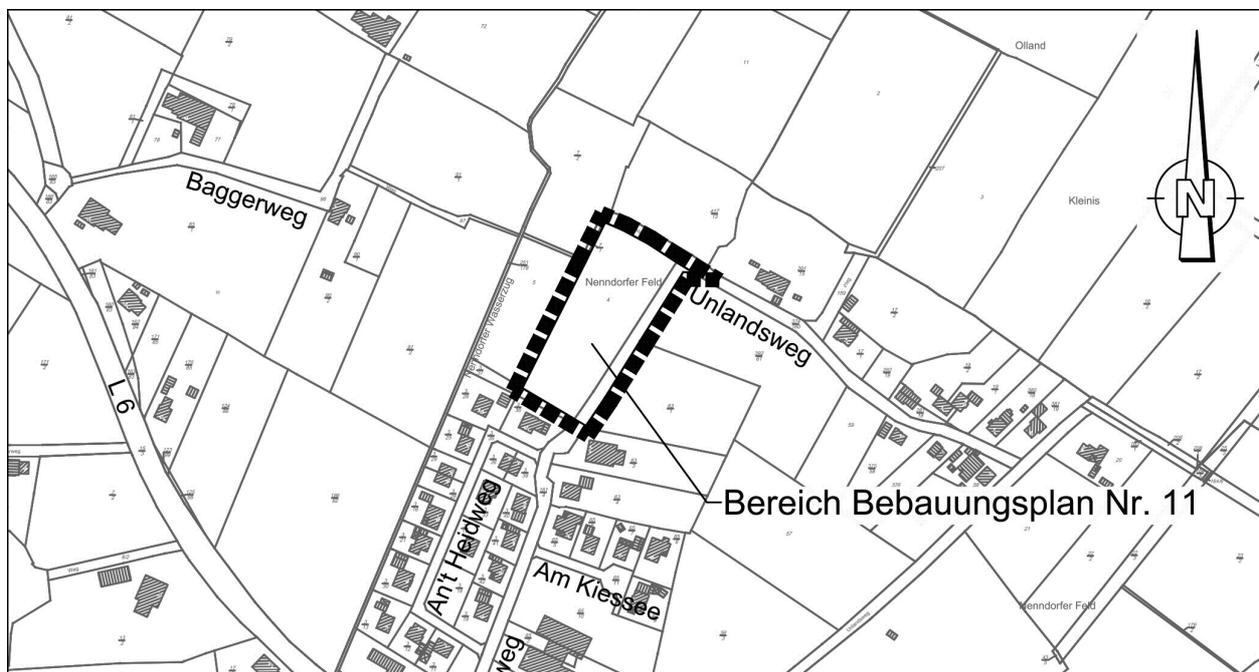


# Gemeinde Nenndorf

## Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“

Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

# BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet  
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

Datum: 26.03.2019

Entwurf



**BORN | ERMEL** Ingenieure

Dr. Born – Dr. Ermel Ingenieure Büro Ostfriesland Tjückkampstraße 12 Tel. 04941 – 1793-0 [www.born-ermel.de](http://www.born-ermel.de)

Fachplanung:

planungs büro



stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • [mail@planungsbuero-buhr.de](mailto:mail@planungsbuero-buhr.de) • [www.planungsbuero-buhr.de](http://www.planungsbuero-buhr.de)

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“, Gemeinde Nenndorf

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	4
5. Bestandssituation	5
<b>II. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
1. Art der baulichen Nutzung	6
2. Maß der baulichen Nutzung	6
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	7
4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
5. Wasserflächen	8
6. Öffentliche Grünflächen	8
7. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses	8
8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)	9
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
1. Öffentliche Belange	10
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	10
1.2 Umweltbelange	11
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	18
1.4 Belange der Landwirtschaft	19
2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	19
3. Flächenbilanz	20
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>21</b>
<b>Anlagen</b>	<b>22 ff.</b>
<b>Anlage 1:</b> Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung der Teilflächen 1 und 2 des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ (unmasstäblich)	
<b>Anlage 2:</b> Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungspläne Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ und Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ in Nenndorf / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4939-18-L1) (IEL GmbH, Aurich, 2018)	
<b>Anlage 3:</b> - Immissionsschutzgutachten - Bauleitplanung der Gemeinde Nenndorf, Samtgemeinde Holtriem (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2019)	
<b>Anlage 4:</b> Entwässerungskonzept (Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, 2019)	

