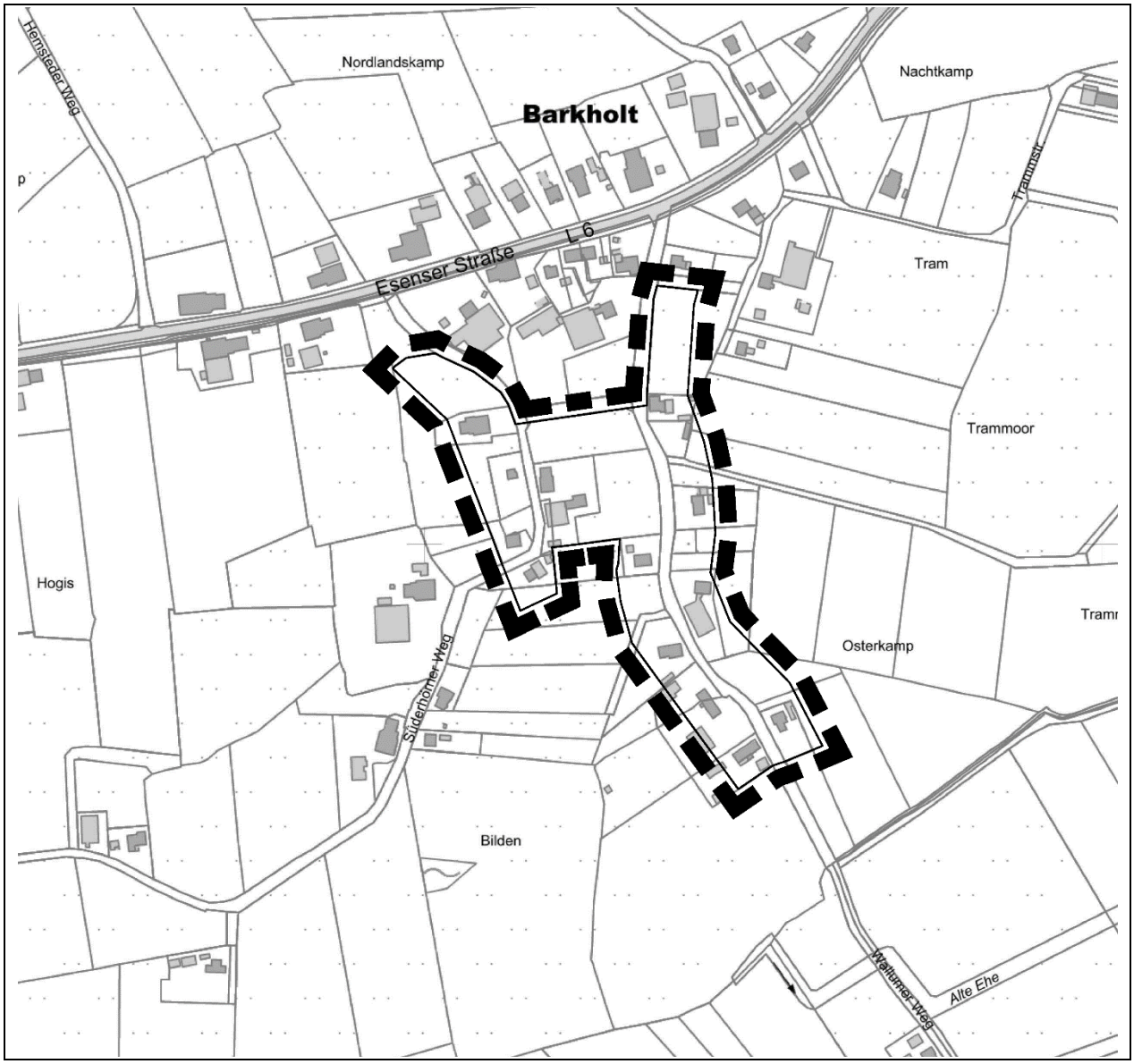
Gemeinde Ochtersum

Innenbereichssatzung „Barkholt“

Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung

- Entwurf -



INHALT

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG 3

1.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
1.2 GELTUNGSBEREICH 3
1.3 VERFAHRENSVERMERKE 3

