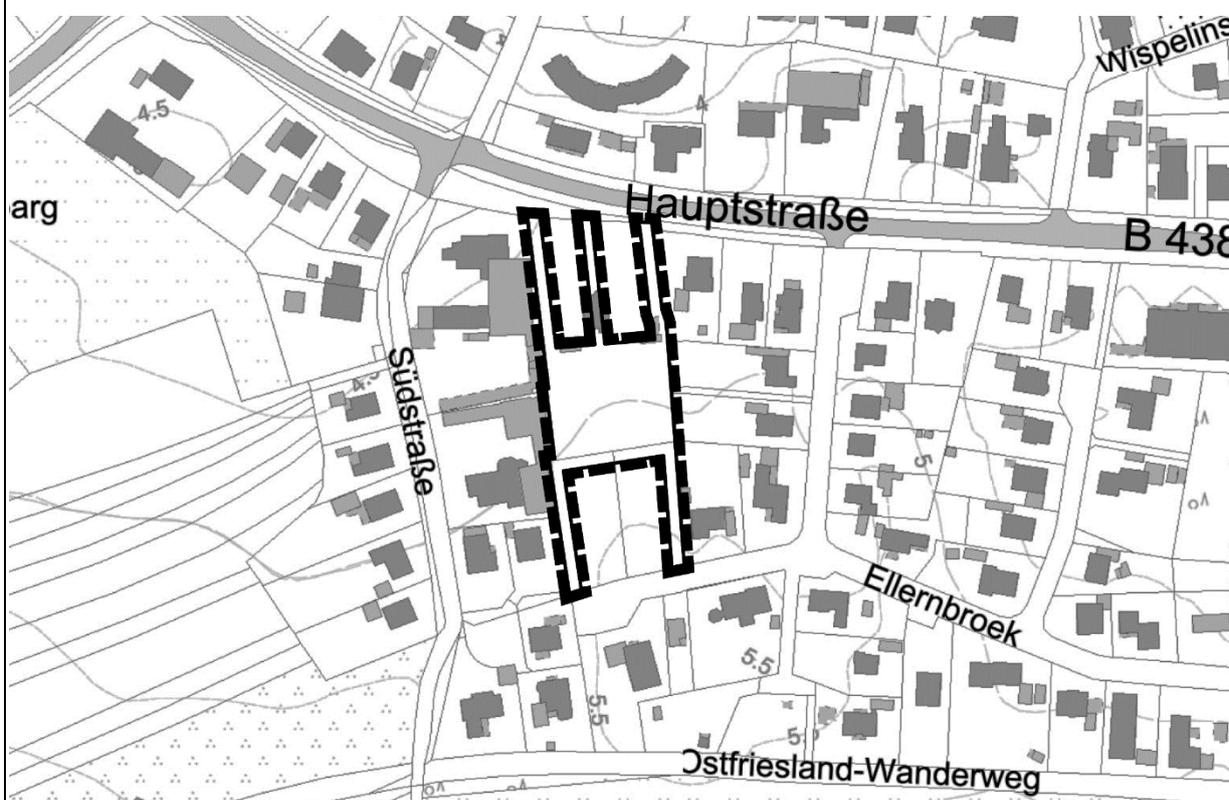


# Gemeinde Rhaderfehn

## Landkreis Leer



### Bebauungsplan Nr. 3.01, 3. Änderung „Ellernbroek“



*im Verfahren nach § 13a BauGB*

**Begründung**

**Entwurf**

**Februar 2024**

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
2.1	Planungsanlass .....	1
2.2	Rechtsgrundlagen .....	1
2.3	Abgrenzung des Geltungsbereiches .....	1
2.4	Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	2
<b>3</b>	<b>Kommunale Planungsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	2
3.2	Bebauungspläne .....	3
3.3	Gemeindeentwicklungskonzept .....	4
<b>4</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
5.1	Belange der Raumordnung.....	7
5.2	Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	9
5.3	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung .....	10
5.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	11
5.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	11
5.6	Belange sozialer Bedürfnisse.....	11
5.7	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes .....	11
5.8	Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	12
5.9	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz.....	12
5.10	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	19
5.11	Oberflächenentwässerung .....	19
5.12	Belange des Verkehrs .....	20
5.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge .....	21
5.14	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.....	22
5.15	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	22
5.16	Belange des Bodenschutzes.....	22
5.17	Kampfmittel .....	22
5.18	Altlasten .....	23

<b>6</b>	<b>Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....</b>	<b>23</b>
6.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	23
6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	23
6.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	26
6.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	26
<b>7</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>27</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	27
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	27
7.4	Straßenverkehrsfläche .....	27
7.5	Grünordnungsmaßnahmen.....	27
7.6	Festsetzungen zum Klimaschutz .....	28
7.7	Oberflächengewässer.....	28
<b>8</b>	<b>Ergänzende Angaben .....</b>	<b>29</b>
8.1	Städtebauliche Übersichtsdaten .....	29

**Anhang:**

- Entwässerungskonzept, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung, August 2023

**Anmerkung:** Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



## 1 Vorbemerkung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Ellernbroek“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. **3.536 m<sup>2</sup>** und unterschreitet damit deutlich die Höchstgrenze des § 13a BauGB von 20.000 qm Grundfläche. Damit erfüllt die Planung die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren.

Insgesamt bereitet oder begründet die Planung nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind damit gegeben. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden.

Es sind keine weiteren kumulativen Effekte zu berücksichtigen, weil keine weiteren Neuaufstellungen von Bebauungsplänen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet derzeit durchgeführt werden oder beabsichtigt sind.

## 2 Einleitung

### 2.1 Planungsanlass

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Ellernbroek“ der Gemeinde Rhauferhn ist das Interesse eines Grundstückseigentümers **Wohnungen** auf seinen Grundstücken zu realisieren. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat **den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes gefasst**, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

### 2.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Ellernbroek“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### 2.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

**Der Geltungsbereich liegt südlich der Bundesstraße B 438 und umfasst einen Teil des Flurstückes 132 sowie 134 teilw. und 133 teilw. der Flur 7 in der Gemarkung Collinghorst. Im Westen wird der Bereich durch die Flurstücke 18/9, 131/5 und 131/2 begrenzt. Südlich liegt die Straße „Ellernbroek“. Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch die Flurstücke 13/12, 13/5, 13/7 und 13/8.**

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches können der Planzeichnung entnommen werden.

## 2.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Collinghorst, welcher sich ca. 5 km nordwestliche des Rhaderfehner Zentrums befindet. Auf dem Flurstück 132 befindet sich zurzeit ein älteres Wohngebäude. Der südliche Bereich ist eine ehemalige Grünfläche mit Baumbeständen und Wallhecken zu den Grenzen [sowie einem Graben, der über das Plangebiet hinaus nach Norden über das Flurstück 132 verläuft.](#)

Nördlich befindet sich die Bundesstraße B 438. Östlich und südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und die Straße „Ellernbroek“. Westlich angrenzend befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt auf der Ecke B 438/Südstraße und weiter südlich Wohnbebauung. Die Südstraße endet in einer Sackgasse, ein angeschlossener Rad- und Fußweg führt weiter zum Ostfriesland Wanderweg.