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“, Gemeinde Nenndorf**

### **I. Grundlagen des Bebauungsplanes**

#### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Nenndorf beabsichtigt das am Ortsrand gelegene Flurstück 4, Flur 6, Gemarkung Nenndorf in die Siedlungsentwicklung einzubeziehen. Auf der derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche sollen ca. 5 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Darüber hinaus ist für die Aufnahme des in den Bebauungsplänen Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und dem Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken (RRB) entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze geplant. Planungsrechtlich ist das Plangebiet derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in der Gemeinde Nenndorf zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs des Bebauungsplanes gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Derzeit stehen in der Gemeinde Nenndorf keine freien Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung. Im Hinblick auf die bestehende und die in den nächsten Jahren zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, besteht in der Gemeinde Nenndorf dringender Bedarf weitere Baugrundstücke zu entwickeln und den Bauwilligen zeitnah anbieten zu können. Entsprechend der beschriebenen, derzeitigen dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme in der Gemeinde Nenndorf einzustufen.

Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Nenndorf, dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft relativ geringwertigen Flächen unmittelbar angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensiblerer Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumbildung der Bevölkerung.

Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Dr. Born - Dr. Ermel GmbH aus Aurich ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht u. a. vor, das von den öffentlichen und privaten Flächen in den Bebauungsplänen Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und dem Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ ablaufende Oberflächenwasser dem im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuleiten.

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat am                    den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Einbeziehung von Außenbereichsflächen am Ortsrand der Gemeinde Nenndorf initiiert und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst eine rd. 0,77 ha große Fläche (Flurstück 4 in der Flur 6, Gemarkung Nenndorf. 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) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Erholung“ (SO-E) dar (vgl. Anlage 1).

Die im Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ festgesetzte Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) und Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“, so dass ein „Entwickeln“ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich ist.

Gemäß § 13a (2) 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist jedenfalls dann möglich, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist angesichts der vorhandenen umgebenden, genehmigten oder planungsrechtlich abgesicherten Wohnbebauung nicht zu befürchten. Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes 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. Für den Landkreis Wittmund ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) von 2006 heranzuziehen.

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 stellt das RROP Siedlungsflächen dar. Östlich der Straße „Unlandsweg“ wird im Bereich der vorhandenen Kiesgruben ein Bereich für die „Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ dargestellt. Nördlich angrenzend an das Plangebiet sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowohl als „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“, als auch als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft“ dargestellt.

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 initiierte städtebauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Festlegungen des RROP.

## **5. Bestandssituation**

Die Bestandssituation im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ wurde durch eine Ortsbegehung im August 2018 aufgenommen und wird nachfolgend erläutert.

Das Plangebiet selbst wird intensiv als Weidegrünland genutzt. Im Südwesten ist ein Pferdeunterstand vorhanden. Allseitig umschließen temporär wasserführende Gräben das Plangebiet. Im Westen und Norden sind in den Gräben dichte Schilfbestände aufgewachsen. Im Norden und Osten regelmäßig auf den Stock gesetzte Weiden-/Birken-/Erlen-/Brombeerbestände vorhanden.

Südlich, durch eine Baumreihe aus Hainbuche, Weide, Koniferen und Traubenkirsche getrennt, schließt sich Wohnbebauung mit neuzeitlich gestalteten Hausgärten an. Nach Westen, Norden und Nordosten schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Grünland, an. Östlich des „Unlandswegs“ befindet sich ein Abbaugewässer, das mit heimischen, standortgerechten, aber auch einem großen Anteil an nicht heimischen, nicht standortgerechten Gehölzen eingegrünt ist.

