

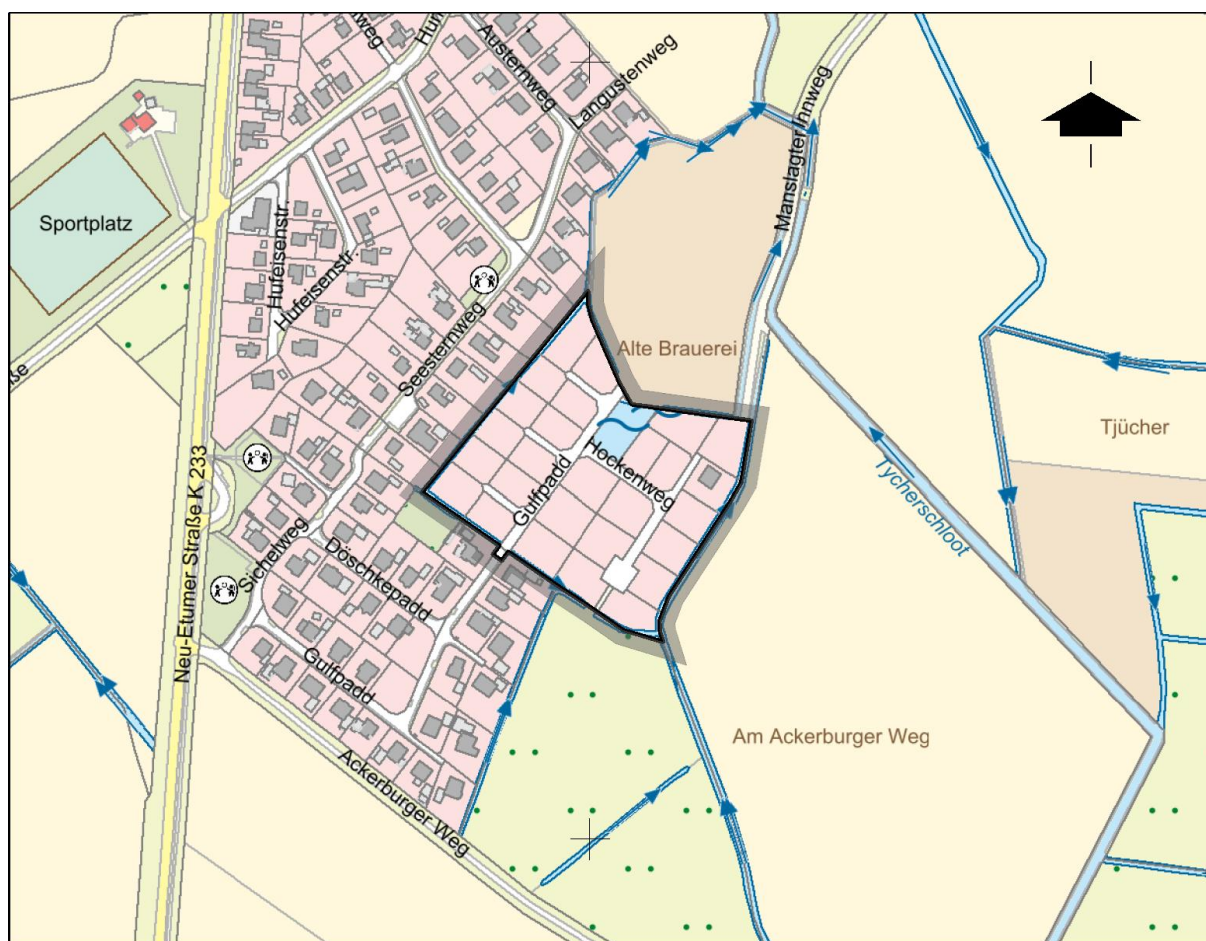
Gemeinde Krummhörn

Ortsteil Pilsum

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“

Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG



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

Datum: 14.07.2026

Entwurf

planungs büro



stadt landschaft freiraum

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

Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“, Gemeinde Krummhörn

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung	3
1. Anlass, Ziele sowie die Notwendigkeit der 2. Änderung und Erweiterung	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt der Bebauungsplanänderung	6
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
5. Flächen für Versorgungsanlagen	9
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
7. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	9
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)	14
10. Sonstige Festsetzungen	16
III. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	17
1. Öffentliche Belange	17
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	17
1.2 Umweltbelange	19
1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange	19
1.2.2 Klimaschutz	21
1.3 Belange der Kampfmittelbeseitigung	21
2. Private Belange	22
3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	22
4. Flächenbilanz	23
Verfahrensvermerke	24
Anlagen	25 ff.

Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“, Gemeinde Krummhörn

I. Grundlagen der Bebauungsplanänderung

1. Anlass, Ziele sowie die Notwendigkeit der 2. Änderung und Erweiterung

Der Bebauungsplan Nr. 1306 „Alte Brauerei“ wurde am 23.08.2019, die 1. Änderung am 29.10.2021 rechtsverbindlich. Ziel und Zweck des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (nachfolgend Rechtsplan genannt) war die, unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstrukturen, geordnete städtebauliche Entwicklung mit der Schwerpunktsetzung der Bereitstellung von Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet (WA)) im Ort Neu-Etum im Ortsteil Pilsum der Gemeinde Krummhörn.

Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 ist, dass für die im Rechtsplan getroffenen Höhenfestsetzungen (maximal zulässige Firsthöhe) kein Bezugspunkt festgesetzt wurde. Dieser Planungsmangel hat zur Folge, dass Baugenehmigungen für Bauvorhaben im Plangebiet bisher nicht erteilt werden konnten. Um die mit dem beschriebenen Planungsmangel behafteten Grundstücke zukünftig entsprechend der planerischen Absicht bebauen zu können, werden im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 die Bezugspunkte für die im Rechtsplan getroffenen Höhenfestsetzungen festgesetzt. Darüber hinaus sind die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die aktuelle Rechtslage und die konkreten Ausbauplanungen anzupassen.

Ziel der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 ist, die im Rechtsplan formulierten städtebaulichen Ziele der Gemeinde Krummhörn rechtssicher planungsrechtlich abzusichern.

Da die Grundzüge der Planung infolge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 "Alte Brauerei" nicht berührt werden, wird die 2. Änderung und Erweiterung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Um einen Höhenbezugspunkt aufzunehmen, wird eine kleine Teilfläche der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „Gulfpadd“ (Flurstück 49 tlw.) in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat am den Beschluss zur Durchführung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ gefasst.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ umfasst eine Fläche von rd. 2,3 ha und umfasst die Flurstücke 49 tlw., 24/1 bis 24/15 und 24/17 bis 24/32, Flur 22, Gemarkung Pilsum. Die genaue Abgrenzung

des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (vgl. Anlage 3) stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen (W) dar. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen der Bebauungsplanänderung aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) 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 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG und von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung wird über die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sichergestellt, dass die angrenzende Vorflut im Zuge von Starkregenereignissen nicht zusätzlich belastet wird (vgl. Ausführungen in Kapitel III. 1.1).

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP):

Das LROP enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Als Ziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird unter Kap. 2.1 Ziffer 01 formuliert: *In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.* Weiter wird unter Punkt 0.4 ausgeführt, dass *die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden soll.*

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO)):

Am 30.08.2022 hat das Kabinett der Niedersächsischen Landesregierung die Änderungsverordnung gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 NROG beschlossen. Die LROP-VO ist am 17.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521) in Kraft getreten.

Bezüglich 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 Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen

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

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich 2018 (RROP):

Das RROP konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ stellt das RROP unbebaute Siedlungsflächen (weiß) dar. Östlich des Plangebietes, getrennt durch ein größeres Grabengewässer verläuft eine Gas-Rohrfernleitung.

Die mit den Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ verfolgte städtebauliche Beordnung im beplanten 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 und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ist planungsrechtlich auf der Grundlage der Festsetzungen des Rechtsplanes zu beurteilen (s. dazu auch Kapitel. III. 1.2 Umweltbelange). Demnach handelt es sich im Plangebiet um ein Allgemeines Wohngebiet (WA), das durch die nördliche Verlängerung der Straße „Gulfpadd“ sowie den „Hockenweg“ erschlossen wird, wobei der „Hockenweg“ in einen Wendehammer mündet. Entlang der nordwestlichen, nördlichen, südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen verlaufen Grenzgräben. Im nördlichen Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Im Nordosten, Norden und Südosten schirmt ein 5 m breiter Pflanzstreifen durch Bepflanzung mit Kleinbäumen und Sträuchern die Wohnbebauung zur freien Landschaft hin ab (Ortsrandeingrünung).

In der Örtlichkeit wurden die Baugrundstücke bereits eingemessen, die Baustraße und das Regenrückhaltebecken gemäß der rechtsverbindlichen Bauleitplanung fertiggestellt. Ein Grundstück ist bereits bebaut, die übrigen Grundstücke weisen Scherrasenvegetation auf.

II. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Nachfolgend werden die im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ inhaltlich zu ergänzenden und zusätzlich aufzunehmenden Festsetzungen näher erläutert. Die übrigen Festsetzungen werden ggfs. nur redaktionell angepasst, gelten aber inhaltlich unverändert weiter.

1. Art der baulichen Nutzung

Im Rechtsplan werden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungen und zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) getroffen. Inhaltlich gegenüber dem Rechtsplan unverändert, erfolgen für beide textlichen Festsetzungen i. S. der Rechtssicherheit, redaktionelle Anpassungen.