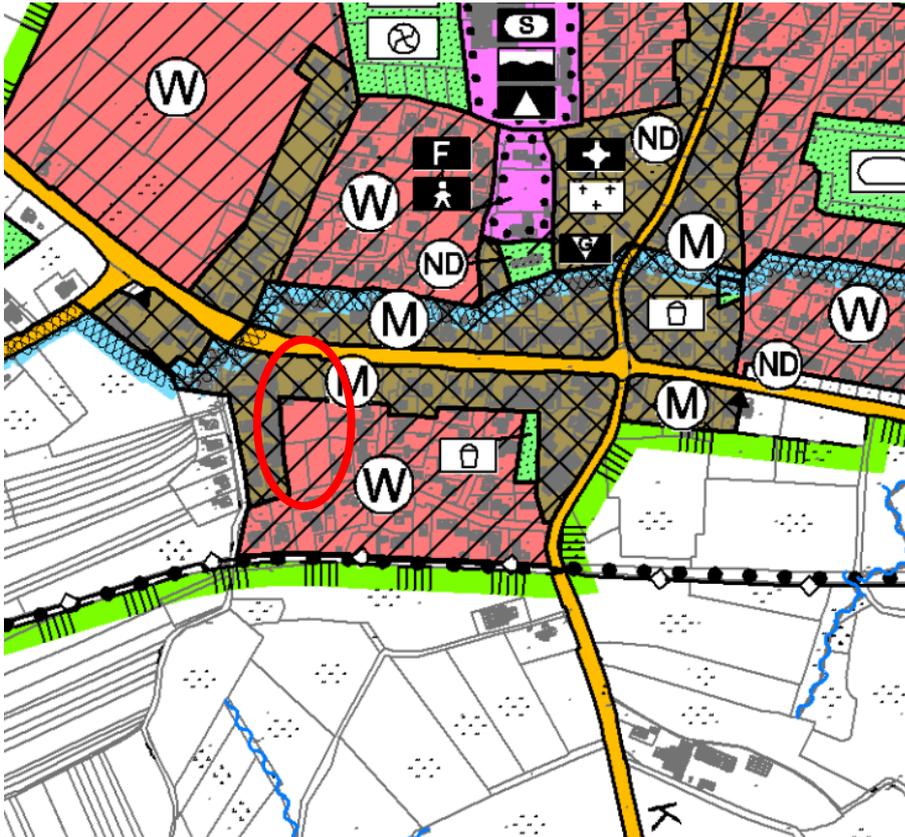


Abbildung 1: Blick von Süden Richtung Norden auf das Plangebiet

## 3 Kommunale Planungsgrundlagen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhaderfehn aus dem Jahr 2010, mit der Neubekanntmachung vom 01.03.2022, enthält für den nördlichen Teil eine gemischte Baufläche und für den südlichen Bereich eine Wohngebietsfläche. Nördlich grenzt die überörtliche Hauptverkehrsstraße B 483 an den Geltungsbereich an. Östlich und südlich verläuft das Wohngebiet weiter und grenzt im Süden an ein Landschaftsschutzgebiet an. Westlich verläuft das Mischgebiet.



Abstraktion 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rhaderfehn (2010) mit der Neubekanntmachung vom 01.03.2022

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Bebauungspläne

Der aktuelle Bebauungsplan Nr. 3.01, 2. Änderung setzt für den Geltungsbereich im Norden ein Mischgebiet und für den südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zwischen den beiden Gebieten ist eine private Grünfläche festgesetzt. Das Mischgebiet erstreckt sich entlang der Hauptstraße und der Südstraße. Südlich grenzt die Verkehrsfläche der Straße „Ellernbroek“ an. Östlich angrenzend verläuft das Wohngebiet weiter bis zur Straße „Ellernbroek“.

An der westlichen und der östlichen Grenze des Wohngebietes sowie an der östlichen Grenze der Grünfläche und des Mischgebietes verlaufen geschützte Wallhecken.

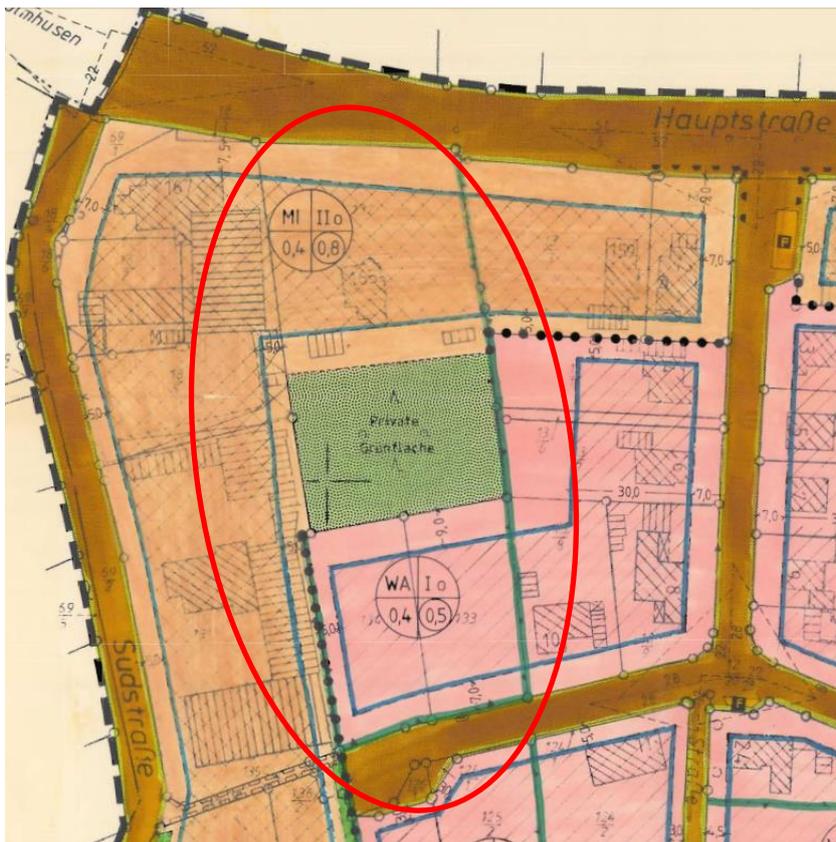


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3.01, 2. Änderung des Landkreises Leer

### 3.3 Gemeindeentwicklungskonzept

Die Gemeinde Rhaderfehn hat ein Gemeindeentwicklungskonzept erstellt mit dem Ziel zukünftige Anpassungserfordernisse und -strategien in allen Bereichen der kommunalen Siedlungsentwicklung aufzuzeigen, die durch den demografischen und sozioökonomischen Wandel betroffen sind. Es dient als Orientierungsrahmen kommunaler Entscheidungen.

Im Gemeindeentwicklungskonzept ist der Ortsteil Collinghorst als Siedlungsschwerpunkt „Nord“ weiterzuentwickeln und zu stabilisieren, um Versorgungsfunktionen für Nordteil zu übernehmen. Der Geltungsbereich wird als Bereich für eine mögliche Innenentwicklung gekennzeichnet. Die Gemeinde hat in diesem Bereich einen Handlungsbedarf erkannt und die [Änderung](#) des Bebauungsplanes veranlasst, um die Siedlung weiter zu entwickeln.

## 4 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Der demografische Wandel macht auch vor dem Landkreis Leer und der Gemeinde Rhaderfehn keinen Halt. Niedrige Geburtenzahlen, steigende Lebenserwartung und moderate Wanderungsgewinne führen zu einem Anstieg der älteren Bevölkerung und bremsen insgesamt das Bevölkerungswachstum.

Der Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung zeigt in seinen Statistiken eine Erhöhung der Einwohnerzahl und des Altersdurchschnitts in der Gemeinde in den letzten Jahren. Von 2012 bis 2020 hat sich die Einwohnerzahl von 17.280 auf 17.650 Einwohner erhöht. Das Durchschnittsalter hat sich im gleichen Zeitraum von 43,7 auf 47,7 Jahre erhöht und der Anteil von Anteil 65- bis 79-Jährigen hat sich von 15,9 % auf 18,8 % erhöht. Prognosen für das Jahr 2030 zeigen in allen Bereichen weitere Erhöhungen (Stand 2012).

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen geht in Rhaderfehn von einem zukünftigen Bevölkerungswachstum auf 19.337 Einwohner bis zum Jahr 2031 aus. In Deutschland werden bis 2060 ca. 9 Millionen Menschen über 80 Jahre alt sein, das bedeutet jeder 8. Bundesbürger wird 80 Jahre oder älter sein.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Ellernbroek“ ist es, [weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen](#). Es werden die [planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Grundstückseigentümer geplante Errichtung von Wohngebäuden geschaffen](#). Für die Realisierung [der Gebäude](#) in der Mitte ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu muss die festgesetzte private Grünfläche aufgehoben und dort ein allgemeines Wohngebiet mit einer entsprechenden bebaubaren Fläche festgesetzt werden. Die Erschließung der Seniorenwohnanlage soll über die Hauptstraße/B 438 erfolgen. [Dafür wird eine private Straßenverkehrsfläche im Norden des Plangebietes festgesetzt](#).

Die anderen Festsetzungen (GRZ, Vollgeschosse usw.) sollen aus dem südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet übernommen werden.

## 5 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigelegt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

### Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung siehe Kapitel 5.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung siehe Kapitel 5.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung siehe Kapitel 5.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche siehe Kapitel 5.14	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 5.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	
	Nicht relevant.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 5.7	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 5.7	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 5.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 5.7, 5.10	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 5.4	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 5.3	
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 5.7	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
siehe Kapitel 5.9	
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Es wird ein allgemeines Wohngebiet geplant.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	

<b>Betroffenheit</b>	<b>Keine Betroffenheit, weil ...</b>
	Keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Es wird ein allgemeines Wohngebiet geplant.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	Es wird ein allgemeines Wohngebiet geplant.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, siehe Kapitel 5.11	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Keine Rohstoffvorkommen vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 5.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	
	Es sind keine militärischen Liegenschaften im Plangebiet vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	
siehe Kapitel 3.3	
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 5.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 5.16	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 5.17	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 5.7	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 5.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

## 5.1 Belange der Raumordnung

### Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) mit Rechtskraft vom 17. Februar 2017, zuletzt geändert am 07.09.2022) enthält keine plangebietsbezogenen Aussagen.

