich. Abfälle, die der Landkreis Aurich nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

Das Plangebiet ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Gemeindestrassen angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Krummhörn.

Oberflächenentwässerung:

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 ist eine planungsrechtliche Absicherung und Beordnung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen. Derzeit sind hinsichtlich der bestehenden Entwässerungssituation über die im Plangebiet vorhandenen offenen Gräben und die weitere Ableitung über die Regenwasserkäne in den Straßen Bunter Weg und Schatthausstraße keine Probleme bekannt, so dass sichergestellt ist, dass die angrenzende Vorflut im Zuge von Starkregenereignissen nicht zusätzlich belastet wird. Umfangreichere bauliche Entwicklungen sind derzeit im Plangebiet nicht vorgesehen, so dass wesentliche negative Auswirkungen durch zusätzliche bauliche Anlagen (Versiegelung) im Plangebiet auf die schadlose Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser, nicht zu er-

warten sind. Infolge der planungsrechtlichen Beordnung der Plangebietsflächen werden, wie in Kapitel III. 1.2.1 beschrieben, zulässige Versiegelungen minimiert. Die Gemeinde Krummhörn lässt derzeit von einem Ingenieurbüro die Bestandssituation zur Oberflächenentwässerung und auch Möglichkeiten zur zusätzlichen Retention von Oberflächenwasser im Plangebiet überprüfen.

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunftkabel.telekom.de> oder per Email: Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

1.2 Umweltbelange

1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen des Rechtsplanes wurde innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet. Aus planungsrechtlicher Sicht könnten daher diese Flächen maximal bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden. Grundsätzlich wurden die Vorstellungen, die mit dem Rechtsplan verfolgt wurden, die der Allgemeinheit dienenden Nutzungen gebündelt im Plangebiet unterzubringen, bis heute weiterverfolgt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 erfolgt eine planungsrechtliche Beordnung entsprechend den aktuellen örtlichen Gegebenheiten. Neu aufgenommen wurden die Olympiastrasse, die im Rahmen der Neubauten der Schwimm- und Sporthalle und der IGS erforderlich wurde und der aktuell geplante Mehrgenerationenplatz. Bezgl. der Schwellenwertprüfung gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB ist im Ergebnis festzuhalten, dass infolge der bestandsbezogenen Beordnung der Plangebietsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217, aus planungsrechtlicher keine höhere Grundflächenfestsetzung als im Rechtsplan erfolgt. Insofern entspricht die Anwendung des § 13a BauGB im Rahmen der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 den gesetzlichen Vorgaben.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Krummhörn, die im Plangebiet bereits vorhandenen, das Gemeindeleben tragenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Sportvereine zukunftsähig zu entwickeln und planungsrechtlich abzusichern, dient die Bauleitplanung in erster Linie der Anpassung der Festsetzungen des Rechtsplanes an die vorhandene städtebauliche Situation im Plangebiet. Darüber hinaus werden die im Rechtsplan getroffenen Festsetzungen an die sich verändernden städtebaulichen und planerischen Entwicklungen und die aktuelle Rechtslage angepasst.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen infolge der mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 vorgesehenen städtebaulichen Beordnung beplanter Innenbereichsflächen, vor dem Hintergrund der Anwendung des § 13a BauGB, keine kompensationspflichtigen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurden durch die Herstellung der Olympiastraße verursacht. Theoretisch könnte die festgesetzte Verkehrsfläche zu 100 %, also um 20 % höher als die im Rechtsplan festgesetzte Gemeinbedarfsfläche, versiegelt werden. Eingriffsminimierend wirkt hier, dass in der Örtlichkeit nicht die ganze festgesetzte Verkehrsfläche versiegelt wurde, sondern seitlich der Fahrbahn Grünflächen angelegt wurden.

Eine weitere Minimierungsmaßnahme hinsichtlich zulässiger Versiegelung stellt die Umwidmung eines Teils der Gemeinbedarfsflächen zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“ dar. Im Bereich des Mehrgenerationenplatzes sind die Installation von Bewegungs- und Spielgeräten für alle Generationen und Menschen mit und ohne Einschränkungen vorgesehen. Versiegelungen sind hier, wie auf Kinderspielplätzen, nur in geringfügigem Maße zu erwarten.