Stark Landschaftsbildprägend ist der ca. 1,1 km nördlich des Plangebietes vorhandene Windpark „I a“ mit ca. 50 Windenergieanlagen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Wittmund enthält keine Aussagen für die Plangebietsflächen. Die östlich des „Unlandswegs“ vorhandene Kieskuhle wird aufgrund intensiver Freizeitnutzung als Bereich mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beschrieben.

Das Plangebiet ist über den bituminös befestigten „Unlandsweg“ erschlossen und über Bushaltestellen entlang der „Nordener Straße“ an den ÖPNV angeschlossen.

## **II. Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll, gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zum Schutz der ruhigen Wohnnutzung im Plangebiet werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Anzahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgröße von Grundstücken bestimmt.

Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird auf 0,3 festgesetzt. Überschreitungen sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig, so dass insgesamt maximal 45 % der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden können.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung und im Hinblick auf die Ortsrandlage, ein Vollgeschoss zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Aktuell besteht die Befürchtung, dass die im Plangebiet und dessen baulicher Umgebung typische Höhenentwicklung im Rahmen von Neubauprojekten, so wie dies in anderen Bereichen der Samtgemeinde Holtriem bereits geschehen ist, überschritten wird. Um eine ortsgerechte

Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, gilt eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m als Obergrenze. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Ergänzend wird, zur Wahrung einer ortstypischen Dachlandschaft, die maximal zulässige Traufhöhe auf 4,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

Die Gemeinde Nenndorf möchte der weit verbreiteten Unsitte der Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegenzutreten. Um unzulässigen Bodenauftrag im Plangebiet zu verhindern, wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 50 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen in Fahrbahnmitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und vermeidet durch die Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

#### Zahl der Wohnungen / Mindestgröße der Grundstücke

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

Für die Grundstücke im Plangebiet, die nach derzeitigem Planungsstand Grundstücksgrößen von ca. 850 m<sup>2</sup> aufweisen, sind zwei Wohnungen pro 500 (Mindest-) Grundstücksfläche zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zu der Planstraße und den Grundstücksgrenzen wird ein Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m festgesetzt.

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

Zur Sicherung einer ortsüblichen Gestaltung des zukünftigen Straßenbildes entlang des „Unlandswegs“ wird festgelegt, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig sind.

#### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die geplante Neubebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ wird direkt über den „Unlandsweg“ erschlossen. Der Ausbau des „Unlandswegs“ wird in Anlehnung an den bereits endausgebauten Abschnitt des „Unlandswegs“ zwischen L 6 und Plangebiet erfolgen. Dieser ca. 130 m lange Abschnitt des „Unlandswegs“ wird gemäß § 9 (1) 11 BauGB festgesetzt. Eine Wendemöglichkeit z. B. für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich, da der „Unlandsweg“ als Ringstraße konzipiert und ausgebaut ist.

Der ruhende Verkehr ist in beiden Teilflächen des Plangebietes gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Entlang der „Nordener Straße“ befinden sich Bushaltestellen, so dass die Erreichbarkeit des ÖPNV für die zukünftig im Plangebiet lebende Bevölkerung gewährleistet ist.

#### **5. Wasserflächen**

Die für die Entwässerung der innerhalb des Plangebietes auch zukünftig erforderlichen, vorhandenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) im Norden, Westen und Süden werden gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Wasserflächen festgesetzt. Der vorhandene Graben westlich des „Unlandswegs“ ist entbehrlich und wird verfüllt.

