



**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. I/1
„Hohenkirchen-Nord“**

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

18.05.2020



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	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.2	Belange der Wasserwirtschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	6
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	6
4.6	Kampfmittel	7
5.0	INHALT DER 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrsflächen	9
5.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg	9
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege	9
5.4.3	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
5.5	Private Grünflächen	9
5.6	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	9
5.7	Erhaltung von Einzelbäumen	10
5.8	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	10
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Wangerland beabsichtigt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ im Ortsteil Hohenkirchen an geänderte Rahmenbedingungen, im Hinblick auf die Wohnraumnachfrage sowie die allgemeine demografische Entwicklung, anzupassen und stellt zu diesem Zweck die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ auf. Dabei geht es insbesondere um eine gestiegene Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, aufgrund einer positiven Bevölkerungsentwicklung, speziell im Ortsteil Hohenkirchen in den letzten Jahren. Da es sich bei der Planung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, erfolgt dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Laut dem aktuellen Endbericht des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Gemeinde Wangerland vom Mai 2019, kam es im zentralen Ortsteil Hohenkirchen während des Betrachtungszeitraums von 2011 bis 2018 zu einer Bevölkerungszunahme von 19 %, wenngleich die Prognosen, aufgrund des überall in Deutschland vorhandenen Geburtendefizites, für die zukünftigen Jahre von einer abnehmenden Zahl ausgehen. Ferner wird festgestellt, dass die Gemeinde Wangerland stark von der demografischen Entwicklung bestimmt wird, weshalb weitere Maßnahmen zur Standortqualifizierung durchgeführt und bedarfsgerechter Wohnraum bereitgestellt werden sollte, um dadurch Einwohnerzuwächse zu generieren. Der Bericht definiert dafür wichtige Ziele und besondere Handlungsempfehlungen für die Ausrichtung der zukünftigen Wohnungspolitik in der Gemeinde Wangerland. Dabei geht es vor allem um die Sicherung und Entwicklung von Wohnraum unter der Berücksichtigung der lokalen Nachfrage beziehungsweise der Bedarfe der Dauerwohnbevölkerung. Zwar gab es in der Vergangenheit einige Neubaumaßnahmen auf dem Wohnungsmarkt, wodurch besonders Familien profitierten, jedoch entsprachen diese neuen Wohneinheiten nur in Teilen der aktuellen Nachfrage und wurden nicht selten lediglich als Zweitwohnung genutzt oder für touristische Zwecke vermietet. Nicht ausreichend berücksichtigt wurden beispielsweise einkommensschwächere Haushalte, wie etwa Senioren, Singlehaushalte oder Niedrigverdiener. Aus diesem Grund ist die Sicherung und Bereitstellung von kleinen und bezahlbaren Wohnraumangeboten ein weiterer wichtiger Aspekt, der innerhalb des Berichtes thematisiert wurde.

Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung sollen die voranstehenden Punkte auf die verbindliche Bauleitplanung übertragen werden. Darüber hinaus gibt es bereits eine konkrete Absicht bzw. ein Konzept einer hiesigen Wohnungsbaugesellschaft, die den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit achtzehn Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen zwischen 32 und 80 Quadratmeter innerhalb des Plangebietes vorsieht.

Zur Realisierung dieser Konzeption wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einem, dem städtischen Umfeld angepassten, Verdichtungsmaß (GRZ 0,4) festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (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 (3) Satz 6 BauGB zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Alfred Menger, Westerstede, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ befindet sich im Ortsteil Hohenkirchen und umfasst eine ca. 3.380 m² große Fläche. Diese befindet sich nordöstlich des zentralen Ortskerns und in unmittelbarer Nähe zur St. Sixtus und Sinicius Kirche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ ist frei von baulichen Anlagen und wurde bis vor kurzem als Kinderspielplatz genutzt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich jedoch keine weiteren Anhaltspunkte für die vorherige Nutzung erkennen, sodass die Fläche gegenwärtig keiner besonderen Nutzung zuzuordnen ist. Im Süden und Osten des Plangebietes befinden sich, vor allem in den Randbereichen, diverse erhaltenswerte Gehölze und Bäume.