Zulässige Nutzungen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maximal zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen (Wo) pro Wohngebäude festgesetzt. Es gilt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Sofern zwei Wohngebäude als Doppelhaus aneinandergebaut sind, gilt, dass je Doppelhaushälfte zwei Wohnungen (Wo) zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rechtsplan das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Diese Festsetzungen tragen grundsätzlich zur Vermeidung bzw. Minimierung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die dörfliche Umgebung.

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ erfolgt eine rechtssichere Bestimmung der Bezugspunkte für die festgesetzten maximal zulässigen First- und Traufhöhen.

Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe

Mit Bezug auf die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen wird im Rechtsplan ein baugestalterischer Rahmen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe auf 9,0 m ü. NN vorgegeben. Aufgrund unterschiedlicher Höhenlagen im Plangebiet bestehen Bedenken, dass die städtebauliche gewünschten Wohngebäudehöhen im gesamten Plangebiet realisiert werden können. Es fehlt im Rechtsplan eine konkrete Benennung der oberen und unteren Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe. Darüber hinaus ist die Angabe m ü. NN (Meter über Normalnull) im amtlichen Vermessungswesen in Deutschland nicht mehr aktuell und wird durch die Angabe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) ersetzt. Zusätzlich sollen Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile zukünftig zulässig sein. Folgende textliche Festsetzung wird Bestandteil der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306:

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m über unterem Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und der in der Planzeichnung markierte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) mit 0,357 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solar-energie usw.) sind zulässig.

Traufhöhe

Wie bei der maximal zulässigen Firsthöhe beschrieben, fehlt im Rechtsplan auch eine konkrete Benennung der oberen und unteren Bezugspunkte für die festgesetzte Traufhöhe. Darüber hinaus ist die Angabe m ü. NN (Meter über Normalnull) im amtlichen Vermessungswesen in Deutschland nicht mehr aktuell und wird durch die Angabe in m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) ersetzt. Die im Rechtsplan getroffene Regelung für Nebengiebel „*wenn der Giebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist*“ wird ersatzlos gestrichen, da die Regelung nicht mehr den städtebaulichen Zielen im Baugebiet entspricht. Schließlich wird die Rechtsgrundlage der Festsetzung ergänzt. Folgende textliche Festsetzung wird Bestandteil der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306:

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2 bis 4) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 3,80 m und einer Mindesttraufhöhe von 1,50 m, gemessen jeweils über unterem Bezugspunkt, zulässig. Die Traufhöhe (oberer Bezugspunkt) ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Für Nebengiebel an den Traufseiten darf die Traufhöhe (NGTH) maximal 5,80 m über unterem Bezugspunkt betragen. Den unteren Bezugspunkt für die Traufhöhe bildet der in der Planzeichnung markierte Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) mit 0,357 m über NHN.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Grundsätzlich werden die im Rechtsplan festgesetzten Baugrenzen in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 unverändert übernommen. Einzige Ausnahme bildet die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf den Flurstücken 24/14, 24/15 und 24/33 mit dem Ziel, die Bebaubarkeit der Grundstücke zu optimieren.

Während die Festsetzungen des Rechtsplanes zur Bauweise und zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern unverändert gelten, erfolgt im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 eine Konkretisierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und offenen Kleingaragen sowie Nebenanlagen. Grundsätzlich gilt zukünftig, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO 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 zugelassen werden können. Im Sinne einer ansprechenden Gestaltung des straßennahen Raums auf den privaten Grundstücksflächen und zur Minimierung von Gefahrenstellen infolge unübersichtlicher Situationen durch Bauten im straßennahen Raum, wird festgesetzt, dass entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Terrassen und die Zuwegung zum Hauptgebäude als befestigte Flächen zulässig sind. Dies bedeutet, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind. Zusätzlich wird die Rechtsgrundlage für die Festsetzung ergänzt:

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) können gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO 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 zugelassen werden. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig; als befestigte Flächen sind hier nur Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen zum Haus zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Um den in Kapitel II. 3. beschriebenen unteren Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen festsetzen zu können, wird ein kleines Teilstück der unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „Gulfpadd“ in den Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 einbezogen. Derzeit ist keine geeignete Referenzhöhe im Plangebiet (Baustraße, Bauerwartungsland) vorhanden, so dass die Höhe der Straße (eingemessene Schachtdeckelhöhe = 0,357 m ü. NHN) im unmittelbaren Übergangsbereich zum Plangebiet als Bezugshöhe festgesetzt wird (vgl. Ausführungen in Kapitel II. 2.).