#### **6. Öffentliche Grünflächen**

Sowohl die 3 m breite Zuwegung am südlichen Plangebietsrand zum geplanten RRB, als auch die vorgesehene Eingrünung des neuen Ortsrandes werden gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese bleiben in öffentlicher Hand, um einerseits die regelmäßige und fachgerechte Unterhaltung des RRB und des südlich angrenzenden Grabens, andererseits die Anlage der geplanten Ortsrandeingrünung und deren Pflege, langfristig gewährleisten zu können. Die 3 m breite Zufahrt zum RRB erhält die Zweckbestimmung „RRB“, die geplante Ortsrandeingrünung die Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“.

#### **7. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**

Vor dem Hintergrund der notwendigen schadlosen Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, wurde vom Ingenieurbüro Dr. Born – Dr. Ermel GmbH aus Aurich ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht u. a. vor, das von den öffentlichen und privaten

Flächen im Plangebiet ablaufende Oberflächenwasser in das geplante RRB abzuleiten. Das ca. 1.774 m<sup>2</sup> große RRB erhält über einen Überlauf Anschluss an den südlich angrenzenden Graben der weiter zum Vorfluter „Nenndorfer Wasserzug“ westlich des Plangebietes entwässert. Das RRB wird gemäß § 9 (1) 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

## **8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindungen)**

### Ortsrandeingrünung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Unlandsweg“ ist am 29.06.2001 rechtsverbindlich geworden. Dort wurde zur Eingrünung des damaligen neuen nördlichen Ortsrandes eine Eingrünung aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen vorgesehen und teilweise umgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt markierte die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 8 den Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zur freien, offenen Landschaft.

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes im Norden des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ und zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild, werden heckenartige Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25 a BauGB im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 11 innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ (vgl. Kapitel II. 6) festgesetzt.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Sträucher und Kleinbäume gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des 3 m breiten Pflanzstreifens ist 2-reihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,0 m. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses artgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten zu ersetzen. Zu beachten sind die Schutzvorschriften bei Baumaßnahmen (vgl. Hinweis Nr. 6 auf der Planzeichnung).

### Pflanzenlisten:

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

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)

#### Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm)

Holunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Öffentliche Belange**

##### **1.1. Verkehrliche und technische Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) 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 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.

##### Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

##### Ver- und Entsorgung

Die derzeit unbebauten Wohnbaugrundstücke werden über den „Unlandsweg“ erschlossen und über die in der Straßentrasse zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

##### **Wasserversorgung:**

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Nenndorf angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband.

##### **Löschwasserversorgung:**

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

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

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

### **Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist die Abfallwirtschaft des Landkreises Wittmund. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

### **Abwasserbeseitigung:**

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Holtriem.

### **Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Nenndorf. Die Entwässerungsplanung für das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Dr. Born - Dr. Ermel GmbH aus Aurich erstellt. Die Entwässerungsplanung, die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht vor, sowohl das von den öffentlichen Verkehrsflächen („Unlandsweg“) ablaufende Oberflächenwasser über eine im Straßenkörper verlegte Regenwasserkanalisation, als auch das von den öffentlichen Grünflächen und privaten Flächen ablaufende Oberflächenwasser im Freigefälle dem RRB innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ zuzuleiten. Das geplante RRB befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Das RRB ist geeignet, das gesamte über die im Unlandsweg vorhandene und geplante Regenwasserkanalisation anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen).

### **Telekommunikation:**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

## **1.2 Umweltbelange**

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ wird auf der Grundlage des § 13b BauGB durchgeführt. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG nicht anzuwenden ist, wenn die festgesetzten Grundflächen kleiner als 1 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und die zulässige Grundfläche nicht überschreiten, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist die Option zur Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren und damit verbundenen Verfahrenserleichterungen an die Beachtung von Schwellenwerten gebunden, die sich aus einer „zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche, die im Verfahren festgesetzt wird“, ergeben. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB stellt ab auf eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,

wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ beabsichtigt die Gemeinde Nenndorf den Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Sowohl innerhalb der beiden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 10, als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 werden Flächen für Wohnbaugrundstücke (Allgemeines Wohngebiet (WA)) planungsrechtlich abgesichert. Außerdem sieht das aktuelle Entwässerungskonzept vor, dass das gesamte innerhalb der beiden Bebauungspläne 10 und 11 anfallende Oberflächenwasser dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 10 eine Grundfläche von 2.243,16 m<sup>2</sup> und der Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ eine Grundfläche von 1.301,26 m<sup>2</sup> festsetzt und damit sowohl der Schwellenwert gemäß § 13b BauGB von 10.000 m<sup>2</sup>, als auch in der Gesamtbetrachtung der beiden Bebauungspläne der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird. Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt sind, um den Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

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

Die in Anspruch genommenen Flächen bzw. Biotoptypen sind aus naturschutzfachlicher Sicht überwiegend als von geringer Bedeutung (Wertstufe I) einzustufen<sup>1</sup>. Innerhalb des Plangebietes sind beweidete Intensivgrünlandflächen (GI, w) und diverse nährstoffreiche und strukturarme Gräben (FG) vorhanden (Biotoptypen nach Drachenfels, 2016)<sup>2</sup> Ein relativ hohes Lebensraumpotential bieten die uferbegleitenden Schilfröhrichtbestände entlang des westlichen und teilweise auch des nördlichen Grabens. Da die vorhandenen Gräben im Westen, Norden und Süden durch Festsetzungen als Wasserflächen langfristig in ihrem Bestand erhalten werden, werden nur relativ geringwertige Biotoptypen durch den Bebauungsplan Nr. 11 überplant.

Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt damit das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und die moderate zusätzliche bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen als sinnvoll einzustufen. Die Planung berücksichtigt so in gewissem Umfang die Schonung von großflächigen, hochwertigeren Außenbereichsarealen.

Darüber hinaus werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 wie folgt beachtet (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen):

---

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

<sup>2</sup> DRACHENFELS VON, OLAF (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -.

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von am Rande der bebauten Ortslage liegenden Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, die zulässige Gebäudehöhe beschränkt, eine regionaltypische Traufhöhe und die Zahl der Wohnungen bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.
- Minimierung der zulässigen Versiegelung durch Festsetzung einer ortstypischen GRZ von 0,3.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Schadloسة Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Plangebietes
- Erhalt vorhandener Gräben mit teilweise vorhandenem Schilfröhrichtbestand
- Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere: Die vorhandene Biotopstruktur Intensivgrünland und einige Grabenabschnitte werden vollständig beseitigt.

Schutzgut Boden/Schutzgut Wasser-Grundwasser: Infolge der geplanten Ausweisung von Wohnbaugrundstücken können gemäß der festgesetzten GRZ von 0,3 maximal 45 % der Wohnbaugrundstücke versiegelt werden. Im Bereich der geplanten Verkehrsflächen sind bis zu 100 % Versiegelung möglich.

Schutzgut Landschaftsbild: Die am Ortsrand gelegenen Freiflächen (Intensivgrünland) werden durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt. Vorbelastungen des Landschaftsbildbereiches sind durch den lediglich partiell eingegrünten Siedlungsrand gegeben. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern am nördlichen Plangebietsrand minimiert.

Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 11 auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

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

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

Es ist verboten,

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

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

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

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

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

Anhang IV der FFH-RL umfasst „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemein-

schaftlichem Interesse". Hierzu zählen u. a. auch alle Fledermausarten. Da vertiefende faunistische Erfassungen für Vögel und Fledermäuse in Bezug auf das Plangebiet nicht vorliegen, sind diesbezüglich Ableitungen auf wahrscheinliche - also zu vermutende - Vorkommen (Arten, Bestände) Grundlage der Beurteilung.