Aufgenommen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 Baugrenzen. Beabsichtigt ist, mittels der festgesetzten Baugrenzen die bereits bebauten Flächen so zu fassen, dass einerseits bedarfsgerechte Erweiterungen vorhandener Gebäude und Einrichtungen in der Zukunft möglich bleiben, andererseits eine ungeregelte Bebauung abseits der Erschließungsstraßen und im Bereich aufgewachsener, die Plangebietsflächen durchgrönenden Gehölzbestände, möglichst vermieden werden.

Artenschutz

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 auf der Grundlage des § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen. Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 lediglich eine aus naturschutzrechtlicher Sicht neutrale Beordnung von beplanten und bereits großflächig bebauten oder intensiv genutzten Innenbereichsflächen statt. In der Folge sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten.

1.2.2 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. Die Gemeinde Krummhörn beabsichtigt am 27.11.2025 ein neues Klimaschutzkonzept zu verabschieden. Folgende klimaschützende Maßnahmen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 initiiert:

- Festsetzung von Baugrenzen zur Steuerung von überbaubaren Flächen (Freihaltung von Frischluftschneisen und vorhandenen Gehölzbeständen)
- Festsetzung vorhandener Gräben

1.2.3 Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Aus planungsrechtlicher Sicht findet mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 eine Beordnung von beplanten und teilweise bebauten Innenbereichsflächen statt.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver¹ ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Küstenmarschen
- Bodenlandschaft: Alte Marsch
- Bodenregion: Küstenholozän
- Bodentyp: Tiefe Kleimarsch (MN4)
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gefährdet
- Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden: sehr hoch
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 12 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 6 dm u. GOF
- Sulfatsaure Böden: ja
- Suchräume für schutzwürdige Böden: im Norden Fläche mit BFR 6 (äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit)
- Zuständigkeiten Bergbau: Bergbau West
- Bodenschätzte: Erlaubnisfeld Greetsiel V, Bodenschätz Salz, Sole und Erlaubnisfeld Greetsiel IV, Bodenschätz: übrige Bodenschätzte
- Bergbau: Bergbau West
- Altablagerungen/Rüstungsaltlasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nein

Auswertung der bodenkundlichen Netzdigramme

Die bodenkundlichen Netzdigramme weisen die Bodenfunktionen, die Empfindlichkeit der anstehenden Böden und eine repräsentative Bodenprofilbeschreibung aus. Die Aussagen der bodenkundlichen Netzdigramme stellen die Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen (A = Kriterium für die Lebensraumfunktion, B = Funktion im Naturhaushalt, C = Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium) und der Archivfunktionen (Archiv der Kulturgeschichte und Archiv der Naturgeschichte) dar. Die als „Klimafunktion“ zusammengefasste Rolle der Böden im Kontext des Klimawandels wird durch die Berücksichtigung von

¹ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 29.10.2025

zwei Teilstufen ebenfalls abgebildet. Durch den Erhalt oder die Wiederherstellung von Böden mit besonderer Erfüllung der Kohlenstoffspeicherfunktion und der Kühlungsfunktion kann ein Beitrag zu Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geleistet werden. Die wichtigsten Aussagen werden nachfolgend dargestellt:

Tiefe Kleimarsch (MN4):

Bodenfunktionen: Sehr hohes Nährstoffspeichervermögen, sehr hohe Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle), sehr hohe Bedeutung hinsichtlich Kühlleistung; hohes Rückhaltevermögen für nicht sorbierbare Stoffe (z. B. Nitrat), hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Empfindlichkeiten: Sehr hohe Empfindlichkeit Bodenverdichtung, hohe Empfindlichkeit gegenüber Entwässerung oder Umlagerung (sulfatsaure Böden)

Der NIBIS-Kartenserver stellt ein Risiko für die Verbreitung von aktuell und potenziell sulfatsauren Böden in einer Tiefe von 0 bis 2 m und unterhalb von 2 m für das Plangebiet dar. In Niedersachsen kommen vor allem im Bereich der Marschen, Moore und Watten der Küstengebiete sogenannte „Sulfatsaure Böden“ vor. Charakteristisch für die verschiedenen sulfatsauren Böden sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten anorganischen Schwefelverbindungen, die wegen konstant hoher Grundwasserstände unter anaeroben Bedingungen konserviert wurden. Bei Belüftung dieser Böden (z. B. infolge von Bauvorhaben, Entwässerungsmaßnahmen oder Grundwasserabsenkungen) können bestimmte, darin enthaltene Schwefelverbindungen (vor allem Eisensulfide wie Pyrit) oxidieren, woraus sich folgende grundsätzliche Gefährdungspotentiale ableiten lassen:

