

Gemeinde Stedesdorf



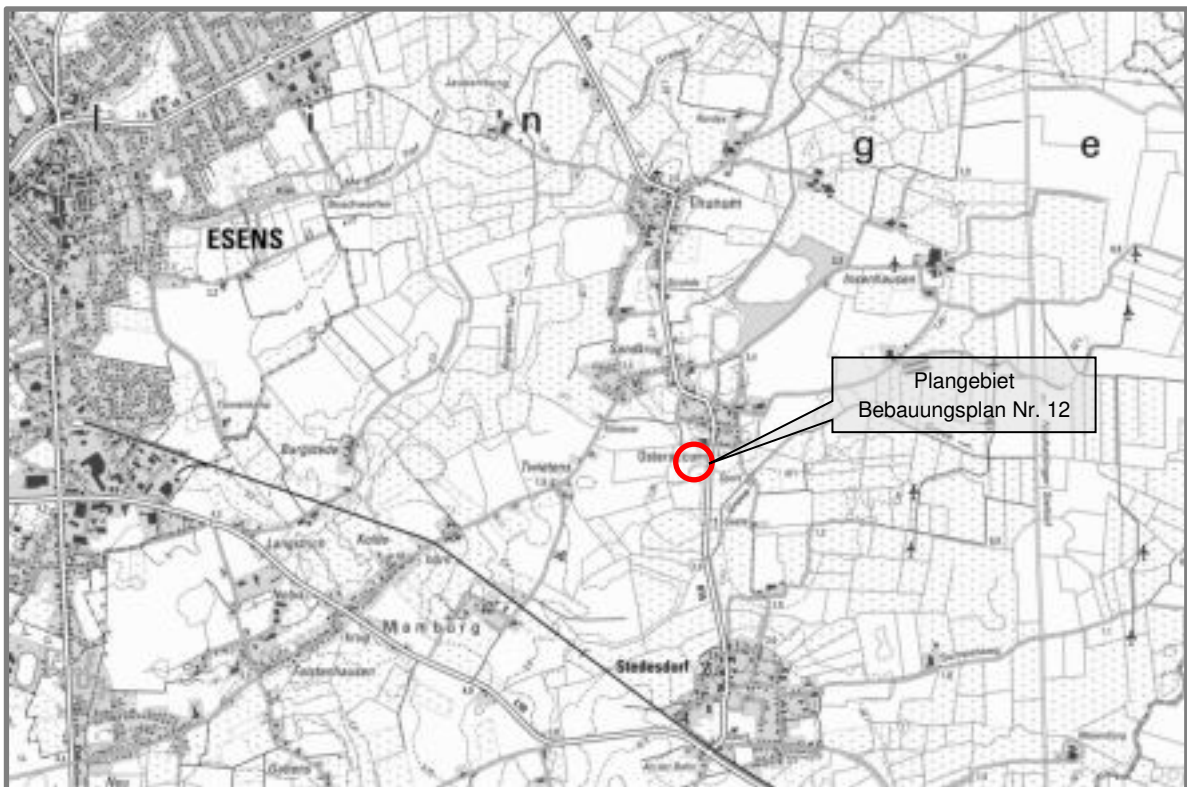
Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 12

„Feuerwehrhaus an der Hauptstraße – K 15 in Osteraccum“

BEGRÜNDUNG

mit anliegenden Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung



Übersichtskarte

Stand: 11.02.2019

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Planungsvorgaben	4
3.1	Landesraumordnung.....	4
3.2	Regionale Raumordnung	5
3.3	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens	5
3.4	Bebauungspläne.....	6
4	Bestand und gegenwärtige Nutzung	7
4.1	Nutzung	7
4.2	Altablagerungen	7
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	8
5.4	Verkehrsbelange	8
6	Belange der Wasserwirtschaft	9
7	Natur und Landschaft	10
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	12
9	Hinweise	13

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 12 "Feuerwehrhaus an der Hauptstraße – K 15 in Osteraccum" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses für die freiwillige Ortsfeuerwehr Stedesdorf.

Der bisherige Standort der Feuerwehr, unweit des Neubaus, entspricht nicht länger den Anforderungen der Feuerwehr. Aufgrund von Mängeln an der Bausubstanz, sowie den feuerwehrspezifischen Anforderungen an Größe, Aufteilung und Ausstattung des Feuerwehrgebäudes ist ein Neubau notwendig geworden. Wegen fehlender Baulandreserven ist ein Neu- oder Umbau am Altstandort nicht möglich, daher ist der Neubau an einem anderen Standort erforderlich.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit eines Neubaus innerhalb des Ortsteils Osteraccum in der Gemeinde Stedesdorf, um die Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr in Osteraccum weiterhin langfristig zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Stedesdorf an dem Standort an der Hauptstraße (Kreisstraße K 15) durch einen Ersatzbau die Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr langfristig zu sichern. Dieser Standort ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über ausreichend Flächen, um ein modernes und zukunftsfähiges Feuerwehrgebäude einschließlich der erforderlichen Rangier- und der Parkplätze zu realisieren.

