



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

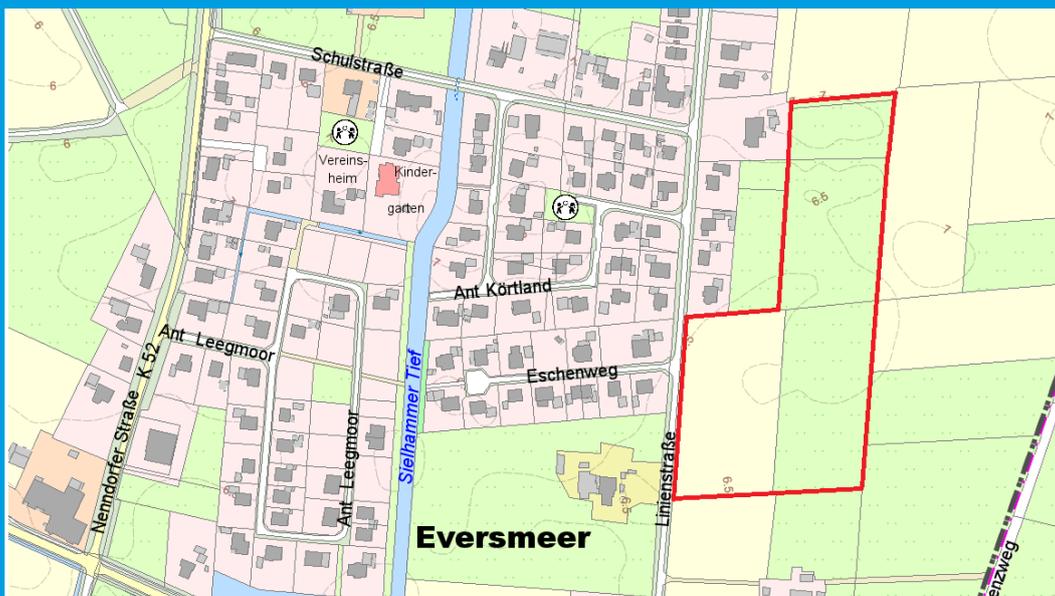
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „EVERTS LAND“ Begründung (Entwurf)

## GEMEINDE EVERSMEER



PROJ.NR. 11455 | 03.03.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen der Planaufstellung .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1.      | Aufstellungsbeschluss .....  | 5         |
| 2.2.      | Rechtsgrundlagen .....   | 5         |
| 2.3.      | Verfahren .....  | 6         |
| 2.4.      | Räumlicher Geltungsbereich .....   | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Planerische Vorgaben .....</b>  | <b>6</b>  |
| 3.1.      | Landesplanung und Raumordnung .....  | 6         |
| 3.2.      | Flächennutzungsplanung .....   | 8         |
| 3.3.      | Landschaftsplanung .....   | 9         |
| 3.4.      | Verbindliche Bauleitplanung .....  | 9         |
| 3.5.      | Sonstige Planungen .....   | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Bestand .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>Städtebauliches Konzept .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>6.</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>  | <b>11</b> |
| 6.1.      | Art der baulichen Nutzung .....  | 11        |
| 6.2.      | Maß der baulichen Nutzung .....  | 12        |
| 6.3.      | Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen .....   | 12        |
| 6.4.      | Bauweise .....   | 13        |
| 6.5.      | Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....   | 13        |
| 6.6.      | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....                                       | 13        |
| 6.7.      | Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind .....   | 13        |
| 6.8.      | Private Grünflächen .....  | 13        |
| 6.9.      | Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhaltung i. V. m. Festsetzungen zur<br>Bepflanzung ..... | 14        |
| 6.10.     | Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....                                 | 14        |
| 6.11.     | Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....   | 14        |
| 6.12.     | Flächen für die Versorgung .....   | 14        |
| <b>7.</b> | <b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>  | <b>14</b> |
| 7.1.      | Geltungsbereich .....  | 14        |

**Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 7.2.       | Farbe der Dacheindeckungen.....              | 15        |
| 7.3.       | Außenwände .....                             | 15        |
| 7.4.       | Gauben .....                                 | 15        |
| 7.5.       | Einfriedungen.....                           | 15        |
| <b>8.</b>  | <b>Oberflächenentwässerung .....</b>         | <b>15</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Erschließung .....</b>                    | <b>16</b> |
| 9.1.       | Verkehrliche Erschließung.....               | 16        |
| 9.2.       | Ver- und Entsorgung.....                     | 16        |
| 9.2.1.     | Schmutzwasser .....                          | 16        |
| 9.2.2.     | Wasser, Gas und Telekommunikation.....       | 16        |
| 9.2.3.     | Abfallwirtschaft .....                       | 17        |
| 9.3.       | Löschwasserversorgung .....                  | 17        |
| <b>10.</b> | <b>Hinweise .....</b>                        | <b>17</b> |
| <b>11.</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                   | <b>17</b> |
| <b>12.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                   | <b>18</b> |
| <b>13.</b> | <b>FFH-Verträglichkeitsvorprüfung .....</b>  | <b>18</b> |
| <b>14.</b> | <b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b> | <b>18</b> |
| <b>15.</b> | <b>Verfahrensvermerke.....</b>               | <b>18</b> |
| <b>16.</b> | <b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>      | <b>19</b> |

## **1. Planungsanlass und -erfordernis**

Im Zuge der parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführten 25. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Samtgemeinde Holtriem Standort und Umfang einer Fläche festgelegt, die der Entwicklung von Wohnbauland dienen soll. Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

Da keine Darstellungen „auf Vorrat“ getroffen wurden und eine zügige Entwicklung des Baugebiets zu erwarten ist, kommt eine Entwicklung in Abschnitten nicht in Betracht. Die vollständige Beplanung der dargestellten Fläche entspricht der bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Wohnbauflächen für die Entwicklung des Hauptortes der Gemeinde.

## **2. Grundlagen der Planaufstellung**

### **2.1. Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Eversmeer in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ beschlossen.

### **2.2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

## Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)

- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
  - m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

### 2.3. Verfahren

Ursprünglich war beabsichtigt, für das Baugebiet die Erleichterungen gemäß § 13 b BauGB heranzuziehen (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Aufgrund der zwischenzeitlich gefestigten Rechtsprechung dazu und der entsprechenden Stellungnahme des Landkreises Wittmund<sup>1</sup> stellt die Gemeinde den B-Plan nun im Normalverfahren nach BauGB auf.

Da im Zuge der bisherigen v. g. Verfahrens nach § 13 b BauGB eine öffentliche Auslegung erfolgte und somit die vorliegende Planung bereits Gegenstand der dortigen Beteiligung der Öffentlichkeit war, damit die Unterrichtung und Erörterung bereits auf anderer Grundlage erfolgte, wird im vorliegenden Verfahren für den B-Plan Nr. 5 gem. § 3 Abs. 1, Satz 3 Nr. 2 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem ist nunmehr nicht im Zuge der Berichtigung, sondern im Zuge eines eigenständigen Verfahrens zu ändern.

### 2.4. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befindet sich östlich angrenzend an den Hauptort im Norden des Gemeindegebietes, nördlich der K 40 „Königsweg“ an der Gemeindestraße „Linienstraße“.

Er umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Eversmeer vollständig die Flurstücke 30/8, 7/10, 5/3, 4/7, 5/4 sowie teilweise das Flurstück 5/2 und ist rund 3,2 ha groß.

Die Lage und die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3. Planerische Vorgaben

### 3.1. Landesplanung und Raumordnung

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält keine direkten Vorgaben für die vorliegende Bauleitplanung. Unmittelbar südlich von Eversmeer sind der Abelitzschloot und der Ringkanal als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (grüne