- eine extreme Versauerung des Bodens ($\text{pH} < 4,0$), die Pflanzenschäden verursacht bzw. Pflanzenwachstum verhindert
- erhöhte Aluminium- und Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Metallkonzentrationen im Sickerwasser (Überschreiten von Prüf-, Maßnahme- oder Vorsorgewerten nach BBodSchV möglich); Auswirkungen auf die aquatische Fauna und das Pflanzenwachstum; Verockerung von Dränrohren und Gräben durch Eisenaustrag
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Boden- bzw. im Sickerwasser (Überschreitung von Grenz-/Schwellenwerten möglich: der Schwellenwert für Grundwasser nach Grundwasserverordnung (GrwV) beträgt 250 mg/l)
- hohe Korrosionsgefahr für Beton- und Stahlkonstruktionen

Im Plangebiet können Gefährdungen durch potentiell anstehende sulfatsaure Böden aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen und der vorliegenden Vegetation (keine starke Versauerung des Oberbodens, kein gehemmtes Pflanzenwachstum) nahezu ausgeschlossen werden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im nördlichen Plangebiet ist zudem keine besonders hohe Bodenfruchtbarkeit angezeigt, wie sie z. B. höher gelegene Kleimarschen aufweisen.

Um nachhaltige negative Auswirkungen auf die im Plangebiet anstehenden, verdichtungsempfindlichen Böden zu vermeiden, sind unbebaute Flächen im Bereich von zukünftigen Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

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 verhal-

ten 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).

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

1.2.4 Abfallrechtliche Belange

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können - unverändert in ihrem natürlichen Zustand - an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dabei sind naturschutz-, wasser- und baurechtliche Belange zu beachten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

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 Aurich 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.

1.2.5 Immissionsschutzrechtliche Belange

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

Lärmimmissionen: Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 war auf der Grundlage aktueller Erhebungen zu untersuchen, welche schalltechnischen Belastungen durch die im Plangebiet vorhandenen Sportanlagen auf die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung einwirken. Die schalltechnische Stellungnahme² (vgl. Anlage 2) wurde durch das Ingenieurbüro IEL GmbH aus Aurich im November 2025 erarbeitet.

² IEL GmbH (2025): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung: Zweite Änderung des B-Planes Nr. 1217 Gemeinde Krummhörn; Bericht-Nr.: 5418-25-L1, Stand: 10.11.2025

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aus schalltechnischer Hinsicht keine Maßnahmen zum Schutz der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnbebauung erforderlich sind.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 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 Entmischungstechnologie.

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. Im für diese Beurteilung relevanten Nahbereich des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte auszuschließen.

1.3 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i.V.m. sozialen und kulturellen Belangen und Belangen des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung

Die planungsrechtliche Beordnung und Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 im Hauptort der Gemeinde Krummhörn dient in entscheidendem Maße dem Erhalt und der Entwicklung vorhandener Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in Pewsum. Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Einrichtungen und Angebote zur Daseinsvorsorge werden im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung auf planungsrechtlicher Ebene einander räumlich zweckmäßig zugeordnet und sind insbesondere zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem ÖPNV gut und barrierefrei erreichbar.

1.4 Belange der Landwirtschaft

Kleinere Flächen im nördlichen Plangebiet werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bestandssituation im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 ist allerdings planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes (Bebauungsplan Nr. 1217, Stand: 1. Änderung) zu beurteilen. Demnach handelt es sich bei den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen um Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ i.V.m. Grünflächen.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz, Geruchsbelästigungen) sind von den zukünftigen Bewohnern und Nutzern im Plangebiet hinzunehmen. Weiterhin muss die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften auch zukünftig gewährleistet bleiben. Im Ergebnis werden die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 nicht beeinträchtigt.

1.5 Belange der Kampfmittelbeseitigung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) empfiehlt im Rahmen von Bauleitplanverfahren, eine Luftbildauswertung im Sinne einer Gefahrenabwehr durchzuführen. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung).

Die Gemeinde Krummhörn hat die empfohlene Kampfmittelerkundung mittels Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) in Auftrag gegeben. Die für den Großteil der Plangebietsflächen vorliegenden Ergebnisse wiesen keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung aus. Da auch für die nicht untersuchten Teilflächen im nördlichen Plangebiet keine Informationen aus der Bevölkerung zu Kriegseinwirkungen vorliegen und in diesem Bereich eine Gasleitung verläuft, werden weitergehende Luftbildauswertungen nicht für erforderlich gehalten.