Da es sich bei dem neuen Standort um den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, müssen für die Realisierung des Vorhabens die erforderlichen Baurechte geschaffen werden. Dazu wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12 aufgestellt und das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Feuerwehrhaus an der Hauptstraße – K 15 in Osteraccum“ erfolgt zusammen mit der 127. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Osteraccum der Gemeinde Stedesdorf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha. Die Lage des Plangebietes lässt sich dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung entnehmen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP; vom 08. Mai 2008, geändert mit Inkrafttreten am 03.10.2012). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

In ausreichender Entfernung östlich wird in der zeichnerischen Darstellung des LROP ein linienförmiger Biotopverbund, sowie südlich eine Haupteisenbahnstrecke dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 steht den im NLROP genannten Zielen folglich nicht entgegen.

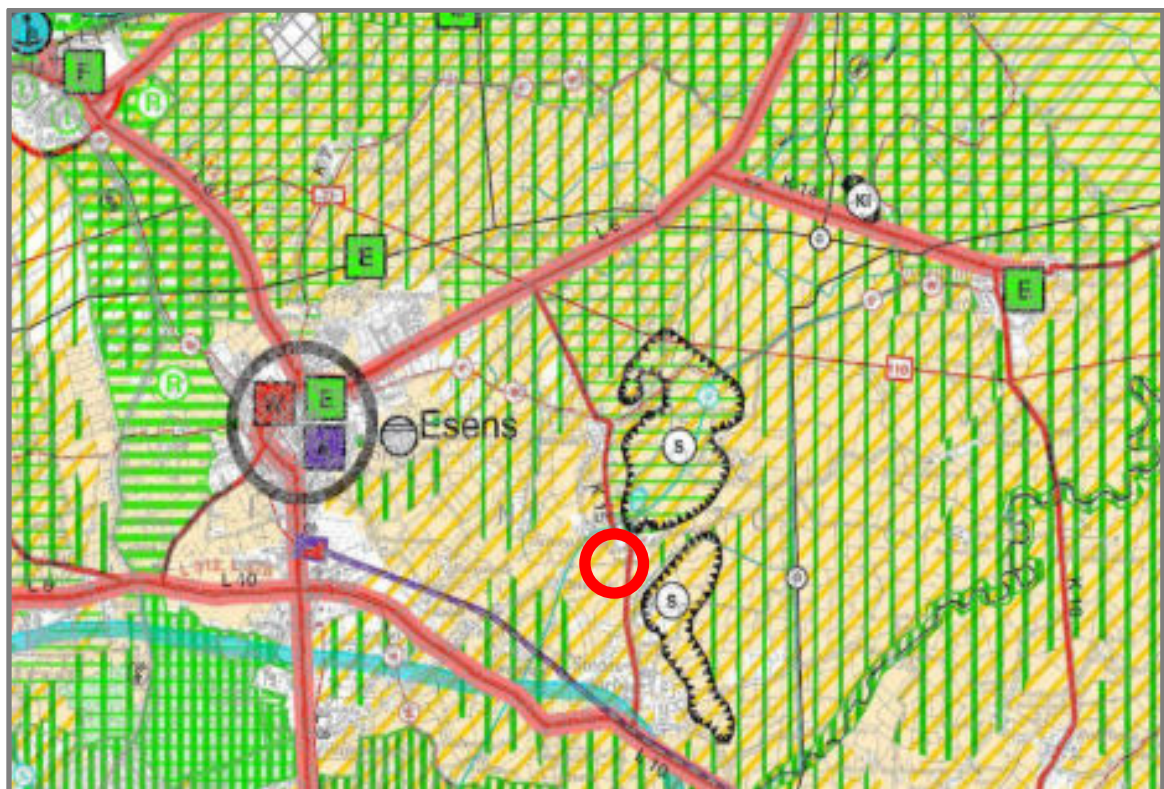


Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

3.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Vorsorgegebiete für Landwirtschaft. Angrenzend zum Plangebiet ist die Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (Hauptstraße – K 15) dargestellt.