Die Bundesstraße B 438 wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Gemäß den Vorgaben des LROP sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können (vgl. LROP 2017 Kap. 1.1 Abs. 07 Satz 1). Die Festlegung von Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (vgl. LROP 2017 Kap. 2.1 Abs. 04).

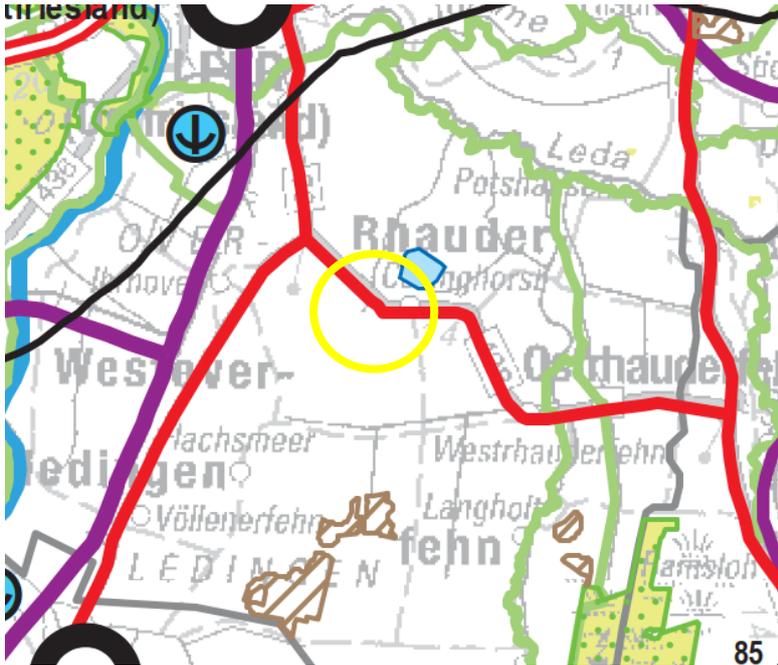


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen

### Regionales Raumprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2006) des Landkreises Leer enthält für den Ortsteil Collinghorst keine relevanten Aussagen. Der Standort Rhaderfehn wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes am Rande eines Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft und eines [Vorranggebietes](#) für Natur und Landschaft.

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereiches und kann an die Hauptstraße angeschlossen werden. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch mehrere Bushaltstellen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie soziale Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Sportstätten) sind im Ortsteil vorhanden. Für Collinghorst werden die Kriterien einer vorhandenen Siedlungsstruktur mit ausreichender Infrastruktur nach aktuellem Sachstand erfüllt.

Besonders geschützte oder schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft bestehen im Gebiet nicht bzw. sind nicht bekannt.

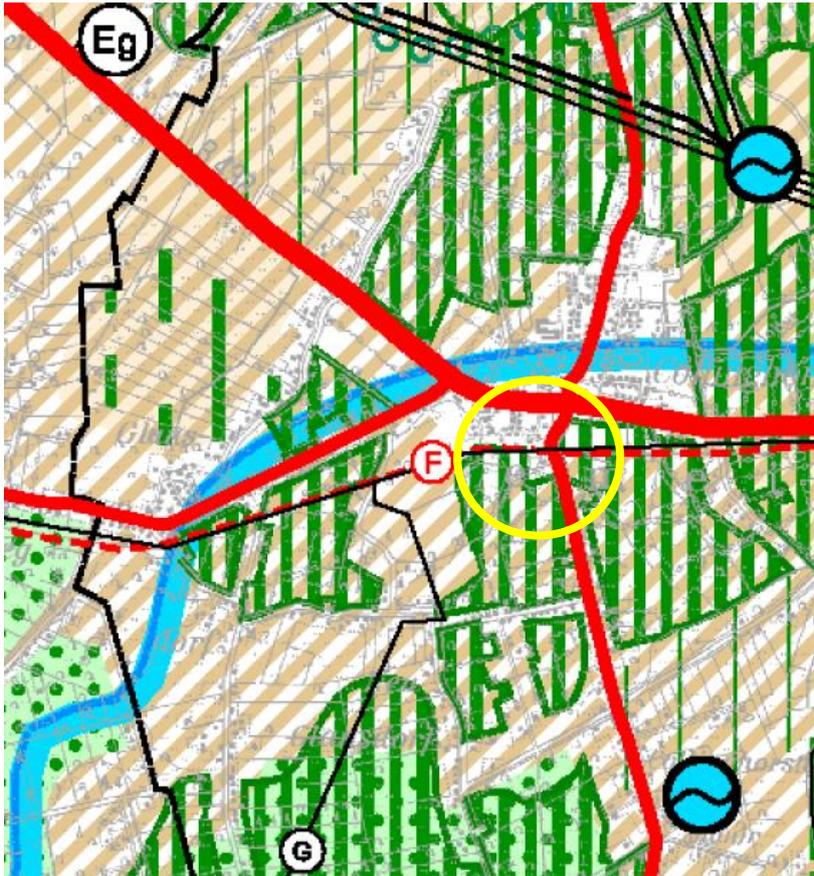


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (2006)

Der Standort eignet sich aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen in besonderer Weise für eine städtebauliche Nachverdichtung. Die Planung entspricht somit dem raumordnerischen Grundsatz der Priorisierung der Innenentwicklung.

## 5.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Innenentwicklung und ohne die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich bereits in Privatbesitz und innerhalb bebauter Gebiete. Durch die Nutzung zentraler Flächen im Gemeindegebiet von Rhaderfehn wird eine Neubebauung am Ortsrand oder in Außenlagen vermieden und damit der Bodenschutzklausel entsprochen.

### 5.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 KSG Abs. 1). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hoch-effiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung wurden zudem Zielkorridore für die Treibhausgasemissionen einzelner Sektoren im Jahr 2030 entwickelt. So wurde ein Fahrplan für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erarbeitet. Voraussetzungen dafür sind anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien und die schrittweise Abkehr von fossilen Heizungssystemen. Optimierungen im Verkehrsbereich sowie in der Energiewirtschaft sollen für weitere Minderungen der Treibhausgasemissionen sorgen.

#### Photovoltaik- und andere Solaranlagen und Ausschluss fossiler Energieträger

Im Plangebiet wird eine Festsetzung zu Photovoltaik und anderen Solaranlagen auf den Dächern von Hauptgebäuden getroffen. Demnach müssen die nutzbaren Dachflächen zu 30 % mit Solaranlagen ausgestattet werden. Zusätzlich wird die Nutzung fossiler Energieträger eingeschränkt. Beide Festsetzungen dienen der Schonung der Umwelt und der Nutzung regenerativer Energien.

#### Stellplätze

Viele Städte und Gemeinden werden vermehrt mit Überflutungen konfrontiert. Um einen Ausgleich für versiegelte Flächen zu schaffen und die Versickerung im Gebiet zu verbessern, sind Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

#### Ausschluss von Schottergärten

Die Anlage von Kies- oder Schottergärten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird ausgeschlossen. Im Mittelpunkt stehen hierbei die weitgehende ökologische Wertlosigkeit und der negative Einfluss solcher Gärten auf das örtliche Mikroklima. Die Steinflächen heizen sich unter Sonneneinstrahlung stark auf und speichern die Wärme bis in die Abendstunden. Durch den Wegfall der Verdunstung von Pflanzen sinkt die Luftfeuchtigkeit, wodurch die kühlende Wirkung wegfällt. Insbesondere bei einer Häufung solcher Flächen in bebauten Gebieten wird von einer verstärkten Sommerhitze und Trockenheit in der Umgebung ausgegangen. Im vorliegenden Plangebiet würden sich Schottergärten(-flächen) nicht in die vorhandene Umgebung einfügen. Ein weiterer negativer Effekt der genannten Grundstücksgestaltung ergibt sich aus der fehlenden Fläche zur Versickerung von Niederschlägen - insbesondere bei

Starkregenereignissen. In der Folge kann das Entwässerungssystem überlasten und sich lokale Überschwemmungen an kritischen Punkten häufen.

#### **5.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Im Zuge der Planung hat die Gemeinde Rhaderfehn im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Grundstücke werden sowohl durch die Bundesstraße 438 im Norden als auch die Straße „Ellernbroek“ im Süden erschlossen.

Durch die Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise ist nicht mit der Beeinträchtigung der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse durch großflächige Verschattung zu rechnen. Aufgrund der Plangebietsgröße ist nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrsimmissionen zu rechnen.