Das städtebauliche Umfeld ist, bedingt durch die zentrale Lage des Plangebietes, mittig des zentralen Ortskerns, überwiegend bebaut. Dabei handelt es sich jedoch um eine siedlungstypische, aufgelockerte Bebauung, die in der Hauptsache aus Einfamilienhäusern mit großen, privaten Grünflächen besteht. Nördlich grenzen vereinzelt einige dichtere, bauliche Strukturen in Form von Reihenhäusern oder anderen größeren Gebäudetypen an. Darüber hinaus befinden sich im Norden ebenfalls einige Gehölzstrukturen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die St. Sixtus und Sinicius Kirche und der historische Kern der Ortsteil Hohenkirchen. Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich, mit dem Busbahnhof Hohenkirchen (Wangerland) und der Kreuzung Bismarckstraße, Jeversche Straße und der Bahnhofstraße, der verkehrliche Hauptknotenpunkt des Ortsteils.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Das mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Eigen- und Weiterentwicklung des

Ortsteils Hohenkirchen, unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen, der Nachverdichtung sowie des sozialen Wohnungsbaues, zu ermöglichen, entspricht damit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Die Aussagen des aus dem Jahr 2003 stammenden RROP sind als Ziele der Raumordnung gem. § 4 (1) Raumordnungsgesetz zu beachten. Aktuell befindet sich das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland in der Neuaufstellung und liegt als 2. Entwurf (Stand März 2020) für den Satzungsbeschluss vor.

Der zeichnerischen Darstellung zufolge wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Ferner wird der gesamte Ortsteil Hohenkirchen der Gemeinde Wangerland als Grundzentrum sowie als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung definiert. Die bereits angesprochene Jeversche Straße, welche westlich des Plangebietes verläuft, wird als Vorranggebiet Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt. Gemäß der beschreibenden Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind Grundzentren im Landkreis Friesland im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus wird festgestellt, dass eine Stärkung der Mantelbevölkerung, insbesondere am zentralen Ort von Hohenkirchen wünschenswert ist, um dadurch zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur beizutragen.

Somit ist das verfolgte Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland aus dem Jahr 2018 wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ wird folglich aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten derzeit überwiegend die Bestimmungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“. Dieser setzt in der Hauptsache ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO mit einer abweichenden Bauweise mit maximal zulässigen Gebäudelängen von 15,00 m, einer Grundflächenzahl von 0,2 und der Begrenzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „privaten Anliegerweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB, private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB und eine private Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Lediglich im Südlichen Teil des Geltungsbereiches liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, weshalb dieser Bereich als ein Gebiet nach § 34 BauGB eingestuft wird.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ soll das Plangebiet an die eingangs erwähnten, geänderten Entwicklungsvorstellungen angepasst werden. Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ treten die für diesen Bereich derzeit geltenden Festsetzungen entsprechend dem Ursprungsplan außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 wird aufgrund des geringen Planumfanges und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO bestimmt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.280 m^2 . Die Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist folglich kleiner als 20.000 m^2 , sodass eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht notwendig sind.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand

Für den Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 setzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Anliegerweg), private Grünflächen und eine Wasserfläche festgesetzt. Lediglich für den südlichen Teil des Geltungsbereichs liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, dass dieser Bereich als Gebiet nach § 34 BauGB eingestuft wird.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 werden private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sowie eine private Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB nicht vollständig aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 übernommen.

Bei der Wasserfläche handelt es sich jedoch um einen Feuerlöschteich, dessen naturschutzfachliche Wertigkeit als gering eingestuft werden kann. Dies gilt ebenso für die Grünfläche für die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. I/1 keine detaillierten Aussagen in Hinblick auf ein Entwicklungsziel getroffen werden. Gleichzeitig werden sowohl die Wasserfläche als auch die Grünflächen im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 anteilig als Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommt.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvolle Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen, befinden sich nicht im Plangebiet bzw. der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Ferner bestehen keine

festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen.

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die östlich liegende, private Wasserfläche/Graben mit Randbereich, sowie das Bübbenser Tief, das in Ost-West Richtung durch das Plangebiet verläuft. Von dort gelangt das anfallende Niederschlagswasser in den nächstgelegenen Vorfluter. Die private Wasserfläche/Graben mit Randbereich bleibt demnach zum Zweck der Regenrückhaltung erhalten und wird lediglich geringfügig umgestaltet, so dass dieser der Funktion gerecht wird und gleichzeitig eine optisch ansprechende Aufenthaltsfläche für die zukünftigen Bewohner des angrenzenden Mehrfamilienhauses darstellt. Ebenfalls umgestaltet werden muss der voranstehende offene Graben. Dies betrifft einen kleinen Teilbereich südlich der überbaubaren Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und ist der Erschließung des Gebäudes geschuldet. Hierzu muss das Bübbenser Tief über eine Strecke von ca. 15,00 m verrohrt und an das Geländeniveau angepasst werden.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge bzw. die wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn erstellt bzw. beantragt.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier 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 Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) 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 liegen im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) vor, beziehungsweise sind im Plangebiet keine bekannt.

Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere im Hinblick auf möglicherweise geplante Geländeabtragungen oder erhöhungen, nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Laut der Bodenprofilbeschreibung NIBIS® - Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, handelt es sich im Plangebiet überwiegend um den Bodentyp tiefe Kleimarsch, während im südlichsten Teil ein kleiner Bereich als sehr tiefer Gley ausgewiesen 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).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Friesland in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Friesland bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

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

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DER 4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem eingangs angesprochenen Planungsziel, der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen insbesondere für den sozialen Wohnungsbau, Rechnung tragend, wird innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) wird der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken für die Bereitstellung von kleinen und bezahlbaren Wohnraumangeboten nachgekommen. Dabei orientieren sich die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes (WA) an den angrenzenden Wohngebieten, um eine verträgliche Verdichtung zu steuern.

Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und zur Koordination einer räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung ist eine weitergehende Steuerung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. Demzufolge sind die in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter innerhalb des Gebietes. Aufgrund der im Übrigen ländlich geprägten Siedlungsstruktur ist der Standort zudem eher ungeeignet

für die in § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die darüber hinaus mit unverträglichen Störeffekten (Lärm, Licht, Geruch usw.) für die vorhandenen, angrenzenden und geplanten Wohnnutzungen verbunden wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die umliegenden und vorherrschenden Strukturen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig. Die Überschreitung ist in der Hauptsache der Erschließung des rückwärtigen Grundstückes im Innenbereich sowie der Bereitstellung von Stellplätzen für Fahrräder und Personenkraftwagen geschuldet. Die Einhaltung der Obergrenzen würde daher zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Zur gebietsverträglichen Steuerung der Höhen baulicher Anlagen wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse für das allgemeine Wohngebiet (WA) mit einer dreigeschossigen Bebauung (III) gem. § 20 (1) BauNVO festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhen wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) definiert. Konkret wird eine maximal zulässige Traufhöhe von $TH \leq 6,00$ m und eine maximal zulässige Firsthöhe von $FH \leq 9,50$ m festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lassen dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen.

Maßgebend sind hierbei die in den textlichen Festsetzungen definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Als unterer Bezugspunkt gilt der nächste Schachtdeckel der Anton-Günther-Straße (1,02 m. ü. NHN).

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Nachverdichtung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ wird, innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zulässig sind, sofern deren Länge maximal 50 m beträgt. Dies entspricht der umliegenden Siedlungsstruktur und berücksichtigt gleichzeitig das städtebauliche Entwicklungsziel einer verträglichen Nachverdichtung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt und so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung, unter gleichzeitiger Bewahrung der bestehen-

den Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes, geschaffen wird. Die Baugrenzen halten dabei unterschiedliche Abstände ein und bieten einen ausreichenden Gestaltungsspielraum für das bestehende Konzept der hiesigen Wohnungsbaugesellschaft.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg

Die innere Erschließung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) wird über eine herzustellende Planstraße erfolgen. Diese verkehrliche Zuwegung orientiert sich dabei an dem bereits eingangs angesprochenen Konzept und wird in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet führen. In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ wird diese Zuwegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radwege

Gemäß des eingangs angesprochenen Konzeptes und um das gesamte Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, wird im nördlichen Bereich eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen, die im Westen an Anton-Günther-Straße und im Osten an die Helmsteder Straße anknüpft. Diese wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ liegende Straße „Kattrepel“ im Süden erfolgen. Gleichwohl grenzt das Plangebiet im Osten an die Helmsteder Straße und im Westen an die Anton-Günther-Straße. Die beiden voranstehenden Anbindungspunkte östlich und westlich des Plangebietes sollen dabei lediglich dem Fuß- und Radverkehr dienen und keine Zufahrt für Kraftfahrzeuge darstellen. Damit planungsrechtlich sichergestellt ist, dass Kraftfahrzeuge ausschließlich die Erschließung über die Straße „Kattrepel“ nutzen, wird im südlichen Teil des Plangebietes, auf einer Länge von ca. 11 m, ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt und im Osten und Westen des Geltungsbereiches erfolgt die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB.