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

#### Beschreibung der Situation im Plangebiet

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

Die im Plangebiet zu vermutenden Arten, würden, im Falle einer Vergrämung infolge der geplanten Wohnnutzung, in der Umgebung in ausreichendem Maß Ersatzlebensräume finden. Größere Vergrämungs-Effekte mit nachhaltig negativen Wirkungen auf die örtlichen Brutpopulationen können vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die bereits unmittelbar herangerückte Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Gehölzbestände sind durch das Vorhaben nicht betroffen, die vorhandenen grabenbegleitenden Schilfröhrichtbestände bleiben erhalten. Mit Ausnahme des westlichen Grabens werden die im Plangebiet vorhandenen Gräben in ihrem Bestand gesichert.

Fazit: Alle angenommenen Brutvogelarten im Plangebiet fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 (5) BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

**Fledermäuse:** Es sind keine potentiellen Lebensräume (Leitstrukturen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für Fledermäuse, wie Gebäude oder Altgehölze, im Plangebiet vorhanden. Daher ist eine Zerstörung von Quartieren nicht zu erwarten. Verschiedene Fledermausarten, wie z. B. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Rauhautfledermaus, Braunes Langohr oder Großer Abendsegler könnten die Freiflächen am Rande der bebauten Ortslage Nenndorfs als Jagdreviere nutzen. Die im Plangebiet zu vermutenden Fledermausarten finden in der unmittelbaren Umgebung ausreichende Ersatzjagdräume.

**Amphibien:** Vor dem Hintergrund der vielen im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen offenen Gräben und Baggerseen, sind potentielle Lebensräume für heimische Amphibienarten vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass fast alle Gräben im Plangebiet durch Festsetzungen von Wasserflächen langfristig in ihrem Bestand erhalten werden, kann angenommen werden, dass die ökologische Funktion etwaiger vom Eingriff betroffener Fortpflanzungsstätten in räumlichem Zusammenhang weitgehend erfüllt bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im Plangebiet und im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, die einer Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen.

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

#### Bodenschutzrechtliche Belange/gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet mit den Teilflächen 1 und 2 wird von Intensivgrünlandflächen, Gräben III. Ordnung und einer Kinderspielplatzfläche eingenommen. Bei den Intensivgrünlandflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Restflächen, die vollständig von Bebauung eingeschlossen sind. Vor dem Hintergrund der schon sehr lange währenden, landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet ist wie bei den übrigen Biotopstrukturen, hier von anthropogen stark überprägten Bodenverhältnissen auszugehen.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenserver<sup>3</sup> ergab folgende wesentlichen Ergebnisse:

- Bodengroßlandschaft: Geestplatten und Endmoränen
- Bodenlandschaft: Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente
- Bodentyp: Mittlerer Gley-Podsol (G-P3)
- Verdichtungsempfindlichkeit: gering
- Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung: gering gefährdet
- Setzungs- und Hebungsempfindlicher Baugrund: nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine
- Mittlerer Grundwasserhochstand: 7 dm u. GOF
- Mittlerer Grundwassertiefstand: 16 dm u. GOF
- Bodenbelastungen durch Schwermetalle: nicht bekannt
- Altablagerungen/Rüstungsaltslasten/Schlammgrubenverdachtsflächen: nicht bekannt

Vor dem Hintergrund der im Plangebiet seit vielen Jahrzehnten bestehenden, ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung und relativ geringer anthropogener Eingriffe in das Geländeprofil (relativ ebene Oberflächenmorphologie, keine Siedlungs- und Ablagerungshinweise), ergibt sich kein Verdacht auf Altablagerungen oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigende Bodeninhaltsstoffe. Dies trifft auch auf die Fläche des festgesetzten aber bisher nicht realisierten Kinderspielplatz zu. Aufgrund dessen ergibt sich kein Erfordernis für weitergehende Untersuchungen des anstehenden Bodens.

<sup>3</sup> Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS-Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>. Zugriff vom 11.02.2019

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

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

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h., dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden, schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

#### 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 (z. B. Einhaltung von Abständen zu Wallhecken, Gräben, Bauantragsverfahren usw.) zu beachten.

