

GEMEINDE RHAUDERFEHN



Landkreis Leer

**1. Änderung des Bebauungs-
plan Nr. 7.24
„Westlich des Marktplatzes“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf

23.05.2024

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange des Immissionsschutzes	4
4.1.1	Gewerbelärm	4
4.1.2	Verkehrslärm	5
4.2	Belange von Natur und Landschaft	6
4.3	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	7
4.4	Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen	7
4.5	Belange des Abfallrechtes	8
4.6	Kampfmittel	8
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
7.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	10
7.1	Rechtsgrundlagen	10
7.2	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Nachdem die Gemeinde Rhaderfehn den innerörtlichen Bereich westlich des Marktplatzes mit Steuerung durch den Bebauungsplan Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ städtebaulich verdichtet hat, gibt es nun weitere Entwicklungsabsichten in diesem Bereich.

Nachdem eine ansässige Druckerei den Betrieb eingestellt hat, stehen die Stellplatzflächen zur Disposition. Um diesen Bereich anderweitig, im Sinne der ursprünglich angestoßenen städtebaulichen Verdichtung nutzen zu können, muss der Bebauungsplan Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ geändert werden.

Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ aufgrund des innerörtlichen Standortes und des Planumfangs (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, hat sich die Gemeinde dazu entschieden den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu ändern. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig.

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ ist die mit dem Bebauungsplan begonnene Entwicklung und Verdichtung eines zentralen Quartiers fortzuführen. Diese geplante Entwicklung entspricht dem innerörtlichen Standort, trägt zur Eigenentwicklung des Ortes bei und stärkt somit auch den zentralen Ort in seiner Funktion.

Zur Steuerung einer verträglichen Ortsentwicklung wird der neu zu bebauende Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Bebauungsstruktur werden die maßgebenden Festsetzungen über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und durch die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt.

Zur Sicherung der ablesbaren Bauhöhe wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von über die Straßen „Am Markt“ und „Siebe-Ostendorp-Straße“.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ wurde unter Verwendung des von der Gemeinde Rhaderfehn zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ umfasst die Flurstücke 80/27, 80/20 und 83/14, südlich der „Siebe-Ostendorp-Straße“ und westlich der Straße „Am Markt“. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das städtebauliche Umfeld ist entsprechend der zentralen Lage im Bereich Rhaderfehn geprägt durch Wohngebäude im Norden und gewerblich geprägten Gebäuden (ehemalige Druckerei) im Süden. Im Osten grenzt der Marktplatz an und im Osten sind die Verkehrsbetriebe Landkreis Leer GmbH (VLL) ansässig.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln, beziehungsweise auf diese abzustimmen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm ist die Basis für die Landesentwicklung und auch die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP) der einzelnen Landkreise. Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) wurde zuletzt 2022 fortgeschrieben.

Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, werden für den Bereich der Ortschaft Rhaderfehn keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die südlich des Plangebietes verlaufende Straße „Untenende“ (B 438) ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Grundsätzlich ist das Ziel der Nachverdichtung gewachsener Siedlungsräume mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

Das Planungsziel der städtebaulich behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Feuerwehrstandortes entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Das derzeit rechtswirksame RROP 2006 wäre nach Ablauf von 10 Jahren im Jahr 2016 außer Kraft getreten, wenn nicht vorher zur Einleitung des Verfahrens für eine Änderung oder Neuaufstellung die allgemeine Planungsabsicht öffentlich bekannt gemacht worden wäre. Der Kreisausschuss des Landkreises Leer hat in seiner Sitzung vom 17.03.2016 die Neuaufstellung des RROP beschlossen und das Neuaufstellungsverfahren eingeleitet. Durch die öffentliche Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten im Amtsblatt vom 17.05.2016 (Ausgabe 09) wurde gewährleistet, dass sich die Geltungsdauer des RROP 2006 – über den 10-Jahres-Zeitraum hinaus – bis zum Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung verlängert.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer aus dem Jahr 2006 wird der Hauptort Rhaderfehn als Grundzentrum und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans am Rand eines Gebietes das zum Schutz kultureller Sachgüter bestimmt ist. Bei dem kulturellen Sachgut in Rhaderfehn handelt es sich um Siedlungsstrukturen, die die Kulturlandschaft prägen. Das Plangebiet befindet sich außerdem innerhalb eines Vorsorgegebietes zur Trinkwassergewinnung. Östlich des Plangebietes verläuft ein als regional bedeutsame gekennzeichnete Wanderweg. Die im Süden gelegene Straße „Untenende“ ist als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