5.5 Private Grünflächen

Die östlich des Plangebietes liegenden begrünten Bereiche inklusive der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie dem wasserführenden Graben, sollen erhalten bleiben und werden daher als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

5.6 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die angesprochenen Gehölzstrukturen sowie der wasserführende Graben, beziehungsweise der im Ursprungsplan aus dem Jahr 1959 festgesetzte Feuerlöschteich, sollen, wie bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-

Nord“ erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird der betreffende Bereich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Sicherung dieser Grünstrukturen erfolgt zudem aus städtebaulichen Gründen zur harmonischen Einbindung in das vorhandene Siedlungsgefüge.

5.7 Erhaltung von Einzelbäumen

Innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zwei erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind - sofern die überlaubte Fläche betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die für die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit achtzehn Wohneinheiten erforderlichen 27 Stellplätze werden, ebenfalls entsprechend der Konzeption (siehe nachstehende Abbildung), gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient lediglich der Regelung im Hinblick auf die Verortung der PKW-Stellplätze. Die Errichtung anderen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, wie beispielsweise eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder oder etwaige Aufbewahrungsorte für Mülltonnen, sind weiterhin innerhalb der des allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig.

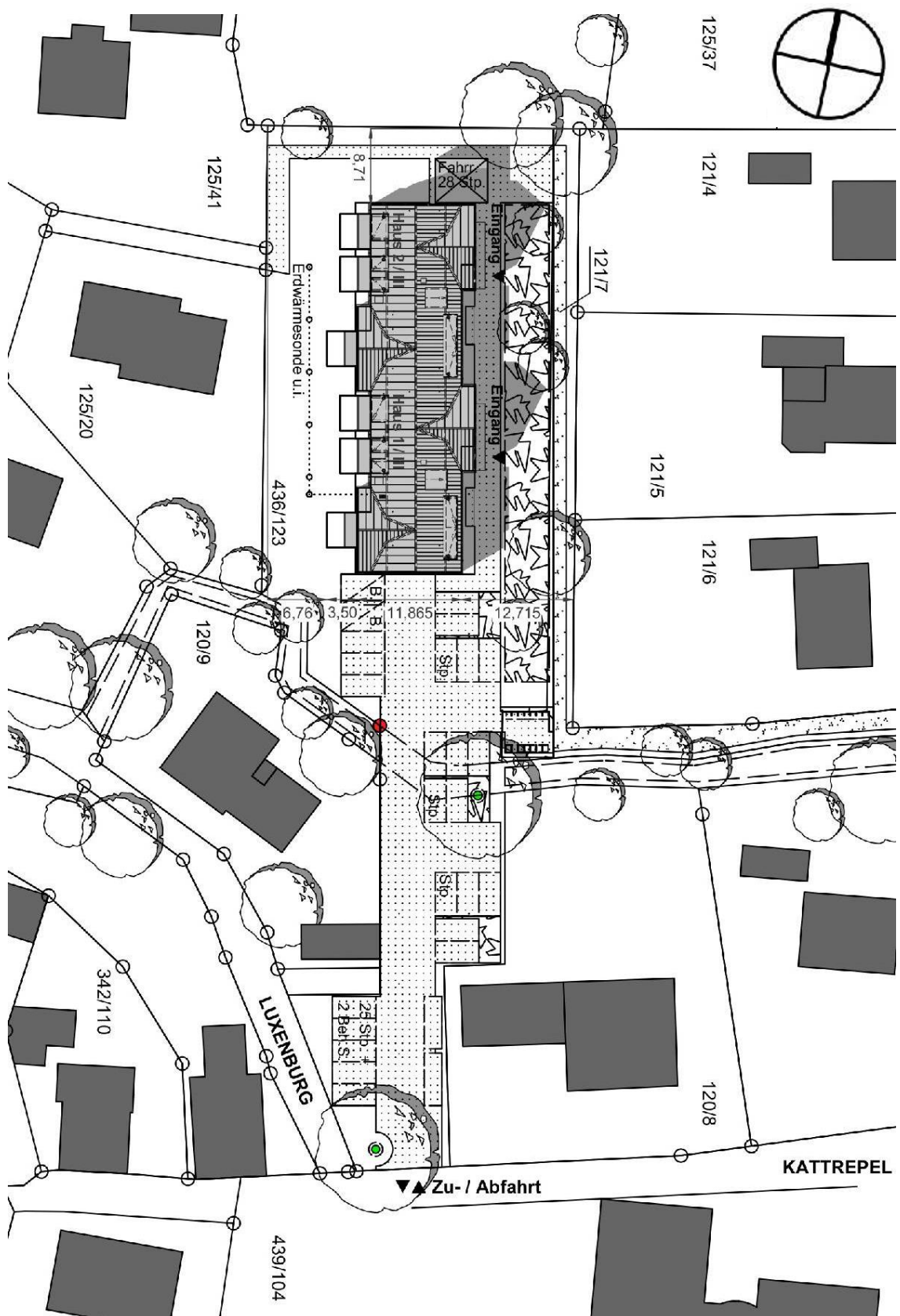


Abb. 1: Zukünftige Anordnung der Stellplätze / Konzeption (Wohnungsbau- Gesellschaft Friesland mbH – Stand Nov. 2019)

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Das Plangebiet sowie die Wohngebiete in der Umgebung sind geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Wohnhäuser in regionaltypischer Klinker- und Putzbauweise mit geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine behutsame Nachverdichtung des Siedlungsraumes zu ermöglichen. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Damit sich die neuen Gebäude zukünftig in das bestehende Ortsbild einfügen, wird ihre Gestaltung daher nicht nur über die Festsetzung von Höhe und Geschossigkeit, sondern auch über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO gesteuert.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ wird deshalb, für ein harmonisches und ortstypisches Erscheinungsbild, festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes lediglich die auf der Planzeichnung benannten Dachform sowie die dort angegebenen Dachneigungen zulässig sind. Darüber hinaus wird festgelegt, dass als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit geneigten Dächern nur rote oder rotbraune bzw. schwarze oder anthrazitgraue Töne sowie nicht glänzende Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig sind. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den, in der Planzeichnung benannten, Farbnummern des Farbregisters RAL orientieren. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen (ausgenommen Photovoltaikanlagen) sind unzulässig, da diese oftmals von weitem sichtbar sind und eine störende Außenwirkung haben.