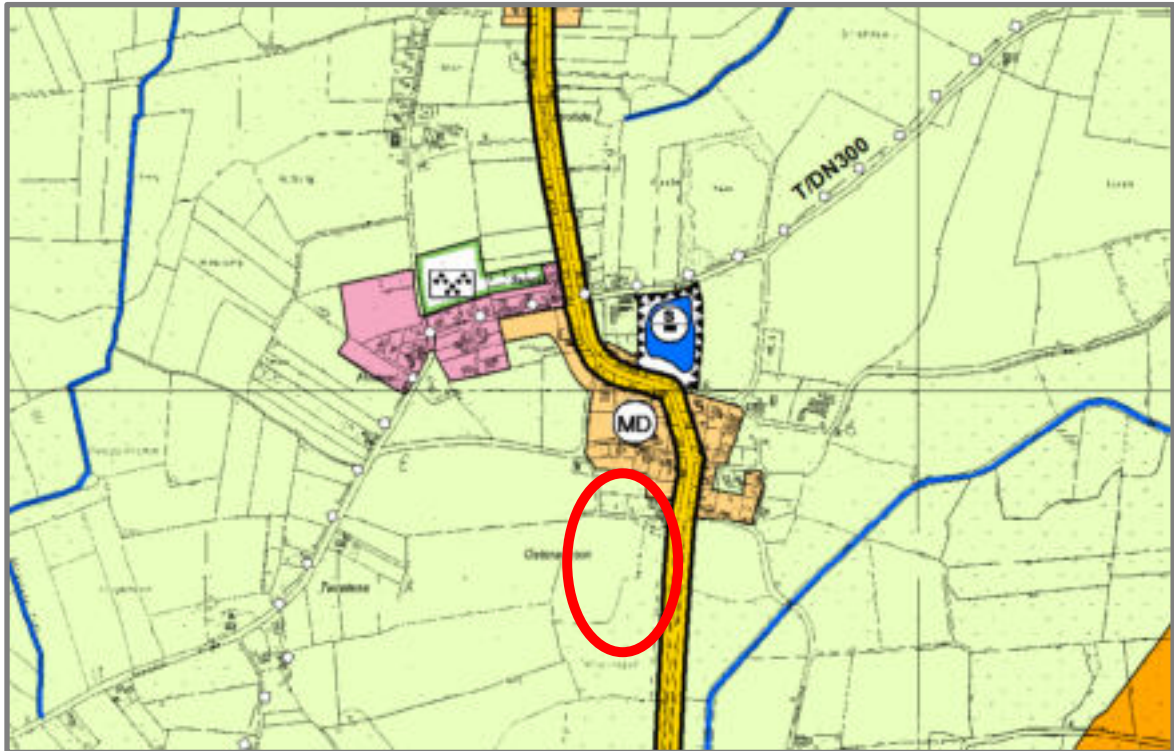


Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

Aufgrund der kleinen räumlichen Ausdehnung des Plangebiets, unmittelbar angrenzend zur Kreisstraße K 15, ist hier eine Beeinträchtigung der o.g. Vorsorgegebiete nicht zu erkennen.

3.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft sowie der nördlich angrenzende Siedlungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die östlich angrenzende Hauptstraße (Kreisstraße K 15) wird als sonstige und überörtliche Hauptverkehrsstraße nachrichtlich übernommen.



Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die 127. Flächennutzungsplanänderung bei der das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt wird.

Die 127. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die für das Vorhaben benötigten Baurechte bereitzustellen.

4 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

4.1 Nutzung

Das Plangebiet ist ca. 270 m vom nördlichen Ortskern Osteraccums entfernt. Zurzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im westlichen Bereich durch eine Wallhecke begrenzt wird. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.



Luftbild des Plangebiets

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße (Kreisstraße K 15), wobei ein Anschluss über eine nördliche Planstraße sowie über eine Anbindung im mittigen Bereich des Plangebietes erfolgt.

4.2 Altablagerungen

Derzeit sind keine sich innerhalb des Plangebiets befindlichen Altablagerungen und/oder Altstandorte bekannt.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehr Osteraccum. Hierzu wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur und den feuerwehrtechnischen Anforderungen werden innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Mit den festgesetzten Ausnutzungsziffern wird eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleistet, da durch die naturschutzfachlichen sowie wasserrechtlichen Festsetzungen die anrechenbare Grundstücksfläche deutlich eingeschränkt wird. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 beschränkt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Der Umgebung und den Anforderungen der Feuerwehr entsprechend, wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt, dies geschieht zum einen in Anpassung an die bauliche Umgebung, zum anderen um vor und hinter dem Feuerwehrhaus genügend Platz, z.B. für das Rangieren und Reinigen der Fahrzeuge, zu gewährleisten.

5.4 Verkehrsbelange

Das Plangebiet wird über die östlich angrenzende Kreisstraße K 15 erschlossen. Neben einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche im mittigen Bereich des Plangebietes wird im nördlichen Bereich eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die zur Erschließung des Plangebietes dient.