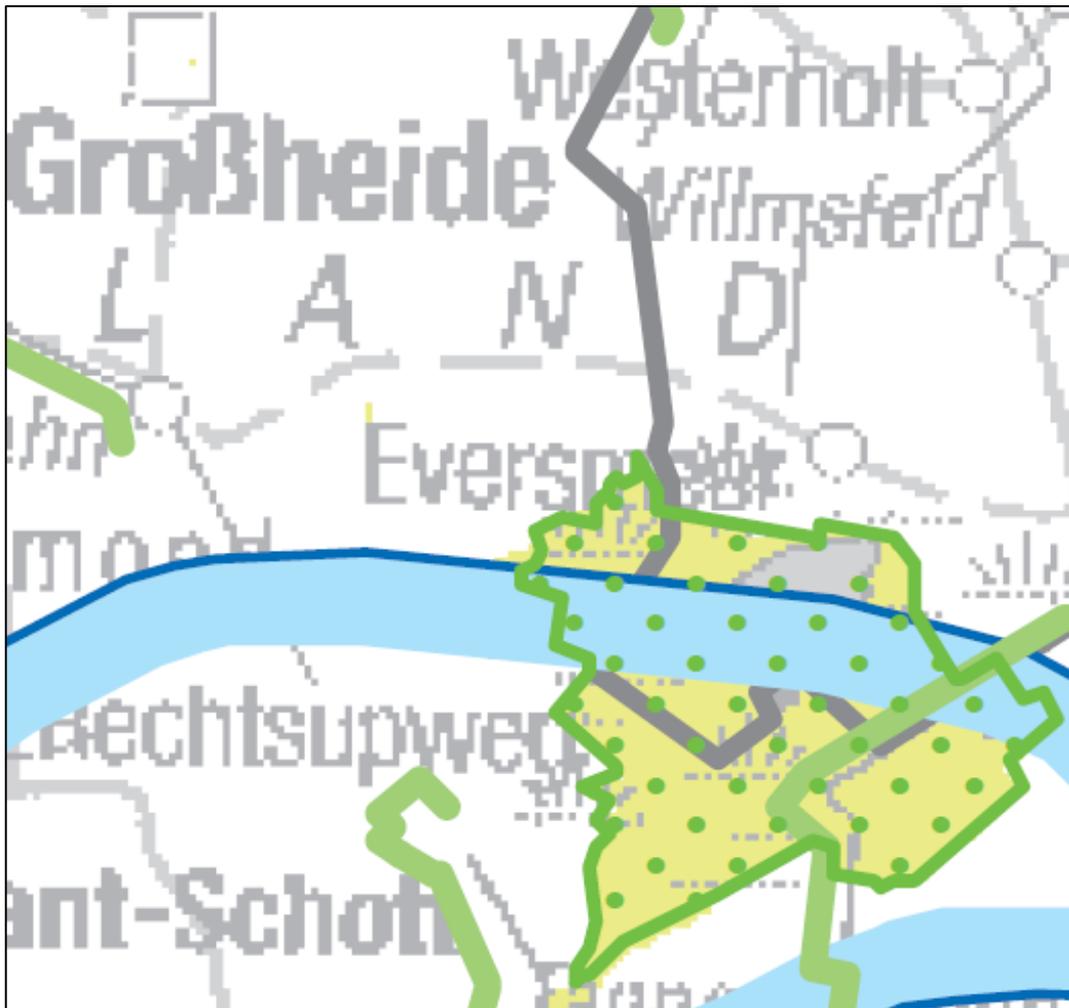
---

<sup>1</sup> Landkreis Wittmund, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Wittmund, 25.03.2021

**Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)**

Linien), das Naturschutzgebiet WE 00100 „Ewiges Meer und Umgebung“ als Vorranggebiet für den flächigen Biotopverbund (grüne Flächenfarbe) und zugleich für Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur). Das Naturschutzgebiet befindet sich zu einem großen Teil innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebiets „Marienhaf“, das als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt ist (blaue Umgrenzung).

Abb.1: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (graue Linie = Kreisgrenze) (o. M.)



Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Westerholt wird als Hauptort der Samtgemeinde Holtriem die Funktion des Grundzentrums sowie die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen. Das RROP enthält für das Plangebiet selbst keine Darstellungen.