#### **5.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

In dem Plangebiet sind Seniorenwohnungen geplant. Die Gemeinde Großfehn hat einen entsprechenden Bedarf an Wohnungen für die älteren Einwohner Rhaderfehns, da sich der Altersdurchschnitt im Zuge des demografischen Wandels erhöhen wird.

#### **5.6 Belange sozialer Bedürfnisse**

Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich Einrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs, eine Kirche, Sporteinrichtungen, Schulen und Kindergärten sowie ein See (Johnnys Kuhle) und der Ostfriesland Wanderweg südlich der Straße „Ellernbroek“. Den Belangen sozialer Bedürfnisse wird durch die Realisierung einer Altenwohnanlage nachgekommen.

Eine signifikante Steigerung des Bevölkerungswachstums innerhalb von Collinghorst ist in Anbetracht der Größe der Geltungsbereiche allerdings nicht zu erwarten. Mit dem vorhandenen Angebot kann die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Einrichtungen für soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie für Sport, Freizeit und Erholung gewährleistet werden.

#### **5.7 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. [Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle 2811/4:7 \(Bronze- und Eisenzeit\). Bei der Fundstelle handelt es sich um eine alte Meldung einer Fundstelle aus den 1930er Jahren, die bei Anlage eines Teiches entdeckt worden ist. Die genaue Lage im Bereich der heutigen Straße Ellernbroek ist aber wegen der alten Fundmeldung unklar. Es besteht daher die Möglichkeit, dass sich dort Ausläufer eines Bestattungsortes im Boden befinden, die sich auch auf das Plangebiet ausdehnen könnten.](#)

[Die Auskofferungsarbeiten für das allgemeine Wohngebiet sind durch eine archäologisch verteilte Fachkraft zu begleiten.](#)

[Sollte bei den Arbeiten dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden \(Verweis auf NDSchG § 6,3: Veranlasserprinzip\).](#)

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517) in der derzeit gültigen Fassung, §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

## 5.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich in dem Plangebiet verändern. Die vorhandene Grünfläche und diverse Baumbestände in der Mitte des Plangebietes sind nicht mehr vorhanden, sie waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2023 bereits entfernt worden. Die geschützten Wallhecken im Plangebiet werden bei der Planung berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Der vorhandene Graben im Westen des Plangebietes wird verbreitert und soll für die Entwässerung des Plangebietes genutzt werden.

## 5.9 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

### □ Derzeitiger Zustand

Das Plangebiet umfasst das im Norden mit einem alten Wohngebäude bebaute Grundstück mit umgebendem Garten und umfangreichen, einrahmenden Gehölzbereichen. Südlich schließt eine unversiegelte Freifläche an, die teilweise gärtnerisch genutzt wird, aber auch Gehölzbestand aufweist. Insbesondere im südwestlichen und südöstlichen Grundstücksrandbereich sind die einrahmenden Gehölzbestände als Wallhecken ausgeprägt.

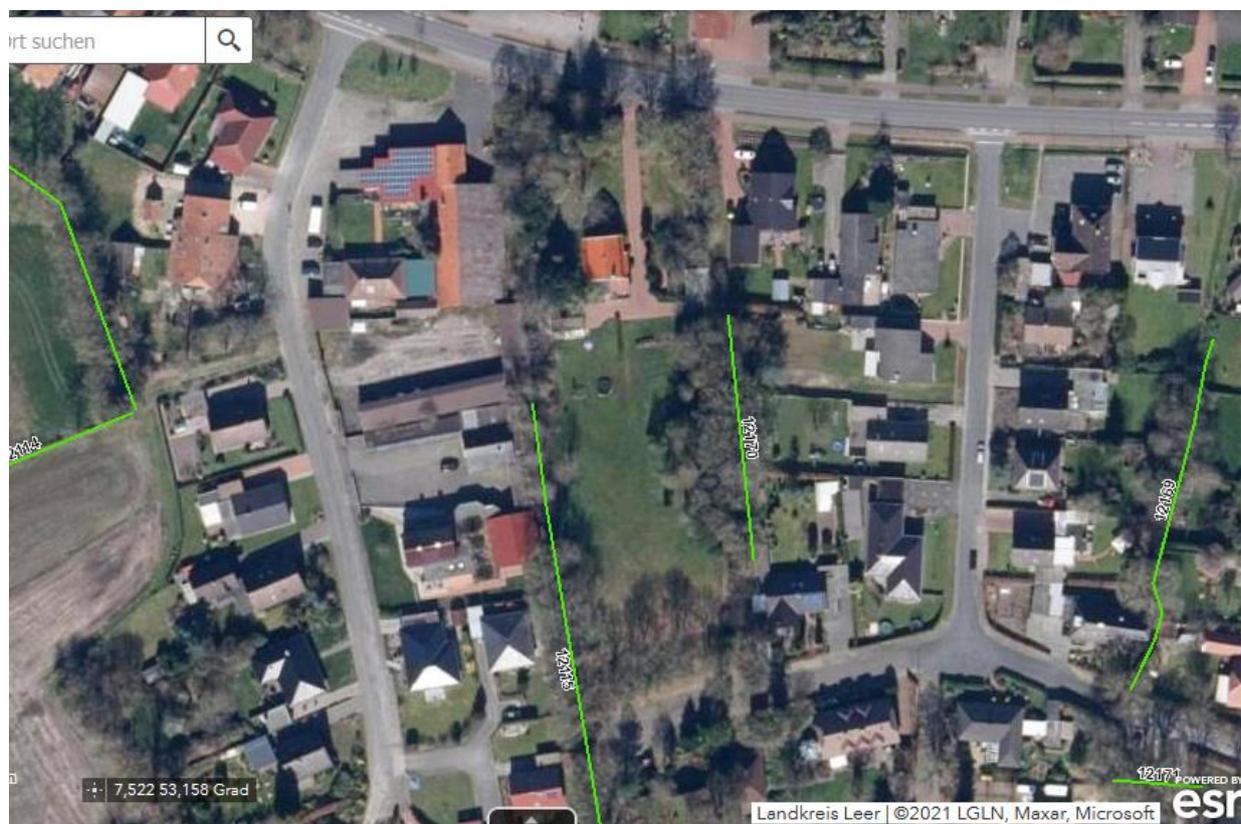


Abbildung 5: Übersicht der Wallheckenabschnitte; LK Leer Geodaten - Naturschutz

Die vorstehende Abbildung zeigt die Gehölzstrukturen des Plangebietes mit Stand vor der Räumung des Gebietes im Winter 2023. Hervorgehoben/gekennzeichnet sind jene Gehölze,

welche nach Angaben der Übersichtskarte Wallhecken (Landkreis Leer) als Wallhecken einzustufen sind. Diese Wallhecken sind nach § 22 Abs. 3 NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG. Gemäß des Landkreises Leer handelt es sich im Osten des Plangebietes um eine Wallhecke (Nr. 12170) auf einer Länge von 61 m, auf der Westseite des Plangebietes befindet sich die Wallhecke Nr. 12.115 mit einer Gesamtlänge von 142 m, auf das Plangebiet entfallen hiervon etwa 80 m. Nach den Ausfertigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Überprüfung vor Ort im März 2023 ist die östliche Wallhecke auch bis an die Hauptstraße im Norden ausgeprägt, wobei es sich im Nordteil um eine Eichen-Baumreihe auf einer leichten Verwallung handelt.

Die Wallhecken setzen sich vor allem aus jüngeren Eichen mit einem Stammdurchmesser von etwa 30 cm und älteren Eichen mit Stammdurchmessern von etwa 90 cm zusammen. Begleitend treten auf der Ostseite auch Eschen hinzu. Ansonsten wird der Unterwuchs von Heckenkirsche und Haselnuss sowie Brombeeraufkommen geprägt. Auf der Westseite ist die Wallhecke im nördlichen Abschnitt nur noch von einzelnen Haselnuss-Sträuchern bestanden.

Neben den einrahmenden Wallhecken war im Süden an der Wendeanlage zum Plangebiet ein Gehölzbestand ausgeprägt. Weitere Gehölzbestände standen auf dem nördlichen Grundstück zur Grundstücksabgrenzung. Bis auf zwei Laubbäume im Einfahrtbereich sind diese Bestände ebenso wie der Bestand im Süden bereits im Winter 2023 geräumt worden.

Das Lebensraumpotential für Tiere ist aus der Lage des Gebietes im Siedlungszusammenhang von Collinghorst und der ausgeprägten Biotopstrukturen abzuleiten.

Diesbezüglich ist in den einrahmenden Hecken und Wallheckenstrukturen eine siedlungstolerante, störungsunempfindliche Gehölzbrüterpopulation anzunehmen, teilweise sind in der Altbäumen auch Höhlen und kleine Abspaltungen vorhaben, die auch Höhlen- und Halbhöhlenbrüter als Niststätten oder sowie Fledermäuse als Quartiere nutzen können.