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

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 städtebauliche und planungsrechtliche Beordnung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 nicht beeinträchtigt. Die Belange der Daseinsvorsorge der heimischen Bevölkerung werden gefördert.

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 dient der städtebaulichen und planungsrechtlichen Beordnung der im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 liegenden Flächen. Die Belange der Daseinsvorsorge der heimischen Bevölkerung werden gefördert.

Erheblich nachteilige Auswirkungen der geplanten Beordnung in einem bereits teilweise bebauten und intensiv genutzten Siedlungsgebiet im beplanten Innenbereich auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1217 hat eine Größe von rd. 14,2 ha.

Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude ...“: 941 m ² Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude ...“: 9412 m ² Zweckbestimmung „Schule“: 19.351 m ²	29.704 m ²
Flächen für Sport- und Spielanlagen	91.523 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbest. „Landwirtschaftlicher Weg“ und „Fuß- und Radweg“: 1.279 m ²	14.753 m ²
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung „Mehrgenerationenplatz“	2.780 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	2.933 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	12 m ²
Summe	141.705 m²

Hinweis

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

Verfahrensvermerke

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

Leer, den

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

planungsbüro

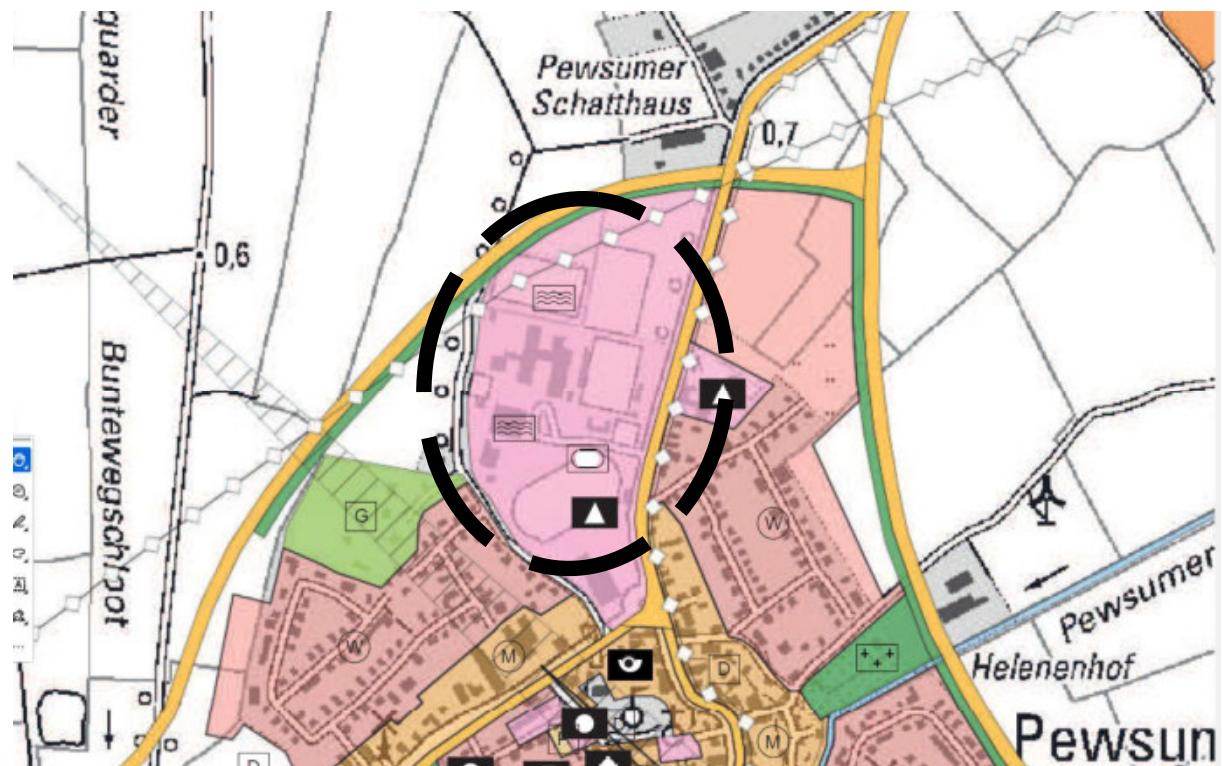


Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat dieser Begründung in seiner Sitzung am zugestimmt.

Pewsum, den

.....
Die Bürgermeisterin

Anlage 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn
(Stand: Juni 2018) (Darstellung unmasstäblich)



Anlage 2: Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0102, Gemeinde Krummhörn
(Stand: 10.11.2025)