Südlich des Plangebiets befinden sich:

## Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)

- K 40 „Königsweg“/K 52 „Nenndorfer Straße“ als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (rote Linie) mit regional bedeutsamem Busverkehr (hellrote Überlagerung)
- ein Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund besondere Funktionen der Landwirtschaft (gelbe Schraffur), kombiniert mit einem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (weite grüne Schraffur) sowie
- ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (enge grüne Schraffur)

Da keine Darstellungen den Geltungsbereich des Plangebietes berühren, sind keine der Planung entgegenstehenden Belange der Raumordnung festzustellen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund mit Lage des Plangebietes (violett umkreist)



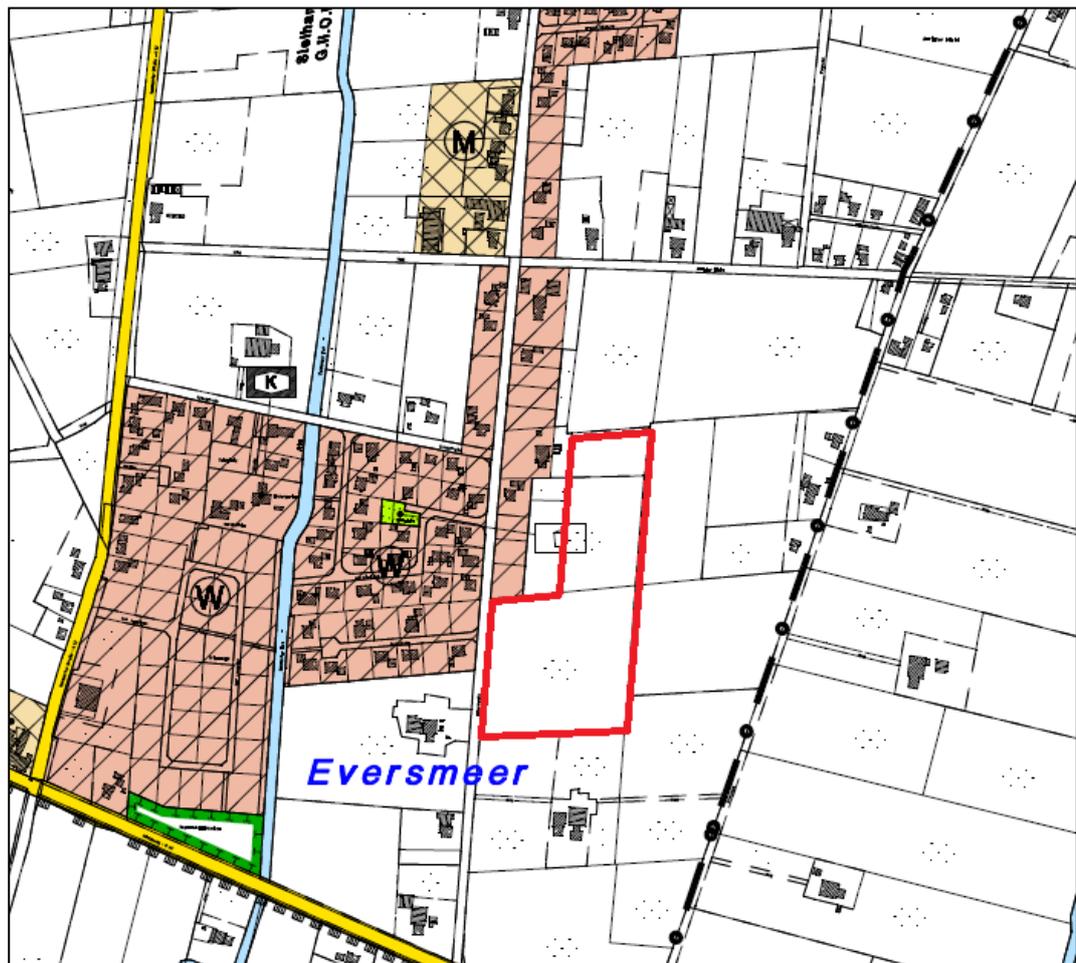
### 3.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Holtriem stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nordwestlich angrenzend sind Wohnbauflächen (W) dargestellt, nordwestlich des Knotenpunktes der Gemeindestraßen „Linienstraße“ und „Auricher Höcht“ eine gemischte Baufläche (M). Der Straßenzug K 40 „Königsweg“/K 52 „Nenndorfer Straße“ ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Flächen in der Umgebung des Hauptortes sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

## Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)

Aus der Darstellung des wirksamen FNP lässt sich die vorliegende Planung nicht entwickeln. Daher wird die 25. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Abb.3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem mit Umgrenzung des Plangebiets (rot)



### 3.3. Landschaftsplanung

Der Landkreis Wittmund verfügt über einen **Landschaftsrahmenplan** aus dem Jahr 2007. In den Kartenwerken werden für das Plangebiet selbst als Teil der naturräumlichen Region Ostfriesischer Geest bzw. naturräumlichen Landschaftseinheit Blomberger Geest keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dargestellt.

Für das Gebiet der Samtgemeinde Holtriem liegt kein **Landschaftsplan** vor.

### 3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet unterliegt keiner verbindlichen Bauleitplanung.

In westlicher Nachbarschaft liegen die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne der Gemeinde Eversmeer:

## Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)

- Nr. 2 „Schulsiedlung“

Dieser Bebauungsplan wurde 1981 rechtswirksam und setzt allemeine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten fest. Im Zuge der 1. Änderung (rechtswirksam 1999) wurden die Flächen für Spielplätze neu verteilt und der Standort eines Vereinsheims festgelegt.

- Nr. 3 „Schulsiedlung 1. Erweiterung

Dieser Bebauungsplan grenzt südlich an den eben genannten Bebauungsplan an und wurde 1995 rechtswirksam. Er setzt allgemeine Wohngebiete fest.

- Nr. 4 „Nenndorfer Straße“

Dieser Bebauungsplan wurde 1999 rechtswirksam und setzt allgemeine Wohngebiete fest. Im Zuge der 1. Änderung (rechtswirksam 2013) wurden die örtlichen Bauvorschriften angepasst.

### 3.5. Sonstige Planungen

Es sind keine sonstigen, beachtenswerten Planungen für die Gemeinde Eversmeer bekannt.

## 4. Bestand

Das Plangebiet liegt und rund 3,4 km südwestlich des Ortszentrums von Westerholt. Das Areal des Geltungsbereichs wird gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich genutzt und bauliche Anlagen sind nicht vorhanden. Mitten durch das Plangebiet verläuft mit Fließrichtung von Ost nach West ein Entwässerungsgraben, der als Vorfluter für die umliegenden Flächen fungiert.

Die bauliche Nutzung in nordwestlicher Nachbarschaft dient weit überwiegend dem Wohnen, vereinzelt mit dem Ferienwohnen als untergeordneter Nutzung. Der Kindergarten der Gemeinde befindet sich rund 250 m nordwestlich des Plangebiets.

Im weiteren Umkreis des Plangebiets überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung. Die hier vorhandene Bebauung weist eine recht starke Streulage auf und umfasst viele (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Bebauung in der Gemeinde Eversmeer ist von freistehenden Einzelhäusern geprägt, die überwiegend in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet sind.

Auf dem Grundstück verläuft parallel zur Linienstraße eine unterirdische Stromleitung.

Abb. 5: Orthofoto mit Umgrenzung des Plangebiets



## 5. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine zentrale Straße, die von der „Linienstraße“ abzweigt. Dabei wird die Einmündung so ausgebaut, dass dort auf den ersten 20 m auch das Begegnen zweier Lkw möglich ist. Die Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage, die Abfallsammelfahrzeugen das Wenden ohne Rückwärtsfahren ermöglicht. Mit Ausnahme von den zwei Grundstücken, die den Hausnummern Nr. 1 und 2 des „Eschenweges“ gegenüberliegen, werden alle Grundstücke über diese Planstraße erschlossen.