2 PLANERISCHE VORGABEN 4

2.1 RAUMORDNUNG 4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5

3 BESTAND 5

4 INHALT DER SATZUNG 6

4.1 GELTUNGSBEREICH 6
4.2 FESTSETZUNGEN 6
4.3 ÜBERBAUBARE BEREICHE 6
4.4 ERSCHLIEßUNG 6

5 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT 7

5.1 VERSIEGELUNG 7
5.2 GRUNDSTÜCKE 7
5.3 SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN 7
5.4 ENTWÄSSERUNG 7
5.5 ARTENSCHUTZ 8
5.6 KOMPENSATION 8

6 VER- UND ENTSORGUNG 9

6.1 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 9
6.2 SCHMUTZWASSER 9
6.3 ENERGIEVERSORGUNG 9
6.4 ABFALLENTSORGUNG 9
6.5 TRINKWASSERVERSORGUNG 9
6.6 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 9
6.7 TELEKOMMUNIKATION 10

7 HINWEISE 11

7.1 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 11
7.2 BODENFUNDE 11
7.3 ALTABLAGERUNGEN 11
7.4 ABWASSERBESEITIGUNG UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 11
7.5 ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG 11
7.6 SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN 12

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Satzung will die Gemeinde Ochtersum in der Ortschaft Barkholt südlich der Esenser Straße Baumöglichkeiten für ortsansässige Bürger schaffen.

Für das Planvorhaben ist die Aufstellung einer Innenbereichssatzung erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Grundstücke in der Ortschaft Barkholt südlich der Esener Straße (L 6) mit einer Fläche von etwa 3,7 ha.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Ochtersum hat in seiner Sitzung am .. .. 2023 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Barkholt“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. …. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom .. .. …. bis .. .. …. öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Ochtersum in seiner Sitzung am .. .. …. den der Innenbereichssatzung „Barkholt“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung gemäß BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

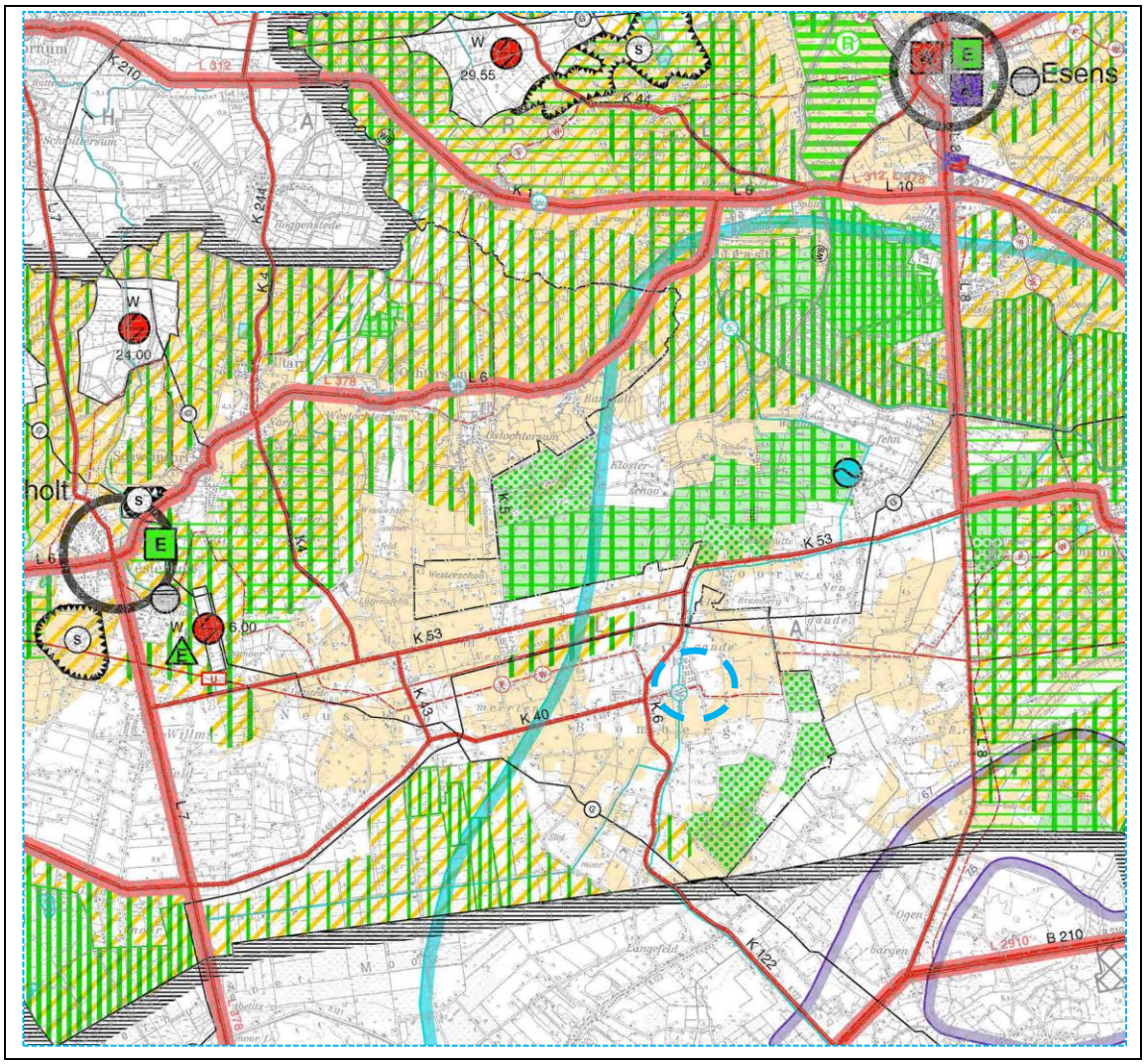
2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramms 2006 des Landkreises Wittmund legt die Ortschaft Westerholt innerhalb der Samtgemeinde Holtriem als Grundzentrum mit „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Der Gemeinde Ochtersum ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die L 6, sie ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße festgelegt.