Mit der Konzentration der Siedlungsentwicklung über die Verdichtung der zentralörtlichen Bereiche wird neben einer Vermeidung der Landschaftszersiedelung auch der Funktionsstärkung des Grundzentrums Rhaderfehn Rechnung getragen. Insofern ist die geplante Entwicklung mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhaderfehn einschließlich seiner 46. Änderungen aus dem Jahr 2009 wird das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans ein Mischgebiet (MI) fest. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss folglich nicht im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung existiert der Bebauungsplan Nr. 7.42. In diesem Bebauungsplan sind überwiegend Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Im Norden und Westen ist linear Lärmschutzwand (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) festgesetzt. Der Bereich zwischen der Lärmschutzwand und der „Siebe-Ostendorp-Straße“ ist als private Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Weiterhin sind in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) enthalten, die den Umgang mit Gewerbe- und Verkehrslärm regeln.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 gehörten hierzu die gewerblichen Emissionen, die von der im Süden ansässigen Druckerei und von den im Westen befindlichen Verkehrsbetriebe Landkreis Leer GmbH ausgehen. Außerdem sind die Belastungen des Verkehrslärms von der Straße „Untenende“ bei der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 fallen hier die gewerblichen Immissionen der Druckerei durch die Betriebsaufgabe weg. Der bisher erforderliche Lärmschutz in Form einer Wand zur Abgrenzung des Stellplatzes von dem nördlich gelegenen Wohngebiet ist nicht mehr erforderlich. Weiterhin Berücksichtigung finden die damaligen Aussagen und Festsetzungen zum Gewerbelärm der VLL sowie die Aussagen zum Verkehrslärm.

4.1.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass weiterhin Schutzvorkehrungen in Bezug auf die westlich des Plangebietes ansässigen Verkehrsbetriebe Landkreis Leer GmbH (VLL) erforderlich sind. Die Gemeinde zieht hierzu die gutachterlichen Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 7.24 heran.

Nach Angaben der VLL sind zu Beurteilung des vom Betriebsgelände ausgehenden Lärms (Parkplatzverkehr, Werkstattlärm, Motorengeräusche, Tankstelle, Waschanlage) folgende Betriebsdaten zu berücksichtigen:

Der Fuhrpark der VLL besteht aus 18 Linienbussen, 7 Reisebussen sowie 10 Anrufbussen. Insgesamt besteht der Fuhrpark somit aus 35 Fahrzeugen. Für die Wartung und Pflege der Busse betreibt die VLL auf ihrem Betriebsgelände eine Werkstatt, eine Tankstelle sowie eine Waschstraße. Die Öffnungszeiten der Werkstatt belaufen sich in der Regel montags bis samstags von 6.30 – 18.00 Uhr. Bei Bedarf wird auch an Sonntagen in der Werkstatt gearbeitet. Die Tankstelle und auch die Waschstraße sind durchgängig 24h geöffnet.

Im Ergebnis der Untersuchung lässt sich festhalten, dass innerhalb der geplanten MI-Nutzung die Orientierungswerte tagsüber im EG und 1. OG eingehalten werden. Nachts werden die Orientierungswerte dagegen in Teilbereichen der geplanten MI-Nutzung überschritten. Für die Teilbereiche (Betrifft den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung), in denen es zu Überschreitungen kommen kann, wird über die folgende textliche Festsetzung die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse gesichert:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die den (Gewerbe-) Lärmquellen zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden oder eine Lüftung der Schlafräume ist über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.

Die exakten Berechnungsergebnisse mit den dazugehörigen Karten sind den Gutachten des Büros für Lärmschutz aus Papenburg zu entnehmen. Die Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt.

4.1.2 Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm zieht die Gemeinde das Gutachten des Ursprungsplanes mit den darin definierten Maßnahmen heran.

Durch die Straße „Untenende“ im Süden des Plangebietes wird nahezu der gesamte Planungsraum von Verkehrslärm beeinflusst.

Die Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der RLS90. Zur Berechnung wurde das Programmsystem SoundPLAN Version 7.1 verwendet. Die Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet erfolgte in Form von Schallimmissionsplänen flächenmäßig in einem festgelegten Raster, wobei für jede Rasterfläche ein Immissionspunkt gesetzt wurde. Die Untersuchungsergebnisse aus den Schallimmissionsplänen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes (idealisiert) in Form von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 übertragen.

Dass die mit der Eigenart eines Baugebietes oder einer Baufläche verbundenen Erwartungen an den Schallschutz erfüllt sind, wird durch die Einhaltung der Orientierungswerte in der Norm DIN 18005 ausgedrückt. In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Im vorliegende Planfall können diese Orientierungswerte für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete in einigen Bereichen nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund werden durch textliche Festsetzungen geeignete Maßnahmen zum Schutz von schutzwürdigen Nutzungen definiert. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass mindestens die Mischgebietswerte für Außenbereiche (Balkone / Terrassen) eingehalten werden und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Folgende Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm getroffen.