Das Plangebiet wird im Norden von der Hauptstraße begrenzt, im Süden schließt unmittelbar die Straße Ellernbroek an, die am Plangebiet mit einer Wendeanlage endet. Im Weiteren schließen unmittelbar im Westen und Osten Grundstücke an, wobei im Osten und Süden Wohnungen überwiegen, während im Westen und auch nördlich der Hauptstraße gemischte Nutzungen angrenzen (Caravan-Stellplätze, Frisör).

Gemäß BK50 (aus NIBIS Kartenserver) handelt es sich im Plangebiet um mittleren Pseudogley-Podsol. Die Grundwasserstufe liegt bei GWS 7 = grundwasserfern. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) liegen bei über 20 dm. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) liegt im mittleren Bereich.

Zudem weist der Boden nur eine geringe Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung auf, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist dementsprechend gering.

Das Plangebiet liegt gemäß Angaben des LBEG nicht innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden. Auch im Landschaftsrahmenplan sind keine Besonderheiten herausgestellt.

Es sind keine Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) im Plangebiet bzw. im weiteren Umfeld verzeichnet.<sup>1</sup>

Oberflächengewässer bestehen nicht. Im Norden verläuft unmittelbar angrenzend ein Graben im Straßenraum.

---

<sup>1</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000 (BK50); Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50); Altlasten. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Das Grundwasser steht oberflächennah an, die Lage der Grundwasseroberfläche [m NHN] liegt bei > 0 m bis 1 m, bei einer Geländehöhe von 4,6 m NHN. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit >100 bis 150 mm/Jahr gering. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung liegt im mittleren Bereich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft sind weder besondere Wertigkeiten noch besondere Belastungssituationen ersichtlich, welche über Emissionen durch Verkehr und landwirtschaftliche Tätigkeiten hinausgehen.

Gemäß Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Leer (Entwurf 2019, Karte 1 Arten und Biotope) kommt den Biotopstrukturen des Siedlungsbereichs keine detaillierte Bewertung zu, der nordwestlich angrenzende Bereich ist als beeinträchtigter Bereich (Industrie- und Gewerbegebiet) herausgestellt.

Nach Angaben des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Leer (Entwurf 2019, Karte 2 Landschaftsbild) kommt dem Landschaftsbild des Plangebietes und der weiteren Umgebung eine hohe Bedeutung zu. Hervorgehoben sind die geschützten Wallhecken als typische erlebniswirksame Landschaftselemente. Im Zentrum von Collinghorst ist auch die Kirche als typisches und erlebniswirksames, bauliches Einzelelement hervorgehoben. Als überlagernde Beeinträchtigungen wird die Hauptstraße entsprechend der Lärmbelastung aufgezeigt.

Besondere Standorteigenschaften für Böden oder der Wasser- und Stoffretention oder auch für Klima/ Luft sind für das Plangebiet im Siedlungszusammenhang von Collinghorst nicht ausgewiesen (LRP Karte 3.1 und 3.2 sowie Karte 4)<sup>2</sup>.

#### □ Auswirkungen der Planung, Eingriffsregelung

Mit der Planung wird die Errichtung [von weiteren Wohnungen](#) vorbereitet. Derzeit unversiegelte Flächen ehemaliger Gartennutzung und eines Gehölzbestandes werden in Anspruch genommen. Die einrahmenden Wallhecken im Westen und Osten des Gebietes werden als Schutzobjekte des Naturschutzrechts übernommen und erhalten.

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Planung zur Umsetzung [von weiteren Wohnungen](#) erfordert [teilweise](#) die Änderung des Bebauungsplanes: Im Norden wird [die rechtskräftige Mischgebietsausweisung durch die private Straßenverkehrsfläche durchschnitten](#) und im Westen wird der bestehende Graben als Wasserfläche mit einer vorgelagerten Grünfläche zur Gewährleistung der Gewässerräumung festgesetzt. Die im Westen ausgeprägte Baumwallhecke wird als Schutzobjekt des Naturschutzrechts übernommen, vorgelagert ist ein 4 m breiter privater Grünstreifen als Wallheckenschutzstreifen. Im zentralen Bereich wird die Grünflächenausweisung des Ursprungsplanes in ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer eingeschossigen Bauweise geändert. Im Westen wird die Grabenfläche mit Räumstreifen ebenso wie im Osten die Wallhecke und der Schutzstreifen nach Süden fortgeführt. Im Südteil wird beidseitig des rechtskräftigen Wohngebietes die private Grünfläche zum Erhalt der Wallhecken fortgeführt und entsprechend festgesetzt (Übernahme Wallhecke als Schutzobjekt und des Wallheckenschutzstreifens).

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes denen der 3. Änderung gegenübergestellt, um daraus die wesentlichen Änderungen und relevanten Umweltauswirkungen ableiten zu können:

---

<sup>2</sup> Landschaftsrahmenplan des Landkreises Leer, Neuaufstellung 2021

Bebauungsplan 3.01. incl. bisherige Änderungen	3. Änderung Bebauungsplan	Auswirkungen / Eingriff
Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und einer zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise	Private Straßenverkehrsfläche und Bestandsorientierte Festsetzung des Grabens im Westen als Wasserfläche mit Gewässerräumstreifen Übernahme der randlichen Wallhecke einschließlich eines Wallheckenschutzbereiches von 4 m ab Wallfuß)	Änderung der Mischgebietsfestsetzung in Verkehrsfläche; Gegenüber der undifferenzierten Mischgebietsausweisung ist mit der bestandsorientierten Sicherung des Grabens und der Wallhecke einschließlich der Räumstreifen und Schutzbereiche keine erhebliche Beeinträchtigung abzuleiten: ⇒ Kein Eingriff
Private Grünfläche	Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer eingeschossigen, offenen Bauweise  Bestandsorientierte Festsetzung des Grabens im Westen als Wasserfläche mit Gewässerräumstreifen Übernahme der randlichen Wallhecke einschließlich eines Wallheckenschutzbereiches von 4 m ab Wallfuß)	Mit der Überlagerung der Wohngebietsausweisung auf einer Grünfläche kommt es zum Verlust der Grünflächenfestsetzung und Vorbereitung zusätzlicher Baumöglichkeiten ⇒ <b>Eingriff</b> Mit der Sicherung des Grabens und der Wallhecken einschließlich vorgelagerter Grünflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen abzuleiten: ⇒ Kein Eingriff
Wallhecke im Westen und Osten auf der Grundstücksgrenze	Übernahme der randlichen Wallhecke als Schutzobjekt des Naturschutzrechts mit einem vorgelagerten Wallheckenschutzbereich von 4 m ab Wallfuß als private Grünfläche	Die Sicherung der Wallhecke und eines Wallheckenschutzbereiches innerhalb einer privaten Grünfläche dient dem Schutz der geschützten Biotopkomplexes ⇒ Kein Eingriff

Während aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes im Norden und im Süden keine Eingriffe vorbereitet werden, sind mit der Überplanung der privaten Grünfläche Auswirkungen auf die Naturhaushaltsfunktion und des Landschaftsbildes zu erwarten.

Diese ergeben sich insbesondere mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Gartenfläche. Mit der Bebauung und Versiegelung verliert die Fläche dauerhaft seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Biotop-/ Vegetationsstandort sowie der Bodenfunktionen als belebter Oberboden, als Versickerungs- und Luftaustauschmedium etc. Hiermit sind insbesondere Beeinträchtigungen der Biotop- und Lebensraumfunktion als auch des Bodenhaushaltes verbunden, die als erheblich eingestuft werden. Der Umfang der erheblichen Beeinträchtigungen umfasst gemäß der Flächenausweisung des allgemeinen Wohngebietes auf **1.868 m<sup>2</sup>** vorheriger privater Grünfläche und unter Beachtung der GRZ von 0,4 zzgl. einer 50 %igen Überschreitung für Nebenanlagen eine versiegelte Fläche von **rd. 1.120 m<sup>2</sup>**.

Doch gelten bei beschleunigten Verfahren, die gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich demnach nicht.

## □ Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Bezüglich des Vermeidungs- und Minimierungsgebots werden wertvolle Strukturen innerhalb des Plangebietes erhalten und gesichert.