Neben dem Gebäude selbst trägt auch der halböffentliche Raum vor beziehungsweise um das Haus, also die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dazu bei, ein harmonisches Gesamtbild entstehen zu lassen. Diese Bereiche sollten möglichst offen und natürlich wirken. Das Plangebiet macht derzeit durch die aufgelockerte Bebauung und die dazwischen liegenden Gärten und Vorgärten einen durchgrünten Eindruck. Folglich sind die Bereiche um die Gebäude unversiegelt anzulegen und als Vegetationsflächen herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten. Auf die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) sollte im Sinne des Klimaschutzes verzichtet werden, da diese für eine Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sorgen. Beeteinfassungen sind zulässig. Terrassen, Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen, soweit die nach § 19 BauNVO zulässige GRZ eingehalten wird.

In der Vergangenheit kam es im Gemeindegebiet außerdem, in Bezug auf die Grundstückseinfriedungen, vermehrt zu Fehlentwicklungen. So wurden bis zu 2 m hohe, blickdichte Zäune errichtet, die zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschieden, bei zukünftigen Planungen Vorgaben zur Gestaltung der Vorgartenbereiche über örtliche Bauvorschriften zu treffen.

Dementsprechend dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen an den Grundstücksseiten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Seitliche Einfriedungen in Form von lebenden Hecken dürfen größere Höhen aufweisen. Gleichwohl sind die Vorschriften des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

Durch die in der hier vorliegenden Bauleitplanung getroffenen Vorgaben zur Dachneigung, Material- und Farbwahl hinsichtlich der Dächer, wird den Eigentümern und Bauherren weiterhin genug Gestaltungsspielraum gegeben und keine übermäßigen Einschränkungen getroffen. Ein wirtschaftlicher Bau bzw. Umbau der Gebäude ist trotz dieser Vorgaben gewährleistet. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften soll eine den bestehenden Strukturen angepasste Nachverdichtung ermöglicht und gestalterischen Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im Süden über die Straße "Kattrepel".

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Kanalnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallwirtschaft**

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

- **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet.

- **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.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

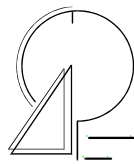
Der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 2017),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz),
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hohenkirchen-Nord“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Wangerland durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de