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 vorhandenen Straßen werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rechtsplan an vier Stellen Müllabstellplätze gekennzeichnet. Im Bereich dieser Müllabstellplätze sollen die Bewohner der geplanten Stichstraßen, die nicht von den kommunalen Müllfahrzeugen angefahren werden, ihren Hausmüll an den Abfuhrtagen deponieren. Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 werden die gemäß aktuell vorliegender Erschließungsplanung vorgesehenen Hausmüllsammelstellen gemäß ihrer tatsächlichen räumlichen Ausdehnung am geplanten Standort auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde festgelegt, dass nördlich des festgesetzten Regenrückhaltebeckens (RRB), am Plangebietsrand, eine Trafostation realisiert wird. Um diese Nutzung planungsrechtlich abzusichern, erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB.

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Das zum Bebauungsplan Nr. 1306 erarbeitete Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation zu sammeln und im Freigefälle einem im Norden des Plangebietes gelegenen Rückhaltebecken (RRB) zuzuleiten (vgl. Ausführungen in den Kapiteln II. 7. und III. 1.1). Von dort wird das Oberflächenwasser unterhalb einer als Wasserfläche festgesetzten Grabenmulde über eine unterirdische Regenwasserleitung gedrosselt zum östlich gelegenen Grenzgraben abgeleitet. Die unterirdische Regenwasserleitung wird gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

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

Regenwasserrückhaltebecken (RRB)

Da die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht zulassen, sieht das genehmigte Entwässerungskonzept (Aktenzeichen: IV/66-67310360-21963/2021) vor, das im Plangebiet im Bereich der geplanten Wohngebiets- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über neu zu verlegende Regenwasserkanalisationen in den Straßen Gulpadd und Hockenweg in das im Rahmen der Realisierung der Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 zu erstellende RRB im nördlichen Plangebiet einzuleiten. Aus der Regenwasser-

rückhaltung wird das anfallende Oberflächenwasser dann gedrosselt in östliche Richtung über eine Rohrleitung in den vorhandenen östlichen Grenzgraben schadlos abgeleitet.

Das geplante RRB wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ (RRB) festgesetzt. Die Räumung und Unterhaltung des RRB kann die randlichen Räumstreifen erfolgen.

Entwässerungsgräben

Entlang der nordwestlichen, nördlichen, südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenzen verlaufen Grenzgräben. Diese werden erhalten und ebenfalls gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Für die zukünftigen Anlieger der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzten Gräben, besteht auf der Grundlage des § 61 (1) Niedersächsisches Wassergesetz die Pflicht, den jeweils an das eigene Grundstück direkt angrenzenden Grabenabschnitt jährlich fachgerecht aufzureinigen. Das Räumgut darf nicht auf unbefestigten Flächen gelagert werden und ist fachgerecht zu entsorgen.

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

Minimierungsmaßnahmen

Im Rechtsplan wurde eine textliche Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen aufgenommen, die regelt, dass pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte nur eine Grundstückzufahrt mit einer maximalen Breite von 4 Metern zulässig ist. Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ wird die Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ergänzt und textlich redaktionell angepasst:

Zur Minimierung der Versiegelung innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gilt gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, dass die maximal zulässige Breite von Grundstückszufahrten 4 m beträgt. Es ist je Gebäude/Doppelhaushälfte nur eine Grundstückszufahrt zulässig.

Kompensationsmaßnahmen

Im Rechtsplan sind Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden unverändert in die 2. Änderung und Erweiterung übernommen, aber um die Rechtsgrundlage (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und weitere Anpassungen, die für eine rechtssichere Festsetzung erforderlich sind, ergänzt. Darüber hinaus werden die Kompensationsflächen als externe Geltungsbereiche in die Planzeichnung aufgenommen. Folgende textliche Festsetzungen werden getroffen:

Folgende im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ermittelte Kompensationsmaßnahme ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf einer insgesamt 4.113 m² großen

Teilfläche des Kompensationsflächenpools "Freepsumer Meer", Flurstück 61/1, Flur 3, Gemarkung Freepsum, umzusetzen. Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist auch die Kompensationsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

Allgemeine Grundsätze:

- Entwicklungsziel ist artenreiches mesophiles, teilweise feuchtes Grünland
- Der Nutzungsberechtigte hat den Nutzungsgegenstand nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu bewirtschaften. Der Nutzungsberechtigte darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Eigentümerin keine Änderung in der wirtschaftlichen Bestimmung der Fläche vornehmen
- Der Nutzungsberechtigte hat die auf dem Nutzungsgegenstand befindlichen Anlagen, insbesondere die Wege, Gräben, Einfriedungen und Dränagen, sowie die gemeinschaftlichen Zuwegungen auf seine Kosten in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, soweit der Eigentümer diese nicht selber übernimmt. Bäume darf der Nutzungsberechtigte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Eigentümers fällen

Nutzungsgrundsätze (die landwirtschaftliche Nutzung wird von der Eigentümerin mit folgenden Maßgaben / Einschränkungen gestattet):