So werden die im Westen und Osten ausgeprägten, geschützten Wallheckenabschnitte zur langfristigen Sicherung und dauerhaften Erhalt zum einen als Schutzobjekte des Naturschutzrechts übernommen und zum anderen werden **parallel dazu** private Grünflächen festgesetzt. Dieser Wallheckenschutzstreifen ist ab Wallheckenfuß in einer Breite von **4 m** anzulegen. Zum Schutz des Wurzelbereichs der Gehölze sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Versiegelung, Materialablagerung (auch Kompost), Aufschüttung, Abgrabung und Auffüllung sowie eine gärtnerische Nutzung unzulässig. Der Wallheckensaum ist extensiv zu pflegen (2 mal jährliche Mahd ab Juli unter Abfuhr des Mähgutes).

Lückige Wallheckenabschnitte sind durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nachstehender Pflanzliste zu ergänzen. Bei Abgang von Gehölzen sind Nachpflanzungen gleicher Ordnung entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen.

### Pflanzliste für Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen

#### **Bäume**

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

#### **Kleinere Bäume, Sträucher**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>

Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sträucher und Bäume in Qualitäten als Sträucher (2mal verpflanzt, 60-100 cm) oder verpflanzte Heister (100-150 cm).

**Übernahme des westlich ausgeprägten Grabens als offener Gewässerzug und Sicherung der Funktion durch die Festsetzung, dass die Böschungen nicht bebaut, bepflanzt und verändert werden dürfen. Zur Gewährleistung der Grabenräumung ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung `Gewässerräumstreifen` ausgewiesen.**

Trotz des planungsrechtlichen Bestandes und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden insbesondere im mittleren Abschnitt, der bisher unversiegelt ist und nach dem Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese betreffen die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

Aufgrund der gewählten Verfahrensart gemäß § 13a BauGB wird die bauleitplanerische Eingriffsregelung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB angewendet, d.h. der Eingriff ist als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unter Berücksichtigung des dauerhaften Erhalts der Wallhecken werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## □ Artenschutz-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Anhand der Habitatqualitäten sind Vorkommen von gehölzbrütenden Vogelarten und siedlungstoleranten Arten anzunehmen. Bei der Begehung des Plangebietes Ende März 2023 waren innergebietliche Gehölze bereits entfernt worden. In den einrahmenden Bäumen der Wallhecken konnten Risse, Abplatzungen der Rinde oder Höhlen festgestellt werden, die Lebensraumpotential für Höhlen und Halbhöhlenbrüter sowie ggf. baumbewohnende Fledermausarten darstellen können. In dem Gebäude bestehen zudem grundsätzlich auch Potentiale für Gebäudebrüter sowie für Fledermäuse.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im vorliegenden Planfall wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen

Direkte Schädigungen von nicht flüggen Jungvögeln oder Vogeleiern sind zu vermeiden, wenn entweder die noch bestehenden Bäume und Sträucher auf den Wallhecken erhalten bleiben bzw. wie im vorliegenden Fall, die Baufeldfreimachung und Gehölzfällung außerhalb der Brutzeiten erfolgen und somit keine aktuell besetzten Niststätten betroffen sind. Sollten weitere Gehölzfällungen erforderlich werden oder es doch zu einem Gebäudeabriss oder -umbau kommen, sind diese durch bauzeitliche Maßnahmen (Fällen der Gehölze, Abriss der Gebäude auch der Nebengebäude, nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar) und Vorab-Kontrolle der Bereiche durchzuführen, um artenschutzrechtliche Konflikte hinreichend sicher zu vermeiden.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren

Störepfindliche Tierarten sind vorliegend nicht zu erwarten, da das Gebiet in den bestehenden Siedlungsraum eingebunden ist und allseitig unmittelbar angrenzend bereits Siedlungsnutzungen bestehen und die geplanten Nutzungen kein besonderes Störpotenzial entfalten. Populationsrelevante und damit im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störungen von Tiervorkommen sind nicht zu erwarten.

- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Verbot bezieht sich auf konkret abgrenzbare Lebensstätten (z. B. Vogelneester, Fledermausquartiere) und schützt diese im Zeitraum der aktuellen Nutzung. Darüber hinaus sind wiederkehrend genutzte Lebensstätten auch außerhalb der Phase aktueller Nutzung geschützt (z. B. Storchhorste, Horste von Greifvögeln, Fledermaus-Winterquartiere). Eine Betroffenheit aktuell genutzter Lebensstätten lässt sich durch bauzeitliche Maßnahmen vermeiden (s. o.). Weitere Gehölzfällungen sind nicht vorgesehen, die Wallhecken werden als geschützte Landschaftsobjekte übernommen und somit entsprechend gesichert.

- Verbot der Schädigung von Pflanzen und ihren Standorten

Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sind anhand der Standortbedingungen nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Auf Umsetzungsebene werden ggf. bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen sowie eine erneute Kontrolle der Gehölze oder Gebäude vor Fällung oder Abriss/Umbau erforderlich.

#### □ **Natura 2000-Verträglichkeit**

Die nächstgelegenen Gebiete von Natura 2000 liegen in über 8 km Entfernung zum Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Gebiete von Natura 2000 sind aufgrund der großen Entfernung nicht zu erwarten, zudem sind mehrere Bebauungsstrukturen zwischen Plangebiet und Natura 2000-Gebieten vorhanden. Es werden daher keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet bzw. Betroffenheiten des EU-Vogelschutzgebietes ausgelöst. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

#### □ **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Im Plangebiet bestehen mehrere Wallhecken, die nach § 22 Abs. 3 NNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Weitere Wallhecken befinden sich sowohl im räumlichen, siedlungsgeprägten Umfeld als auch in der weiteren Umgebung.

Das nächstgelegene Schutzobjekt ist das geschützte Biotop GB-LER 00970-1 (Schilf-Landröhricht) in einer Entfernung von etwa 240 m südlich des Plangebietes.

Mit Ausnahme der betroffenen Wallhecken-Abschnitte sind durch die Planung keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

#### □ **Darstellungen von Landschaftsplänen**

Gemäß Landschaftsplan (Rhaderfehn 1993) befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich (S 3). Collinghorst wird als größter Geestort mit hohen Anteilen von Neubaugebieten beschrieben.<sup>3</sup> Auch für den Siedlungsbereich sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Anforderungen an Nutzungen formuliert, die sich insbesondere auf den Schutz und die Entwicklung naturnaher Biotop- und Lebensraumstrukturen beziehen, aber auch auf die grundsätzliche Freihaltung von weiteren baulichen Anlagen im Bereich von alten Streuobstwiesen und wertvollen Laubholzbeständen.

Die Innerentwicklung unterstützt im Wesentlichen die genannten Ziele.

Gemäß Karte 5.1 Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Leer (Neuaufstellung 2021) ist für den Bereich des Plangebietes sowie der umgebenden Strukturen des westlichen Siedlungsbereiches die Sicherung von Wallheckengebieten vorgesehen. Maßnahmen zum Biotopverbund sind für den Siedlungsbereich nicht formuliert (Karte 5.2)

Durch die Kleinräumigkeit der Planung, der innergebietlichen Lage, dem überwiegenden Erhalt der Gehölzstrukturen, insbesondere mit der Übernahme der geschützten Wallhecken, und einer an die Umgebung angepassten Bauweise steht die Umsetzung der Planung nicht im Widerspruch mit den Zielen der Landschaftsplanung.

---

<sup>3</sup> Landschaftsplan Rhaderfehn – Entwurf September 1993

## 5.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet befindet sich innerhalb vorhandener Wohn- und Geschäftsbebauung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche und private Betreiber gewährleistet.

Eine Konkretisierung der Leitungsanschlüsse erfolgt auf Umsetzungsebene.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Overledingen in Rhaderfehn, Ortschaft Collinghorst, Schutzzone III B. Dadurch, dass die Entwässerung mithilfe von einem Rückhaltesystem und durch anschließende Einleitung in ein Oberflächengewässer und nicht durch eine Versickerungsanlage erfolgen soll, wird keine Beeinträchtigung des Trinkwassers erwartet. Um gewährleisten zu können, dass keine Verunreinigung des Grundwassers in Folge der Bebauung zu Stande kommt, wird sichergestellt, dass die Straßen und Grundstücke im Plangebiet ausschließlich über die dafür angelegten Kanäle entwässern.

## 5.11 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Für das Vorhaben wurde ein Entwässerungskonzept<sup>4</sup> durch die Firma Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung erstellt. Darin wird das erforderliche Rückhaltevolumen sowie die Dimensionierung eines Regenrückhaltegrabens zur Aufnahme und Ableitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ermittelt.

Für die Errichtung des Regenrückhaltegrabens sowie die Einleitung des Regenwassers in die örtliche Vorflut erfolgt die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer.