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Dieses wird unter Ausnutzung der lokalen Topografie an einer niedrig gelegenen Stelle in der südlichen Hälfte des Plangebiets so platzsparend wie möglich angeordnet. Die bestehenden Gräben an den Grenzen des Plangebiets bleiben zum Großteil in ihrer Funktion für die Entwässerung der umliegenden Flächen uneingeschränkt erhalten. Auch die umliegenden Gräben werden in ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers in die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist bedingt durch die gegebene Topografie nicht möglich. Daher wird ein entsprechend dimensioniertes und platziertes Pumpwerk vorgesehen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets

## **Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)**

dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13 a BauNVO.

Der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde eingeschränkt, um der Zielsetzung hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum nachzukommen. Die ausgeschlossenen Nutzungen unterstützen nicht hinreichend den Begriff der „Wohnnutzung“ und damit nicht die beabsichtigte Wohnentwicklung. Die ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auf Grund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials der Gebietscharakteristik nicht zulässig.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll einerseits ein nachfragegerechtes und an der Gebietsausweisung orientiertes Angebot ermöglichen, andererseits soll mit der Ressource Boden aber auch sparsam umgegangen werden. Die im Plangebiet möglich werdende Bebauung soll ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild nach sich ziehen. Die Bebauungsdichte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, also im Wesentlichen in Form der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen, soll sich an die umliegend befindlichen Wohngebiete anpassen. Insofern wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ein Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen (i. d. R. Firsthöhe) von 10 Meter über der Erschließungsstraße und eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

### **6.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Festsetzung zu den Bezugspunkten und den Höhenverhältnissen wurde vorgenommen, um höhenmäßig ein einheitliches Bild der Bebauung ohne Höhenversprünge der Grundstücke entstehen zu lassen. Dabei wurde im Besonderen darauf geachtet, dass ein Anschluss an die Oberflächenentwässerung auch höhenmäßig gewährleistet wird.

Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen ist die als Höhe über Normalhöhen null (NHN) festgesetzte Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) bzw. der bestehenden Höhe der Fahrbahn auf der „Linienstraße“ in der Straßenmitte auf Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,30 m und darf maximal 0,50 m über der v. g. Bezugshöhe liegen.

Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

## **Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)**

### **6.4. Bauweise**

Damit sich das Plangebiet mit seiner künftigen Bebauung morphologisch an die nahgelegenen Wohngebiete und somit in das Ortsteilbild einfügt, wird die offene Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude bei einer maximalen Länge von 50 Metern mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. In Entsprechung zur vorhandenen Bebauung in der Umgebung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

### **6.5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zur Wahrung „unverbauter“ Vorgartenzonen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

### **6.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Bebauungsdichte bedarf es des Weiteren im Hauptteil des Allgemeinen Wohngebietes der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude. Zur Sicherung des Siedlungscharakters sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet in Einzelhäusern je Baugrundstück max. zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinandergesetzt werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

### **6.7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind**

Die festgesetzten Flächen dienen dem Unterhalt des angrenzenden Grabens durch die Gemeinde und sind von Bebauungen, Nebenanlagen und von jeglichen sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Gleichzeitig wird dort ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

### **6.8. Private Grünflächen**

Es werden private Grünflächen entlang der vorhandenen Grenzgräben festgesetzt, um diese und ihre Uferbereiche zu sichern. Die Flächen, welche keine Gewässer sind, sind folglich als Grünflächen, im Sinne des Bauordnungsrechtes, herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung und sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten.

Auf den Grünflächen und damit auch die begleitende Gräben dürfen zur Sicherung möglichst lange unverrohrter Bereiche nicht durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Für die zwei Grundstücke gegenüber dem „Eschenweg“, die nicht über die Planstraße angebunden werden können, erfolgen daher Unterbrechungen der festgesetzten Grünflächen durch Wohngebietsflächen welche zur Anlage der Zufahrten genutzt werden.

**Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)**

**6.9. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhaltung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung**

Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegeanlagen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist Scherrasen anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.

**6.10. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen sind mit einem Recht zugunsten des Betreibers der Regen- und der Schmutzwasserkanalisation und der Gemeinde Eversmeer zu belasten, damit eine ordnungsgemäße Entsorgung erfolgen kann. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und Befahren zum Unterhalt und Erneuerung der Leitungen.