- Die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen
- Die Flächen dürfen nicht umgebrochen werden
- Das Bodenrelief, insbesondere Mulden, Senken, Erhöhungen usw., darf nicht beseitigt oder verändert werden (gemäß LSG-VO AUR 30)
- Die auf der Fläche vorhandenen Einrichtungen (Zäune, Tore, Pumpen o.ä.) sind zu erhalten. Durch den Pächter verursachte Schäden sind zu ersetzen
- Die Flächen sind gemäß den Auflagen als Mähweide, Weide oder Wiese zu nutzen
- Eine Brachlegung ist nicht zulässig

Auflagen zur Weidenutzung:

- Von mindestens 01. Mai bis 15. Juni ist eine Beweidung vorgeschrieben; diese erfolgt mit maximal 2-4 Rinder pro ha, danach dem Aufwuchs angepasst (nach Absprache mit der UNB). Kälber von Mutterkühen unter 8 Monate werden dabei nicht berücksichtigt
- Eine Portionsweide und das Zufüttern auf der Fläche sind nicht zulässig

Auflagen zur Mahd:

- Eine Mahd bzw. Schnittnutzung oder Mulchen vor dem 15. Juni ist nicht zulässig; eine frühere Mahd ist nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich (UNB) möglich
- Bei einer Wiesennutzung ist mindestens eine Mahd pro Jahr bis maximal zwei Mahdgänge durchzuführen
- Das Mahdgut ist abzufahren

- Vor einer Mahd sind die Flächen in Hinblick auf Wild und Wiesenvögel zu kontrollieren
- Eine Entstehung von Mosaikstrukturen ist anzustreben (unterschiedliche Mahdzeitpunkte)
- Bei einer Nachweidenutzung ist der Tierbestand dem Aufwuchs anzupassen. Narbenschäden sind zu vermeiden
- Ein Reinigungs- oder Mulchschnitt hat nach dem 01. September zu erfolgen; die Flächen müssen kurzrasig in die Vegetationsruhe gehen

Auflagen zur Düngung (Die Verwendung von Dünger ist unter den nachfolgend genannten Auflagen möglich. Über die genaue Verwendung ist ein Nachweis zu führen):

- In der Zeit vom 15. Februar bis 20. Juli eines jeden Jahres sind das Walzen und Schleppen sowie das Ausbringen von Düngern nicht gestattet
- Die organische Düngung ist auf 25 Kubikmeter Rindergülle pro ha und Jahr bzw. 15 Tonnen Festmist pro ha und Jahr beschränkt und darf nicht in der Zeit vom 15. Februar bis 20. Juli ausgebracht werden.
- Eine mineralische Stickstoff-Düngung ist über die Düngeverordnung (DüV) hinaus bis zum 20. Juli auf 40 kg N pro ha beschränkt.
- Eine Düngung mit anderen mineralischen Düngern ist in Absprache mit dem Eigentümer in Ausnahmefällen erlaubt.

Auflagen zur Grabenunterhaltung:

- Der derzeitige Wasserstand darf nicht abgesenkt werden. Unberührt bleibt die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben, Grüppen oder Dränagen im bisherigen Umfang. Es dürfen keine Gräben oder Grüppen verfüllt, umgelegt oder neu gezogen werden. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer möglich
- Die Gräben werden jährlich im Auftrag und auf Kosten der Gemeinde Krummhörn geschratet. Gemeindeeigene Bäume und Büsche, die sich weiter als 50 Meter von Siedlungen befinden, werden nach und nach aus dem Kompensationsflächenpool „Freepsumer Meer“ entnommen
- Ein Aufstau einzelner Grüppen oder Gräben ist nach flächenindividuellem Plan vom 01. März bis zum 01. Juni zulässig
- Eine Unterhaltung der Gräben mit einer Grabenfräse ist nicht zulässig. Der Grabenaushub aus der Unterhaltung von Gewässern ist abzufahren oder unter Beachtung der Vorgaben des Pachtvertrages auf der Fläche zu verteilen.
- Die Grabenränder sind am Ende der Weidesaison nach Vorgaben des „Leitfaden zum Artenschutz an Gewässern“ auszumähen
- Die Aufnahme der bei der Grabenunterhaltung anfallenden organischen Masse muss vom Pächter geduldet werden
- Abweichungen von diesen Auflagen bzw. Ausnahmen, die die Zustimmung des Eigentümers erfordern, bedürfen fachlich kompetenter Beratung sowie der Abstimmung mit der UNB

Sonstige Bewirtschaftungsauflagen:

- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausnahmen nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer und Abstimmung mit der UNB
- Die Errichtung von Mieten oder Kompostierungshaufen, die Lagerung von Silage oder Heu sowie das Abstellen von Maschinen und Geräten ist nicht zulässig
- Rundballen sind bis Ende Oktober aus den Flächen zu entfernen
- Abweichungen von diesen Auflagen bzw. Ausnahmen, die die Zustimmung des Eigentümers erfordern, bedürfen fachlich kompetenter Beratung sowie der Abstimmung mit der UNB
- Die Aufbringung von Klär- und Industrieschlamm, Kompost, Schlick aus Häfen, Flussbetten und sonstigen Gewässern und der Anbau von gentechnisch verändertem Pflanz- und Saatgut bedarf der schriftlichen Zustimmung der Eigentümerin
- Im Rahmen der Verpachtung von gemeindeeigenen Flächen kann die Gemeinde Krummhörn abweichend von den bisherigen Auflagen unter Berücksichtigung der LSG-VO AUR 30 die Verträge entsprechend modifizieren
- Änderungen können im Rahmen der Gebietsentwicklung für den Kompensationsflächenpool „Freepsumer Meer“ auf Grundlage der Verbesserung des Erhaltungszustandes gemäß LSG-VO 30 in Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden
- Änderungen der Bewirtschaftungsauflagen als Ergebnis der laufenden Erfolgskontrollen sind von den Pächtern auch während der Laufzeit des Pachtvertrages zu akzeptieren

Die im Umweltbericht zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ ermittelte Kompensationsmaßnahme ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf einer insgesamt 6.432 m² großen Teilfläche des Kompensationsflächenpools K 9, Flurstück 10/2, Flur 20, Gemarkung Pilsum, umzusetzen. Die Kompensationsmaßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs abzuschließen. Es gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen:

- Entwicklungsziel ist extensives Grünland
- Beschränkung der Viehbesatzdichte auf max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar
- Auszäunung eines Bereichs, in dem keine Beweidung bis Mitte Juli zuzulassen ist. Der Bereich sollte sowohl trockene als auch feuchte Bereiche und Grabenböschungen enthalten. Ab Mitte Juli ist wieder eine ganzflächige Beweidung oder alternativ ein Pflegeschnitt zulässig
- Die bestehende Einzäunung aus Eichenspaltpfählen soll erhalten bleiben (Sitzwarten)
- Es sind keine über den Bestand hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen zulässig
- Kein Grünlandumbruch, kein Schleppen oder Walzen des Bodens oder sonstige Bearbeitung
- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Ausnahmen nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer und Abstimmung mit der UNB

- Keine Übersaat mit Intensivgräsern (Ausnahmen sind nach Abstimmung mit der UNB bei Ausbreitung unerwünschter Pflanzen möglich)

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

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und zur Durchgrünung des neuen Siedlungsbereichs werden im Rechtsplan Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden grundsätzlich im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ beibehalten. Ergänzungen werden erforderlich, da

- der Zeitpunkt der Umsetzung der Pflanzgebote im Rechtsplan fehlt,
- die Formulierung „Die Gehölze sind in unregelmäßigen Abständen auf den Stock zu setzen“ zu unbestimmt ist,
- die Pflanzenliste giftige (*Rhamnus frangula* - Kindergefährdung) und aufgrund ihres Wuchsverhaltens für kleine Privatgärten ungeeignete Arten (*Prunus spinosa* – Ausläuferbildend; *Rubus fruticosus* – wuchernd, benachbarte Pflanzen und Flächen überwachsend) enthält. Als Ergänzung wird der Hartriegel (*Cornus sanguinea*) mit aufgenommen.
- Und eine Pflanzenliste für die auf den Grundstücksflächen anzupflanzenden Laubbäume fehlt.

Anpflanzungen von Strauchhecken

Nach Norden und Osten sind die Wohnbaugrundstücke zur Eingrünung des neu entstandenen Ortsrandes gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB durch eine 5 m breite, dichte, heckenartige Anpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern einzugrünen.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind flächenhaft und dicht, standortgerechte, einheimische Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Strauchhecke ist auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf den Erstbezug des dortigen Gebäudes folgenden Pflanzperiode vollständig herzustellen. Die Pflanzung erfolgt dreireihig, versetzt in der Reihe; der Pflanzabstand der Sträucher in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,50 m. Eine fachgerechte Pflege der Sträucher incl. eines Rückschnittes („Auf den Stock setzen“) alle 5 bis 10 Jahre, ist zulässig. Bei Abgang von Gehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gemäß untenstehender Pflanzliste zu ersetzen. Zudem ist die festgesetzte Pflanzfläche von Bodenaufschüttungen, Abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Bauwerken, auch baugenehmigungsfreier Art, und Bodenversiegelungen, z. B. durch Pflasterungen, dauerhaft freizuhalten.

Pflanzenliste:

Sträucher (Mindestqualität: Sträucher, 3 Triebe, 60-100 cm)

Grau-Weide	(Salix cinerea)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Holunder	(Sambucus nigra)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)

Laubbaumpflanzungen auf Privatgrundstücken

Die im Rechtsplan enthaltene textliche Festsetzung, die festlegt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist, wird grundsätzlich inhaltlich in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 übernommen. Um die Festsetzung rechtssicher auszugestalten, wird eine Pflanzenliste geeigneter Laubbäume aufgenommen und der Umsetzungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen verbindlich festgelegt.