Das Plangebiet der Satzung ist von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft umgeben. Das Plangebiet ist nicht von Festlegungen überdeckt.

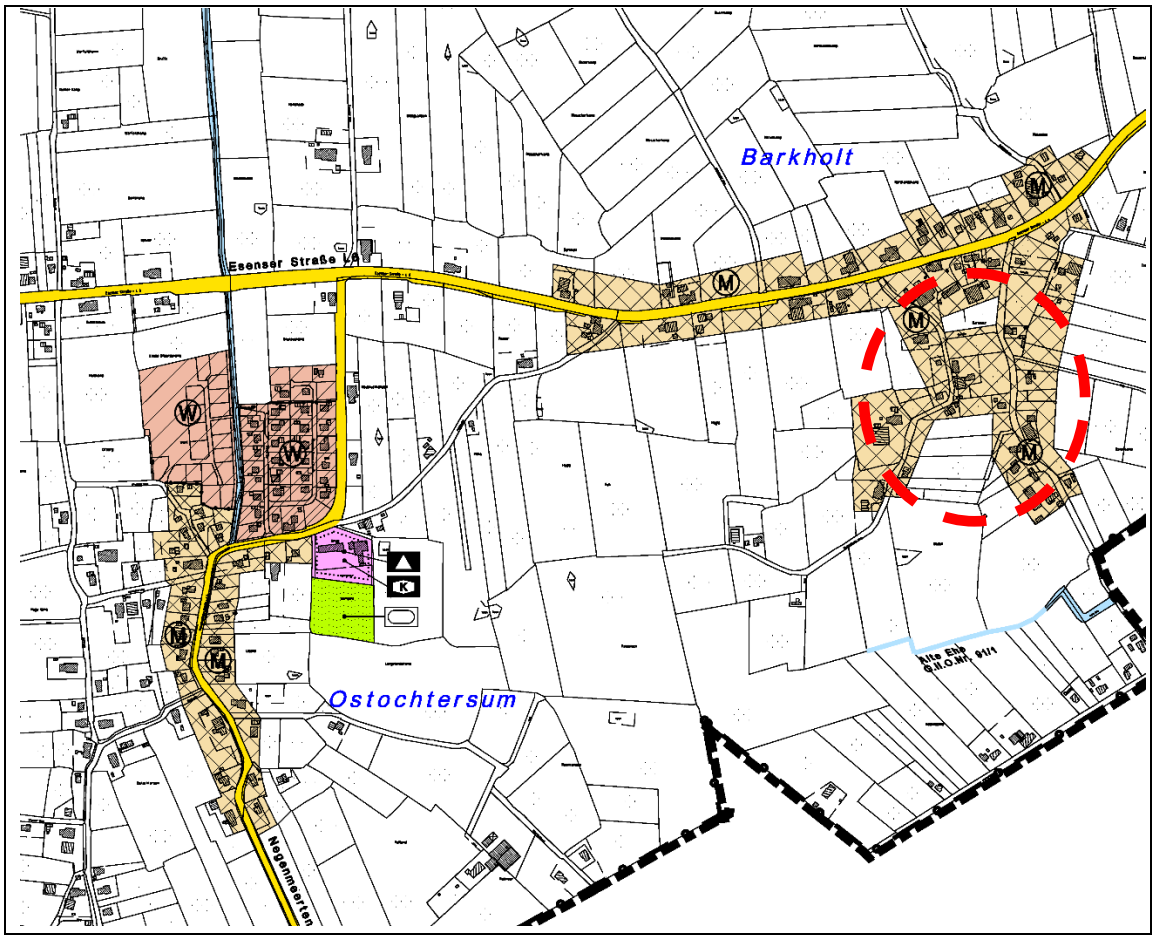
Die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist mit den Zielen der Raumordnung zur Entwicklung des ländlichen Raums vereinbar.