Andererseits sind die Flächen am südlichen Rand des Plangebiets mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Eversmeer zwecks Unterhalts des angrenzenden Grabens zu belasten. Das Recht beinhaltet das Betreten und Befahren der Flächen sowie das Ablagern von Baggergut.

Alle Leitungsrechte sind bei Veräußerung der Grundstücke an die Bauherren grundbuchlich zu sichern.

**6.11. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Erschließungsstraße ist mit einer Ausbaubreite von 8 m ausreichend bemessen, um den zu erwartenden Verkehr mit den üblichen Begegnungssituationen zu bewältigen. An der Verschwenkung nach Norden im Süden des Plangebiets ist genügend Raum für einen entsprechenden Kurvenradius vorgesehen.

**6.12. Flächen für die Versorgung**

Für das geplante Abwasserpumpwerk wird eine hinreichend dimensionierte Fläche vorgehalten. Diese ist für Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen direkt von der „Linienstraße“ aus zugänglich.

**7. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, den typischen Charakter des Ortsbildes durch regional- und lokaltypische Bebauungsmerkmale zu erhalten.

**7.1. Geltungsbereich**

Die Örtlichen Bauvorschriften sind für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden, da die zulässige Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hinrei-

chend einheitlich ist. Besondere Bestimmungen für verschiedene Bereiche sind daher nicht notwendig.

#### **7.2. Farbe der Dacheindeckungen**

Ortstypische Dacheindeckungen bestehen meist aus gebrannten Dachziegeln oder Betondachsteinen. Darüber hinaus werden auch Reeteindeckungen zugelassen, da dies ebenfalls zum angestrebten Ortsbild passt.

Nebengebäude und Anbauten treten hinter dem Hauptgebäude funktional und optisch zurück. Daher wird für sie eine Ausnahme von der örtlichen Bauvorschrift vorgesehen.

In der jüngeren Vergangenheit haben die Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien an Bedeutung gewonnen. Dies betrifft auch Wohngebäude, an denen z. B. Sonnenkollektoren oder Absorberanlagen angebracht werden können. Entsprechende Fördermittel können von den Hauseigentümern beantragt werden. Im Interesse von Umweltschutz und Nachhaltigkeit soll die Nutzung von erneuerbaren Energien auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans möglich sein. Insofern wird auch hier eine Ausnahme vorgesehen.

#### **7.3. Außenwände**

Wie die Dacheindeckung ist die Wahl des Materials für die Außenwände von besonderer Bedeutung für den optischen Eindruck eines Gebäudes. Daher wird auch dieser Aspekt in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Als ortstypisch werden Vormauerziegel und Holzbaustoffe angesehen.

In Entsprechung zu den Vorschriften zur Dacheindeckung werden auch hier Nebengebäude und Anbauten von der Regelung ausgenommen.

#### **7.4. Gauben**

Die Dimensionierung von Dachaufbauten (Gauben) bestimmt in Verbindung mit der Dachform wesentlich das Erscheinungsbild von Gebäuden und wird daher mit städtebaulich sinnvollen Regelungen für die Dimensionierung versehen.

#### **7.5. Einfriedungen**

Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird die Höhe von Einfriedungen im Bereich des Knotenpunktes von Hauterschließung und „Linienstraße“ auf ein entsprechendes Höchstmaß begrenzt.

### **8. Oberflächenentwässerung**

Niederschlagswasser, welches auf den Grundstücken im Plangebiet anfällt, wird über geplante Regenwasserkanäle der neuen Erschließungsstraße in das geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Die Rückhaltung wird zentral im Gebiet südlich angrenzend zum vorhandenen Graben angeordnet. In der Nähe befindet sich der Geländetiefpunkt. Zudem kann durch die zentrale Lage des RRB die Oberflächenentwässerung in zwei Strängen

## Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)

mit unterschiedlichen Einleitpunkten aufgeteilt und somit die Tiefen und Durchmesser der Kanäle optimiert werden. Die direkt an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Grundstücke können ihre Oberflächenentwässerung direkt an das Regenrückhaltebecken anschließen.