Für die innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) liegenden Grundstücke gilt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laub-/Obstbaum gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Baumpflanzung hat auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf den Erstbezug des dortigen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu erfolgen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) gemäß untenstehender Pflanzlisten zu ersetzen.

Pflanzenlisten:

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

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Silber-Weide	(Salix alba) (auch als Kopfbaum)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)

Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahl) Regionaltypische Obstbaumsorten (Auswahl)
(Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 10-12 cm)

Apfel: „Boskoop“, „Groninger Krone“, „Jakob Fischer“, „Ostfriesischer Striebling“, „Grahams Jubiläumsapfel“

Birne: „Gute Graue“, „Köstliche von Charneau“, „Neue Pointeau“

Kirsche: „Oktavia“, „Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Morellenfeuer“, „Schattenmorelle“

Als Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen, dass bei Bautätigkeiten Schutzmaßnahmen zu beachten sind (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbe-

ständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

10. Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser aus dem im Plangebiet festgesetzten RRB in den südöstlichen Grenzgraben, wird eine Rohrleitung unterhalb einer Grabenmulde, die im Rechtsplan gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt ist, im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Regenwasserleitung wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) in einer Breite von 3 m zugunsten der Gemeinde Krummhörn festgesetzt.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) in einer Breite von 3 m zugunsten der Gemeinde Krummhörn wird zwischen dem geplanten Wendehammer der Straße Hockenweg und dem südwestlich gelegenen Grenzgraben festgesetzt. Die Gemeinde Krummhörn will sich eine Anbindung an die südwestlich angrenzenden Freiflächen offenhalten.

Sulfatsaure Böden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Küstenmarschen. Im NIBIS-Kartenserver wird als anstehender Bodentyp „Tiefe Kleimarsch unterlagert von Organomarsch“ angegeben. Im Plangebiet können grundsätzlich Gefährdungen durch anstehende sulfatsaure Böden nicht ausgeschlossen werden. Daher wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ 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 2. Änderung und Erweiterung

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) 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz¹ und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die endausgebaute Straße „Gulfpadd“ (vgl. Kapitel II. 4).

Ver- und Entsorgung

Die Baugebietsflächen werden durch Verlängerung des in der Straße „Gulfpadd“ vorhandenen Leitungsnetzes erschlossen.

Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Krummhörn angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (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.

Die Grundstücke im Plangebiet können an unser Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die notwendigen Rohrverlegungsarbeiten und Grundstücksanschlüsse können nur auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) des OOWV und unter Berücksichtigung des Begleitvertrages für die Gemeinde

¹ Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Baugebiet 1306 nicht an das Gasnetz der EWE angeschlossen.

Krummhörn durchgeführt werden. Bitte beachten Sie bzgl. der Mindestabstände zu Bauwerken und Fremdanlagen sowie die Anforderungen an Schutzstreifen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1. Der Versorgungsdruck im Trinkwassernetz in der Umgebung des Plangebietes erfüllt die Mindestanforderungen gemäß Regelwerk DVGW W 400-1.

Löschwasserversorgung:

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

Im Hinblick auf den der Gemeinde Krummhörn obliegenden Brandschutz (Grundsatz, NBrandSchG § 2) weist der OOWV im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB ausdrücklich darauf hin, dass die Löschwasservorhaltung kein gesetzlicher Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung ist und nicht vertraglich auf den OOWV übertragen wurde. Eine Pflicht zur vollständigen oder teilweisen Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz besteht für den OOWV nicht.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas¹ und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es wird seitens der EWE Netz GmbH darum gebeten, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ wird darum gebeten, einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit einzuplanen. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) wird darum gebeten, die regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Die EWE Netz GmbH ist zudem darüber zu informieren, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

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

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aurich. Für die Anlieger der geplanten Stichstraßen sind vier Hausmüllsammelstellen einzurichten. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. 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 bzw. wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in den angrenzenden Gemeindestraßen angeschlossen. Das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz ist ausreichend dimensioniert. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Krummhörn.

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Krummhörn. Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser wird über den zentralen Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes dem geplanten RRB zugeführt. Von dort wird das Oberflächenwasser über eine unterirdische Regenwasserleitung gedrosselt zum östlich gelegenen Grenzgraben abgeleitet. Die wasserrechtliche Genehmigung zum beschriebenen Entwässerungskonzept liegt vor (Aktenzeichen: IV/66-67310360-21963/2021).

Möglich und seitens der Gemeinde Krummhörn ausdrücklich erwünscht, sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z.B. Regenwasserzisternen, Dachbegrünungen).