### Regenrückhaltegraben

Es ist geplant das anfallende Regenwasser aus den Dach- und Pflasterflächen mittels Grundleitungen in einen Rückhaltegraben entlang der westlichen Grundstücksgrenze einzuleiten und anschließend gedrosselt in den in den angrenzenden Graben an der nördlichen Grundstücksgrenze als örtliche Vorflut abzugeben. Der Regenrückhaltegraben hat eine Gesamtlänge von rund 150 m und eine Öffnungsbreite von 4,0 m.

Der Rückhalteraum wird als 85 cm tiefes Erdbecken/-graben geplant. Die Maße der Böschungsoberkante belaufen sich auf ca. 70 m Länge und 3,5 m Breite. Die Oberkante des Beckens befindet sich bei 4,60 NN. Die Sohle befindet sich auf einem Höhenniveau von 3,75m NN. Das Becken unterteilt sich in 60 cm Einstautiefe und 25 cm Freibord bis zur Beckenoberkante. Die Berechnungen haben ein erforderliches Stauvolumen von 67 m<sup>3</sup> ergeben. Das vorhandene Volumen entspricht bei einer max. Stauhöhe von 4,35 mNN ebenfalls 67 m<sup>3</sup>. Das Volumen bis zur Beckenoberkante (4,60 mNN) beträgt 113 m<sup>3</sup>. Somit kann auch das 30-jährige Regenereignis mit einem erforderlichen Volumen von 91 m<sup>3</sup> innerhalb der Mulde aufgenommen und zurückgehalten werden. Darüber hinaus stehen noch weitere 20 m<sup>3</sup> Volumen als zusätzliche Speicherreserve zur Verfügung.

---

<sup>4</sup> Entwässerungskonzept, Wessels und Grünefeld Ingenieurberatung, August 2023

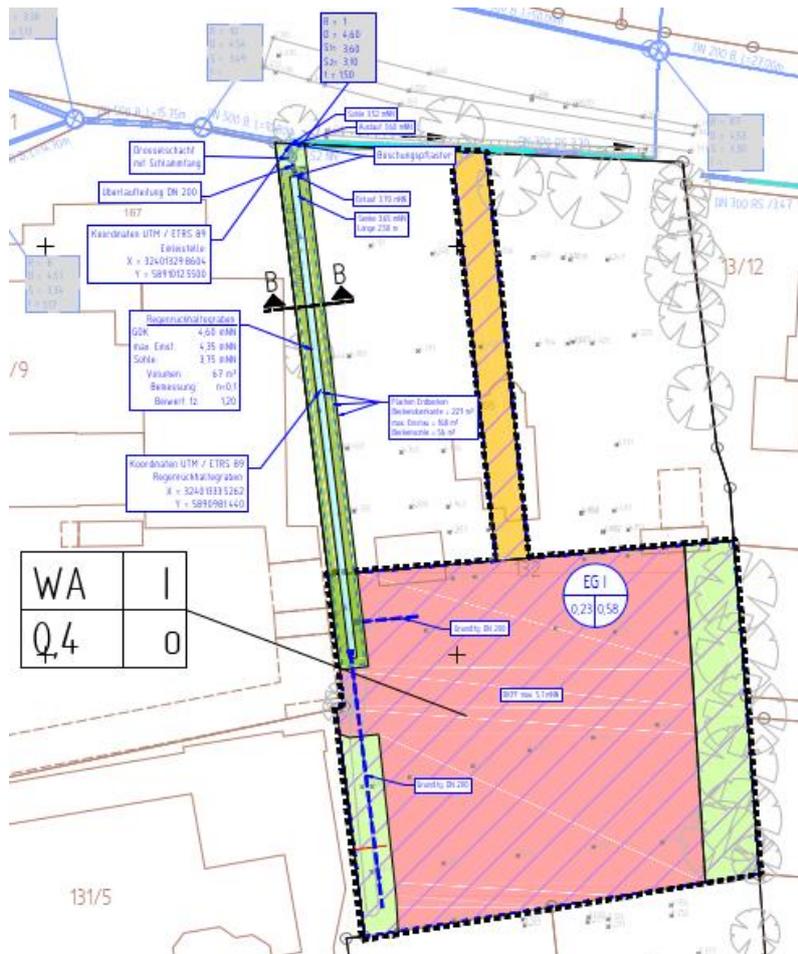


Abbildung 5: Lageplan des Entwässerungskonzepts

### Bewertung der Abflussbelastung

Der Wert der entstehenden Abflussbelastung der Einzugsgebiete ist kleiner als die Werteinheit der Vorflut. Aufgrund dessen ist nach DWA-M 153 keine Behandlungsmaßnahme zur Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers notwendig. Als Vorreinigung werden dennoch ein Absenkbereich vor dem Einlauf, bzw. ein Schlammfang im Drosselschacht installiert, um evtl. Schwimm- und Schwebstoffe abzufangen. Das Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet kann dementsprechend schadlos in das Oberflächengewässer eingeleitet werden.

## 5.12 Belange des Verkehrs

### Individualverkehr

Das Plangebiet wird über eine private Verkehrsstraße im Norden mit Anschluss an die Bundesstraße erschlossen.

### Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 450 m nordöstlicher Entfernung liegen die Bushaltestellen „Hauptstraße“ und „Backemoorer Straße“. Die Haltestelle „Hauptstraße“ wird durch die Busse 656, 690 und 703 bedient. Die Haltestelle „Backemoorer Straße“ wird durch die Busse 656, 690 und 702 bedient.

Die Bushaltestelle „Patersweg“ befindet sich ca. 500 m westliche des Plangebietes. Sie wird durch den Bus 690 bedient.

Der Bus 656 fährt von Burlage über Ostrhaderfehn und Backemoor nach Leer. Der Bus 690 startet in Burlage, fährt über Westrhaderfehn und Collinghorst in Richtung Leer. Die Buslinie

702 fährt von Holte bis nach Collinghorst und wieder zurück. Der Bus 703 fährt von Königskiel über Glansdorf bis nach Collinghorst und wieder zurück.

Der nächste Anschluss an das Schienennetz ist der Bahnhof in Leer in ca. 11 km nordwestlicher Entfernung bzw. der Bahnhof in Papenburg in ca. 16 km südwestlicher Entfernung.

### Fußverkehr

Südlich befindet sich der Ostfriesland Wanderweg, der über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ erreicht werden kann. Der Wanderweg ist mit einer Länge von rund 97 Kilometern der längste und älteste Wanderweg Ostfrieslands und Teil des Europäischen Fernwanderweges E9.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches wird nicht mit einer signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens gerechnet. Der entstehende Verkehr kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

### **5.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge**

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis;  $HQ_{\text{extrem}}$
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{100}$ )
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit;  $HQ_{\text{häufig}}$ )

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten mit  $HQ_{\text{extrem}}$  liegt. Das Risikogebiet umfasst jedoch großflächig alle Bereiche, die von Gezeiten beeinflusst werden. Die Vorgaben von § 78b WHG sind daher nicht einschlägig. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### **5.14 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden**

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

### **5.15 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen**

In Anbetracht der geringen Plangebietsgröße und der geplanten Nutzung wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Der Ortsteil Collinghorst ist von weiträumigen Grün- und Freiflächen umgeben. Den Belangen der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen wird damit Rechnung getragen.

### **5.16 Belange des Bodenschutzes**

Als Bodentyp ist gemäß der BK 50 ein Mittlerer Pseudogley-Podsol innerhalb der Bodenregion Geest angegeben.

Der Bodenaushub der bei der Erstellung des Regenrückhaltebeckens entsteht, kann auf der Fläche verteilt werden, da das gesamte Gelände vielerorts angehört werden muss, um eine ausreichende Überdeckung der Rohrleitungen sicherzustellen. Weiterhin werden Geländesenken damit ausgeglichen.

Die folgenden Maßnahmen stellen einen möglichen Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar: Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten sind ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen durchzuführen.
- Es sollen möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen durchgeführt werden.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.

Für weitere Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Änderungsbereich wird auf den NIBIS-Kartenserver des LBEG verwiesen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

### **5.17 Kampfmittel**

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

## 5.18 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Im Altlastenkataster des NIBIS-Kartenservers (letzter Zugriff Januar 2024) sind keine Altlasten vorhanden. Sollten jedoch konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

## 6 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde Rhaderfehn führt im Zuge dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### 6.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

#### Einwender 1

Es wird kritisiert, dass sich die Anzahl der Wohneinheiten nicht in das vorhandene Siedlungsbild einfügt und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern die Dorfstruktur negativ beeinflusst werden wird. Es wird aufgrund der Verdichtung der Bebauung mit Konflikten gerechnet.