Die Verwertung oder Beseitigung von Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Wittmund in der jeweils gültigen Fassung.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").

#### Immissionen

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

**Lärmimmissionen:** Wesentliche, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ geplante Wohnnutzung störende Lärmemissionen, können von der „Nordener Straße“ (L 6) ausgehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11, wurde eine Schalltechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro IEL GmbH aus Aurich<sup>4</sup> auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten erstellt (s. Anlage 2). Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass während der Tages- und Nachtzeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 eingehalten werden.

<sup>4</sup> IEL GmbH, Aurich (2018): Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungspläne Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ in Nenndorf / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4939-18-L1)

**Geruchsimmissionen:** Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Nach Ziffer 4.4.2 der Geruchsimmissions-Richtlinie Niedersachsen (GIRL) 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 Außenbereichssatzung sind fünf landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, so dass aus geruchsimmissionsrechtlicher Sicht Konflikte nicht auszuschließen sind.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Nenndorf die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens (s. Anlage 3) gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) beauftragt. Im Rahmen der Beurteilung wurden die Geruchsimmissionen, unter Berücksichtigung der im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung, ermittelt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in dem zu beurteilenden Plangebiet belästigungsrelevante Kenngrößen von 2 % bis max. 3 % der Jahresstunden prognostiziert wurden. Die höchsten prognostizierten Werte wurden am südlichen Plangebietsrand ermittelt. Der zulässige Immissionswert (IW) für die Ausweisung von Wohnbauflächen mit der späteren planungsrechtlichen Festsetzung WA beträgt gemäß GIRL 0,10, entsprechend einer Häufigkeit der belästigungsrelevanten Kennziffer von 10 %. Dieser Wert wird im Plangebiet überall eingehalten, so dass aus Sicht der Gemeinde Nenndorf der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ geplanten Wohnbebauung keine geruchsimmissionsschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

### **1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse**

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 11 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 0,77 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

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

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

## **1.4 Belange der Landwirtschaft**

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Nenndorf ist historisch-strukturell von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Nenndorf abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und Verstädterungstendenzen, zu nennen.

Die im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wurden in der letzten Jahren intensiv landwirtschaftlich als Weide in der Hobby-Pferdehaltung genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ grenzt im Süden unmittelbar an den Siedlungsrand Nenndorfs. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergaben sich Nutzungskonflikte.

Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Auswirkungen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebietes vorhandener landwirtschaftlicher Flächen (Anbau, Ernte, Beweidung, Mahd, Düngung, Pestizideinsatz) sind von den zukünftigen Bewohnern im Plangebiet hinzunehmen, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ nicht beeinträchtigt werden.

## **2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Nenndorf und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

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

### 3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ hat eine Größe von ca. 0,77 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.337,52 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	266,15 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (RRB)	1.774,10 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.127,72 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen davon: Zufahrt RRB: 115,10 m <sup>2</sup> Ortsrandeingrünung: 100,80 m <sup>2</sup>	215,90 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>7.721,39 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweis

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

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden ausgearbeitet von Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, Tjüchkampstraße 12, 26605 Aurich, mit Fachplanung vom Planungsbüro Buhr, Roter Weg 8, 26789 Leer.