Telekommunikation:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

1.2. Umweltbelange

1.2.1 Naturschutzrechtliche Belange

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 „Alte Brauerei“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1

und § 10a Absatz 1 abgesehen wird. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist im vereinfachten Verfahren nicht ausgesetzt.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Krummhörn, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Bebauungsplanänderung in erster Linie der planungsrechtlichen Beordnung der Plangebietsflächen. Als (Bestands-) Beurteilungsgrundlage sind die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ heranzuziehen. Der Rechtsplan setzt Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Pflanzgebote und Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB, Gräben) fest.

Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ sind:

- Ergänzung der Bezugspunkte für die festgesetzten maximal zulässigen First- und Traufhöhen
- Festsetzung einer Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen
- Konkretisierung der Festsetzung von notwendigen Hausmüllsammelstellen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen
- Festsetzung einer unterirdischen Wasserleitung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich einer festgesetzten Wasserfläche (Grabenmulde)
- Konkretisierung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und offene Kleingaragen sowie Nebenanlagen
- Einbeziehung eines kleinen Teilstückes der endausgebauten Straße „Gulfpadd“ in das Plangebiet
- Konkretisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Rechtsgrundlage, Flurstücksbezug, Umsetzungszeitpunkte, Entwicklungsziele, Aufnahme und Anpassung von Pflanzenlisten, Planzeichnung mit externen Geltungsbereichen usw.)
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Einhaltung von Anforderungen des Bodenschutzrechtes bzgl. einer Kontaktgefährdung in Bezug auf sulfatsaure Böden

Grundsätzlich werden die Grundzüge der Planung durch die aufgeführten Punkte nicht verändert. Mit Ausnahme der Festsetzung einer Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen sind infolge der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 auch keine naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ werden im Rechtsplan festgesetzte unversiegelte Flächen für die Wasserwirtschaft zugunsten der Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Versiegelung max. 100 %) überplant. Diese Versorgungsfläche weist eine Größe von rd. 15 m² auf. Die Trafostation wurde auch bereits realisiert, tatsächlich versiegelt wurden rd. 10 m². Aufgrund der geringen Größe der Trafostation wird deren Realisierung als kleinflächige Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser-Grundwasser, aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gewertet.

Infolge der Konkretisierungen bezgl. der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (Zeitpunkt, Pflanzenauswahl, Rechtsgrundlagen) werden die Belange von Natur und Landschaft insgesamt gefördert.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen sind auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beurteilen. Infolge der mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ verfolgten planungsrechtlichen Beordnung sind wesentliche Auswirkungen auf die potentiell im Plangebiet zu vermutenden Tierartengruppen 'Fledermäuse', 'Amphibien' und 'Vögel' nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Beibehaltung der für den Artenschutz potentiell förderlichen Festsetzungen (Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen, Erhaltung vorhandener offener Gräben, Festsetzung eines RRB, Minimierung der GRZ auf ein unbedingt erforderliches Maß) werden die artenschutzrechtlichen Belange nicht beeinträchtigt. Insgesamt stehen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

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. Grundsätzlich wurden im Rechtsplan klimaschützende Maßnahmen bereits beachtet (Minimierung der GRZ, Durchgrünung des Baugebietes, offene Bauweise, offene Oberflächenwasserrückhaltung usw.). Infolge der mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ initiierten städtebaulichen Beordnung des beplanten Innenbereichs wird insbesondere eine rechtssichere und aktualisierte Grundlage für die Entwicklung der geplanten Wohnbebauung geschaffen.

1.3 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 Gefahrenerforschung 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 die Plangebietsflächen vorliegenden Ergebnisse weisen keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung aus.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder

den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

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. Sowohl der Erschließungsträger des Baugebietes Nr. 1306, als auch die (zukünftigen) Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet profitieren durch die mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ erfolgenden planungsrechtlichen Beordnung (Schaffung von Planungs- und Rechtssicherheit).

3. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen die Fortentwicklung der Gemeinde Krummhörn und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1306 „Alte Brauerei“ sind nicht zu erwarten. Durch die ermöglichte Nachverdichtung der südwestlichen Baugebietsflächen werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden bzw. verzögert werden.

Vor dem Hintergrund der gutachterlich festgestellten, auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen, werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten können. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht beeinträchtigt.

4. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 1306 „Alte Brauerei“ weist eine Größe von rd. 2,3 ha auf.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.915 m ²
Verkehrsflächen	2.799 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	882 m ²
Wasserflächen (Gräben)	2294 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation)	27 m ²
Summe	23.035 m²

Hinweis

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

Verfahrensvermerke

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

Leer, den

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

p l a n u n g s b ü r o



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

Pewsum, den

Gemeinde Krummhörn
Der Bürgermeister

.....

Anlage 1: Ausschnitt aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 1306 „Alte Brauerei“ (unmasstäblich)