2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Die Planungsziele sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt sich um locker bebaute Grundstücke beiderseits der Süderhörner Weg und des Wallumer Weg. Bei der Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Einzelhäuser. Es sind bereits 12 Grundstücke bebaut, dazwischen liegen teilweise große Lücken.

Die bebauten Grundstücke verfügen über große Gärten und sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die verbleibenden Grundstücke werden heute landwirtschaftlich genutzt, sie liegen beiderseits der zwei Straßen.

In Teilbereichen ist Baum- und Gehölzbestand vorzufinden.

4 Inhalt der Satzung

4.1 Geltungsbereich

Das dargestellte Gebiet südlich der Esenser Straße wird als Innenbereichssatzung festgelegt.

4.2 Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß BauGB (in der jeweils gültigen Fassung) folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind nur Nutzungen eines Dorfgebietes MD gemäß § 5 BauNVO zulässig.

2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude.

3. Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2

4. Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m^2,

5. Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraßen betragen.

6. Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Obstbäume anzupflanzen.

7. Die durch Neubauten entstehende Versiegelung durch die Haupt- und Nebengebäude sowie durch Verkehrsflächen ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu kompensieren. Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Der Planbereich ist etwa 3,7 ha groß. Bei der Planung wird von einer Grundstücksgröße von mindestens 1.000 m^2 ausgegangen, so dass max. 37 Grundstücke entstehen könnten.

Das Entwässerungskonzept geht von 24 zusätzlichen Einfamilienhäusern und 3 Doppelhäuser und insgesamt von 108 Wohneinheiten aus. Voraussichtlich werden wegen der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte deutlicher weniger Wohneinheiten entstehen.

4.3 Überbaubare Bereiche

Die überbaubaren Bereiche werden entlang der beiden Straßen dem Süderhörner Weg und dem Wallumer Weg in einem 5 m Abstand von den Verkehrsfläche und mit Bautiefen von 20 m festgesetzt. Abweichend davon wurden bei einzelnen Grundstücken auch die dahinterliegenden größeren Nebenanlagen mit in die Baufelder einbezogen.

4.4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Süderhörner Weg und den Wallumer Weg. Die beiden Straßenparzellen werden als Verkehrsflächen festgesetzt.

5 Eingriff in Natur und Landschaft

5.1 Versiegelung

Durch die Planung werden auf einzelnen Grundstücke Baumöglichkeiten jeweils für Einfamilienhäuser geschaffen.

Es gelten für Neubauten folgende Auflagen:

Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Obstbäume anzupflanzen.

Die durch Neubauten entstehende Versiegelung durch die Haupt- und Nebengebäude sowie durch Verkehrsflächen ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu kompensieren. Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

5.2 Grundstücke

Der Planbereich ist etwa 3,7 ha groß. Bei der Planung wird von einer Grundstücksgröße von mindestens 1.000 m^2 ausgegangen, so dass max. 37 Grundstücke entstehen könnten.