Aurich/Leer, den

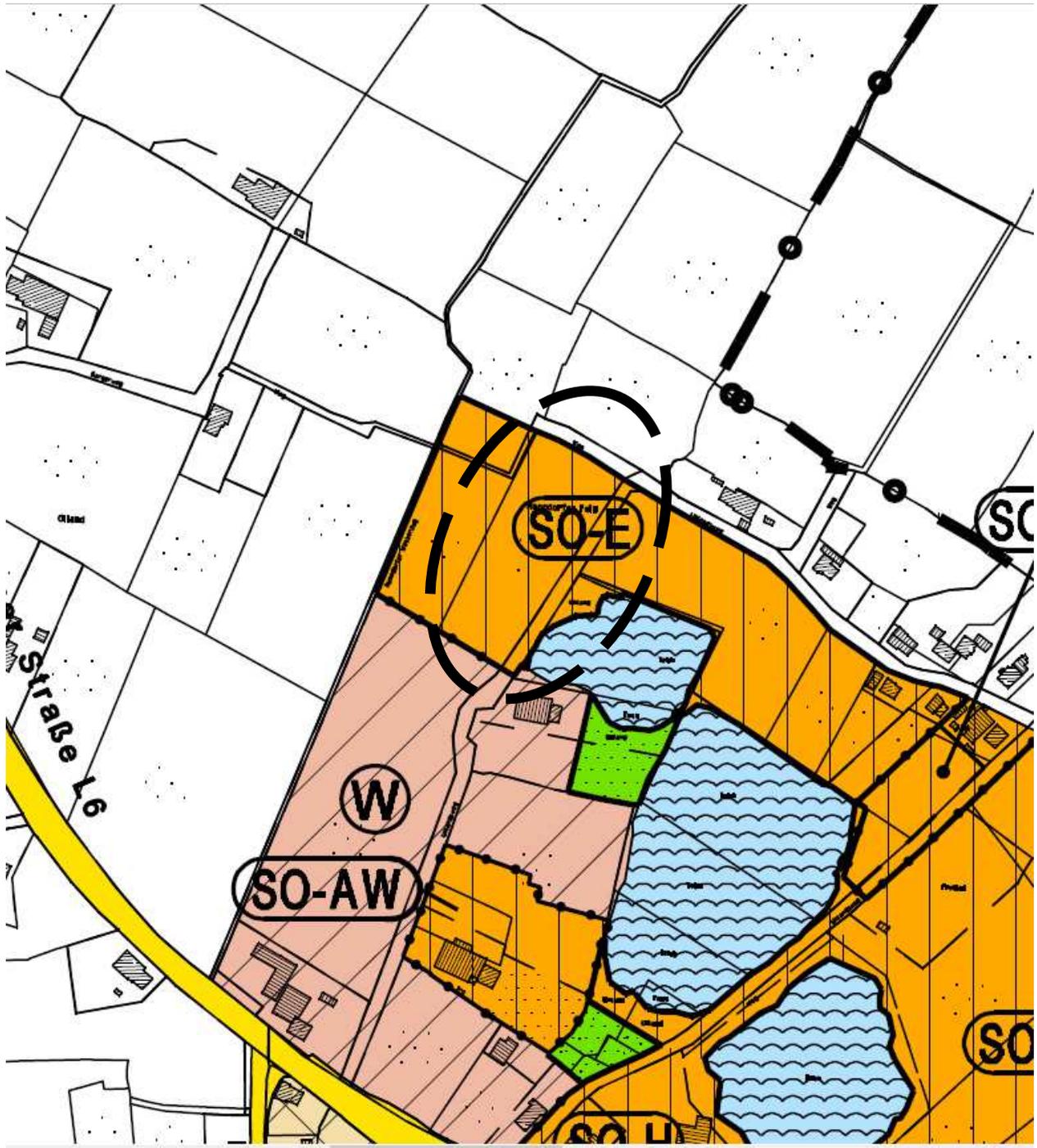


Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat dieser Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ zugestimmt.

Nenndorf, den

.....  
Die Bürgermeisterin

**Anlage 1:** Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ (unmasstäblich)



**Anlage 2:** Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungspläne Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ und Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ in Nenndorf / Verkehrslärm (Bericht-Nr. 4939-18-L1) (IEL GmbH, Aurich, 2018)

**Anlage 3:** - Immissionsschutzgutachten - Bauleitplanung der Gemeinde Nenndorf, Samt-  
gemeinde Holtriem (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2019)

**Anlage 4:** Entwässerungskonzept (Dr. Born - Dr. Ermel GmbH, 2019)