Über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erfolgen die Ankunft der Einsatzkräfte mit dem PKW sowie die Rückfahrt der Einsatzfahrzeuge. Das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge erfolgt hingegen über die festgesetzte mittig angeordnete Zufahrt, mit einer Breite von 9 m, die direkt auf die Kreisstraße K 15 führt.

Zur Absicherung der verkehrlichen Belange wird an der östlichen Plangebietsgrenze ein Verbot von Zu- und Abfahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der festgesetzten Zu- und Abfahrten. Die Festsetzung von Zu- und Abfahrten entsprechen der Ausführungsplanung.

Die konkrete Straßengestaltung erfolgt im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt wird. Da die Anbindung gem. Bebauungsplan öffentlich gewidmet werden soll, ist vor Baudurchführung eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Stedesdorf und dem Landkreis Wittmund abzuschließen. Grundlage für die Vereinbarung ist ein Straßenentwurf.

6 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet, welches im südlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt. Dieser wurde zwischenzeitlich bei dem Ingenieurbüro IST (Schortens beauftragt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen.

Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die Entwürfe hierfür werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens liegen vor allem im Verlust von Biotoptypen, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und der damit verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate. Auf dieser Fläche wird durch die vorliegende Planung ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaftsbild verursacht. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt sowie die Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die damit einhergehende Oberflächenversiegelung untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert. Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes werden als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Der wesentliche Eingriff erfolgt durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen.

Als Ausgleich des Eingriffs und zur standortgerechten Eingrünung des Feuerwehrhauses wird im nördlichen und südlichen Bereich ein naturnahes Feldgehölz angelegt werden. Zur Absicherung wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Natur und Landschaft

Die Pflanzung erfolgt in einer gruppenweisen Pflanzung (Dreiergruppen). Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten.

Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze - angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität)- zu verwenden: Haselnuss (Strauch, 2xv.), Holunder (Strauch, 2xv.), Weiden (Strauch, 2xv.), Birken (Baum, 2xv.), Schlehe (Strauch, 2xv.), Hundsrose (Strauch, 2xv.) Schwarzerle (Baum 2xv), Feldahorn (Baum, 2xv.), Vogelbeere (Strauch, Str. 2xv.) und Stieleiche (Baum, 2xv.).

Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und zur Eingrünung des Plangebietes wird im westlichen Bereich des Plangebietes eine Baumreihe festgesetzt. Die weitere Konkretisierung erfolgt über die folgende textliche Festsetzung:

Anpflanzungen von Laubbäumen

Bei den festgesetzten Einzelbäumen sind jeweils standortgerechte Laubbäume, Winterlinde (*Tilia cordata*) 2xv. Hochstamm, mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Rahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung wird zu der vorhandenen Wallhecke auf dem Nachbargrundstück ein Abstand von 2-3 m eingehalten. Auf dem Grundstück selbst erfolgt eine Eingrünung und Teilkompensation durch die Anlage von zwei Feldhecken auf 290 qm und die Anpflanzung von fünf Linden. Die zusätzlich erforderliche externe Kompensation von 0,58 ha wird im Kompensationspool "Neue Ochsenweide" umgesetzt.

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes Brake.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem und dem umliegenden Grabensystem gewährleistet.

Ein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser wird im Zuge der Tief- und Ausbauplanung erstellt und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden eingeholt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird hierbei gedrosselt abgeführt. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nachgewiesen.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund gewährleistet.

9 HINWEISE

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Wittmund - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Die im Rahmen des Betriebes anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen, Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

Sollten bei den Tiefbauarbeiten Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

Bodenschutz

Im Rahmen der Baumaßnahme fallen auch größere Mengen an Bodenmaterial an. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird in mehreren Rechtsverordnungen und Richtlinien (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bauverordnung, LAGA-Richtlinie M20) geregelt. Um diesen Vorgaben nachzukommen, ist vor Baubeginn ein Bodenmanagement zu erstellen. Das Konzept über den Verbleib (Verwertung/Entsorgung) des Materials ist mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen."

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Artenschutz

Es ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie z.B. Amphibien, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Fledermäuse während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zuständig.

Sichtfelder

Im Bereich der Anbindung der Gemeindestraße an die Kreisstraße K 15 sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAST 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen dauerhaft freizuhalten.

Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Bodenmanagement

Im Rahmen der o.g. Maßnahme fallen auch größere Mengen an Bodenmaterial an. Die Verwertung bzw. Entsorgung des Materials wird in mehreren Rechtsverordnungen und Richtlinien (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Bauverordnung, LAGA-Richtlinie M20) geregelt. Um diesen Vorgaben nachzukommen, ist vor Baubeginn ein Bodenmanagement zu erstellen. Das Konzept über den Verbleib (Verwertung/Entsorgung) des Materials ist mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde abzustimmen.

Stedesdorf, den

(Siegel)

.....

Die Bürgermeisterin