Der vorhandene Graben, der an das zukünftige Regenrückhaltebecken angrenzt bleibt nur im Westen erhalten, um die Entwässerung des dort nördlich einmündenden Grabens am Flurstück 7/9 zu erhalten. Um einen ausreichenden Überflutungsschutz zu gewährleisten, wird das Gelände um das geplante Becken herum auf eine Höhe von ca. 6,50 NHN aufgehört. Die Höhenlage der geplanten Straßen entspricht ca. 6,70 - 7,10 NHN.

Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Oberflächenwasser dann gedrosselt in den vorhandenen Graben abgegeben.

Der weiterführend vorhandene Graben muss von der Einleitungsstelle des Regenrückhaltebeckens, bis zur Einleitung in das Sielhammer Tief aufgereinigt werden.

Weitere Angaben dazu sind dem parallel zum Entwurf des B-Plans zu erstellenden wasserrechtlichen Genehmigungsantrag zu entnehmen.

## 9. Erschließung

### 9.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Linienstraße“, die in etwa in 300 m Entfernung südlich an die K 40 „Königsweg“ und über die „Schulstraße“ in Richtung Westen bei etwa der gleichen Distanz von ca. 300 m an die K 52 „Nenndorfer Straße“ anschließt und den Zugang zum regionalen Straßennetz herstellt. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an den genannten Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

### 9.2. Ver- und Entsorgung

#### 9.2.1. Schmutzwasser

Vom geplanten Pumpwerk wird das anfallende Abwasser in die vorhandene Leitung in der Trasse der „Linienstraße“ gepumpt. Neu- oder Umverlegungsarbeiten von Hauptleitungen der Schmutzwasserkanalisation sind nicht notwendig.

#### 9.2.2. Wasser, Gas und Telekommunikation

Innerhalb bzw. parallel zur Trasse der „Linienstraße“ sind die erforderlichen Hauptleitungen für die Versorgung bereits vorhanden. Diese sind nötigenfalls zu ergänzen. Die entsprechenden Arbeiten können im Zuge der Erschließung des Baugebiets, außerhalb des Bauleitplanverfahrens, ausgeführt werden. Dabei ist auch zu klären, ob das Stromkabel, welches derzeit im Geltungsbereich verlegt ist, in Teilen auf den späteren Baugrundstücken verbleiben muss.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzab-

**Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ - Begründung (Entwurf)**

schlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17 b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

**9.2.3. Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Wittmund die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

**9.3. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird in die Erschließungsplanung integriert. Hierzu werden sich Gemeinde und Samtgemeinde mit dem Samtgemeindebrandmeister sowie dem Landkreis abstimmen.

**10. Hinweise**

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 9).

**11. Flächenbilanz**

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) | 23.926 m <sup>2</sup>       |
| Verkehrsfläche                   | 3.078 m <sup>2</sup>        |
| Fläche für die Versorgung        | 139 m <sup>2</sup>          |
| Private Grünfläche               | 2.529 m <sup>2</sup>        |
| Wasserfläche (Graben)            | 230 m <sup>2</sup>          |
| Fläche für die Regenrückhaltung  | 2.725 m <sup>2</sup>        |
| <b>GESAMT</b>                    | <b>32.627 m<sup>2</sup></b> |

## **12. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht für den vorliegenden Bebauungsplan und die 25. Änderung des Flächennutzungsplans liegt gesondert vor. Hierin werden Bestand und Eingriffe beschrieben und bewertet und die Eingriffsregelung abgearbeitet.

## **13. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung**

Die Prüfung nach § 34 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

## **14. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die Prüfung nach § 4 BNatSchG ist im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

## **15. Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom ..... bis ..... mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bis zum .....

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. In diesem Zeitraum standen die Unterlagen zudem in digitaler Form auf der Website der Samtgemeinde Holtriem zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Eversmeer in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 5 „Everts Land“ als Satzung beschlossen.

## 16. Zusammenfassende Erklärung

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 03.03.2022

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Eversmeer\11455\_Wohngebiet\05\_B-  
Plan\02a\_Entwurf\_Vollverfahren\Begrueendung\2022\_03\_03\_11455\_Begr\_BP\_E\_2.docx