Davon sind bereits 12 Grundstücke bebaut, so dass durch die geplante Lückenbebauung etwa max. weitere 20 Baugrundstücke entstehen können.

Die bebauten Grundstücke verfügen über große Gärten und sind von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die verbleibenden Grundstücke werden heute landwirtschaftlich genutzt, sie liegen an den beiden Straßen.

In Teilbereichen ist Baum- und Gehölzbestand vorzufinden.

5.3 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

5.4 Entwässerung

Nach den Ergebnissen des vorliegenden hydrologischen Gutachtens ist bei optimaler Nutzung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsbereich der Innenbereichssatzung Barkholt eine geringfügige zusätzliche Belastung, besonders der Vorfluter zu erwarten, wenn diese durch den Einbau effektiver, betriebssicherer Kleinkläranlagen, Ablaufklasse D+P, nach dem derzeitigen Stand der Technik minimiert wird. Die Gewässergüteklasse III bleibt erhalten.

Die Auflagen aus dem Entwässerungskonzept sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für erhöhte Anforderungen an die Kleinkläranlagen, es sind ausschließlich Kleinkläranlagen, Ablauf-

klasse D+P zu verwenden (vgl. (aus: Gemeinde Ochtersum (Samtgemeine Holtriem) – Hydrologisches Gutachten Schmutzwasserentsorgung für die Innenbereichssatzung „Barkholt“, Dr. Born -Dr. Ermel GmbH Aurich, 12.01.2023/24.01.2024)

5.5 Artenschutz

Im Plangebiet sind randlich Wasserflächen vorhanden. Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu keinen artenschutzrechtlichen Konflikten.

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

5.6 Kompensation

Die durch Neubauten entstehende Versiegelung durch die Haupt- und Nebengebäude sowie durch Verkehrsflächen ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu kompensieren. Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserentsorgung ist gesichert. Es liegt für den Satzungsbereich ein Entwässerungskonzept vor.

6.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen.

„6. Zusammenfassung

Nach den Ergebnissen des vorliegenden hydrologischen Gutachtens ist bei optimaler Nutzung der Bebauungsmöglichkeiten im Planungsbereich der Innenbereichssatzung Barkholt eine geringfügige zusätzliche Belastung, besonders der Vorfluter, zu erwarten, wenn diese durch den Einbau effektiver, betriebssicherer Kleinkläranlagen, Ablaufklasse D+P, nach dem derzeitigen Stand der Technik minimiert wird. Die Gewässergüteklasse III bleibt erhalten.

Die Verhältnisse in den Abflussverrohrungen und Abflussgräben bis zu den weiterführenden Vorflutern werden durch die Abläufe der Kleinkläranlagen der zusätzlich möglichen Wohneinheiten im Bereich des Planungsgebietes mit den ermittelten Frachten zusätzlich belastet. Die derzeitigen Verhältnisse werden sich dadurch aber nicht grundsätzlich verändern. … Die angetroffene Gewässergüteklasse III in der Alten Ehe … bleibt erhalten.“ (aus: Gemeinde Ochtersum (Samtgemeine Holtriem) – Hydrologisches Gutachten Schmutzwasserentsorgung für die Innenbereichssatzung „Barkholt“, Dr. Born -Dr. Ermel GmbH Aurich, 12.01.2023/24.01.2024)

Die Auflagen aus dem Entwässerungskonzept sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für erhöhte Anforderungen an die Kleinkläranlagen, es sind ausschließlich Kleinkläranlagen, Ablaufklasse D+P zu verwenden.

6.3 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.6 Löschwasserversorgung

Es handelt sich um ein bereits weitgehend erschlossenes Gebiet, die Löschwasserversorgung ist gesichert.

6.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.a. Steinkon-zentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal-pflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.4 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Auflagen aus dem Entwässerungskonzept sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere für erhöhte Anforderungen an die Kleinkläranlagen, es sind ausschließlich Kleinkläranlagen, Ablaufklasse D+P zu verwenden.

7.5 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin

/Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

7.6 Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

Ochtersum, den .. ..

.....
Bürgermeister
(…….)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 05.02.2024

M. Lux - Dipl.-Ing.