Innerhalb des Mischgebietes sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG im Lärmpegelbereichen II (Kennzeichnung siehe Planzeichnung) an das Schall-dämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen dürfen die im Folgenden aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 [dB(A)]):

$R_{w,res} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume

$R_{w,res} = 30$ dB für Büroräume

Die Berechnung der konkreten Schalldämm-Maße muss im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 erfolgen.

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von Schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d. h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Bürotätigkeiten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen.
- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht immer möglich. Werden schutzbedürftige Wohnräume (Wohnräume und Schlafräume) auf der zur Geräuschquelle zugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen II bis V errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssystem oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite) sichergestellt werden.

Die exakten Berechnungsergebnisse mit den dazugehörigen Karten sind dem Gutachten des Büros für Lärmschutz aus Papenburg zu entnehmen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 „Westlich des Marktplatzes“ bei gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7.08 „Untenende-Nord“ wurde aufgrund des geringen Planumfangs und des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die

auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Gemeinde zu folgendem Schluss gekommen:

Angesichts der geringen, zulässigen Grundfläche findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung.

Die trifft gleichermaßen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.24 zu.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel; 04941/179934 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.“

4.4 Belange des Bodenschutzes / Altablagerungen

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) wird das Plangebiet überwiegend als mittlerer Podsolboden ausgewiesen, der eine geringe Bodenfruchtbarkeit aufweist und vollständig versiegelt ist.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, 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).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet.

Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Auch gibt es gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) keine Anhaltspunkte für im Plangebiet zu erwartende Altablagerungen. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung, Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für Wegebauten, Unterbauten, Auffüllungen oder sonstige Zwecke zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), ggf. in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen ist der Verdacht auf Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auszuschließen. Informationen in Bezug auf Kampfmittel können beim Kampfmittelbeseitigungsdienst generiert werden. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zum Abschluss der städtebaulichen Verdichtung des Ortsbereiches westlich des Marktplatzes und zur Steuerung der Entwicklungen entlang der Straßen „Untenende“ und „Am Markt“ wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des Mischgebietes erfolgt gemäß den vorhandenen Strukturen im Bereich der Straße „Untenende“.

Um die vorherrschende gemischte Nutzungsstruktur, bestehend aus einem Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und umliegenden Wohnnutzungen zu schützen und die Ansiedlung ungewollter gewerblicher Nutzungen zu vermeiden, werden für das Mischgebiet Festzungen getroffen. So sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetrieb und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die Arten von Betrieben würden aufgrund ihres hohen Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe) und aufgrund ihres Gefahrenpotenzials (Tankstellen) nicht in diese innerörtliche Lage passen und sollten daher besser an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden.

Zusätzlich sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen könnten das gewachsene Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen stören und eine negative Entwicklung des Ortskerns nach sich ziehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO und der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO geregelt. Gemäß den gewachsenen Strukturen erfolgt eine Festsetzung der GFZ sowie der GRZ. Der Änderungsbereich gehört eher zu dem städtebaulich verdichteten Bereich mit einer stärkeren gewerblichen

Prägung und erhalten daher mit der Festsetzung einer GFZ von 0,8 und einer GRZ von 0,6 ein höheres Maß der baulichen Nutzung zugeordnet, als die Mischgebiete, die sich nördlich des Geltungsbereichs erstrecken.

Im Plangebiet wird eine zweigeschossige Bauweise vorgegeben. Mit der Festlegung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO werden zum einen der ablesbaren, gewachsenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen und zum anderen bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum von Rhaderfehn im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschaffen.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Bauweise im Plangebiet als offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung Rechnung zu tragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese orientieren sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und den vorhandenen Straßenflächen. Über die Festsetzung dieser Baufenster wird ein möglichst großer Gestaltungsspielraum für die geplante Nachverdichtung geschaffen.

5.4 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Auf Basis der Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 7.24 wurden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen sind dem Kapitel zum Immissionsschutz (weiter oben) bereits ausführlich dargelegt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Am Markt“ und die „Siebe-Ostendorp-Straße“.

• Gas- und Stromversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Overledingen.

• Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

- **Oberflächenentwässerung**
Die Fläche wird an die örtliche Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Grundstücke sind so anzulegen, dass die vorhandene Bebauung nicht durch Oberflächenwasser, welches auf den Grundstücken oberflächlich abläuft, belastet wird. Die erforderlichen Unterlagen (Wasserrechtlicher Antrag) werden dem Landkreis im Rahmen der weiteren Planung zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

7.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rhauferhn durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de