*Für den südlichen und den nördlichen Bereich besteht bereits Planrecht. Für den nördlichen Teil ist ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 auf zwei Geschossen festgesetzt. Im Süden ist ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 auf einem Geschoss festgesetzt. Für den mittleren Teil ist ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit einem Geschoss geplant. Damit wird das südliche Wohngebiet nach Norden erweitert und die städtebaulichen Maßzahlen aus diesem übernommen. So wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung in das Gebiet einfügt und durch die festgesetzten Baugrenzen wird dafür Sorge getragen, dass Abstände eingehalten werden.*

*Aus städtebaulicher Sicht ist eine Verdichtung in diesem Bereich sinnvoll. Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die geplante 3. Änderung ist ein typisches Beispiel für eine sinnvolle Innenverdichtung.*

Es wird aufgrund der Anzahl von Wohneinheiten mit einer Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse gerechnet. Die Parkraumsituation und der fließende Verkehr im Ellernbroek werden für alle Parteien zu einer Belastung führen.

*Der Baustellenverkehr wird über eine provisorische Baustraße von der Hauptstraße aus erfolgen. Nach Fertigstellung der Gebäude werden lediglich die beiden südlichen Objekte (14 Wohnungen) über die Straße „Ellernbroek“ erschlossen. Die gesamten anderen Flächen werden über eine bereits vorhandene private Verkehrsfläche von der Hauptstraße aus erschlossen. Aus Sicht der Gemeinde Rhaderfehn ist die Straße „Ellernbroek“ dazu geeignet, den zusätzlichen Verkehr der beiden südlichen Objekte aufzunehmen.*

### 6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

### Landkreis Leer

Der Landkreis bittet um Korrektur des Kapitels 5.1. Die Wallheckengebiete sind im RROP 2006 als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt und nicht als Vorsorgegebiete.

*Die Begründung wurde entsprechend korrigiert.*

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 31.12.2022 bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden mindestens 50% der Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten sind. Die in der textlichen Festsetzung festgelegten 30% sind zu prüfen.

*Der Anmerkung wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen wurden angepasst, sodass nun 50% der Dachflächen mit Photovoltaik- oder anderen Solaranlagen auszustatten sind. Dies wird als sinnvoll erachtet, da die Niedersächsische Bauordnung ab 2024 auch für Wohngebäude diese Größenordnung fordert.*

Der Landkreis weist auf eine archäologische Fundstelle im südlichen Plangebiet hin und verweist auf die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Stellungnahme der Ostfriesischen Landschaft verwiesen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt der Landkreis Hinweise zur Oberflächenentwässerung.

*Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden im Zuge der Entwässerungsplanung beachtet.*

Der Landkreis bittet darum die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und das entsprechende Kapitel in der Begründung in Einklang zu bringen. Die Ausführungen in der Begründung gehen über die gewählte Formulierung der TF hinaus und schließen Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Bereichen gänzlich aus.

*Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereiches und dem nunmehr vorhandenen Flächenzuschnitt kann diese Festsetzung entfallen.*

Es wird um die Ergänzung der Planzeichnung gebeten (Planzeichen für private Grünfläche, Bemaßung).

*Der Geltungsbereich und die Planzeichnung haben sich geändert. Die Anregung ist somit hinfällig.*

Der Landkreis bittet um die Anpassung der Ausführungen zu den Wallhecken im Kapitel 7.6.

*Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst.*

Der Landkreis weist darauf hin, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von wasser- und gasdurchlässigen Belägen im Bereich von Zufahrten dem notwendigen Schutz der Wallhecken widerspricht. Sofern im Einzelfall eine Abweichung, etwa wegen des besonderen Grundstückszuschnittes oder im besonderen öffentlichen Interesse, erforderlich ist, ist ein entsprechendes Ausnahmeverfahren erforderlich.

*Die Festsetzung wird derart angepasst, dass auf diese Option verzichtet wird. Durch den veränderten Grundstückszuschnitt werden keine Zufahrten im Wallheckenschutzstreifen erforderlich werden.*

Der Landkreis bittet um die Erweiterung der Festsetzung der östlichen Wallhecke nach Norden bis an die Hauptstraße.

*Der Geltungsbereich wurde auf den mittleren Teil des Vorentwurfes geändert. Damit entfällt eine Erweiterung der festgesetzten Wallhecke nach Norden, da sich diese nun außerhalb des Geltungsbereiches befindet.*

Es wird darauf hingewiesen, dass keine konkreten Aussagen getroffen werden, wie der Erhalt der festgesetzten Bäume gewährleistet wird.

*Durch den verkleinerten Geltungsbereich werden keine Einzelbäume mehr festgesetzt.*

#### EWE Netz GmbH

Die EWE Netz GmbH verweist darauf, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese dürfen nicht beschädigt überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung erfolgt auf Ausführungsebene.*

#### Ostfriesische Landschaft

Im Plangebiet befindet sich die Fundstelle 2811/4:7 (Bronze- und Eisenzeit). Es wird vorgeschlagen, die Auskofferungsarbeiten durch eine archäologisch versierte Fachkraft zu begleiten. Sollte bei den Arbeiten dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verwiesen.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen werden in die Begründung aufgenommen und auf Umsetzungsebene beachtet.*

#### Sielacht Stickhausen

Es ist die Möglichkeit der schadlosen Abführung des vermehrt anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde eine Entwässerungsgutachten erstellt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung aufgenommen. Im Nordwesten des Plangebiet ist ein Graben vorhanden über den das Gebiet entwässert werden kann.

#### Wasserversorgungsverband Overledingen

Der Wasserversorgungsverband weist auf die vorhandene Hauptleitung im Plangebiet hin. Eine Bebauung bzw. Bepflanzung ist nicht zulässig.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wird zum Entwurf geändert, sodass sich nur noch ein kleiner Teil innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Die Hinweise werden auf Ausführungsebene beachtet.*

#### Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)

Die NLStBV weist darauf hin, dass die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Zufahrt dauerhaft freizuhalten sind.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.*

Zudem wird auf die Verkehrsimmissionen der B 438 hingewiesen.

*Der Geltungsbereich wurde angepasst. Die zukünftige Bebauung wird in zweiter Reihe errichtet, rund 16-20 m von der Bundesstraße entfernt.*

#### Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH

Es wird auf den Schutz der vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH verweisen.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung erfolgt auf Ausführungsebene.*

#### Abwasserverband Overledingen

Der Abwasserverband weist darauf hin, dass eine Beitragserhebung auf Grundlage der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung (ABAS) des Abwasserverbandes Overledingen erfolgt, sobald die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Abwasseranlage zur zentralen Schmutzwasserbeseitigung gegeben ist.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beachtung erfolgt auf Umsetzungsebene.*

### **6.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **6.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## 7 Inhalte der Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die private Grünfläche mittig des Geltungsbereiches wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In dem Wohngebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Ladestellen, die der E-Mobilität dienen.

Diese würden aufgrund ihres zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen nicht in die zukünftige Bebauung einfügen und sind nicht mit der gewollten Nutzung vereinbar. **Der erhöhte Verkehr kann für die Bewohner der neu entstehenden Wohnungen eine Gefahr darstellen. Durch den Ausschluss wird eine Gefährdung der Bewohner durch zusätzlichen Verkehr in der bereits engen Struktur vermieden. Zudem handelt es sich um flächenintensive Nutzungen, die auf der kleinen, rückwärtigen Fläche nicht gewünscht sind. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und dem Bedarf an Wohnungen, soll das kleineräumige Gebiet bevorzugt mit Wohngebäuden für das dauerhafte Wohnen bebaut werden.**

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird an den Bestand des südlichen allgemeinen Wohngebietes angepasst und 0,4 betragen. Es wird I Vollgeschoss festgesetzt, um die Geschossigkeit der Umgebungsbebauung weiterzuführen.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für den Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die überwiegend lockere Bebauung der Umgebung weiterzuführen **und eine unangemessen hohe Verdichtung zu vermeiden.**

### 7.4 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsstraße Im Norden mit einer Straßenbreite von 4 m, die an die Hauptstraße/B 438 angeschlossen wird.

### 7.5 Grünordnungsmaßnahmen

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

Im Plangebiet befinden sich Wallhecken. Diese stehen unter Schutz nach Bundesnaturschutzgesetz. Zum Schutz der Kronentrauf- und Wurzelbereiche der Bäume und Wallhecken im Baugebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die entsprechend gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung von jeglicher Überbauung, auch von Nebenanlagen, von Versiegelungen jeglicher Art Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Materiallagerungen (auch Kompost) freizuhalten. Es ist eine extensive Pflege mit einer 1 bis 2 mal jährlichen Mahd ab Juli unter Abfuhr des Mähgutes umzusetzen.

## 7.6 Festsetzungen zum Klimaschutz

### Solaranlagen und Ausschluss fossiler Energieträger

Im gesamten Geltungsbereich wird die Verwendung fossiler Brennstoffe (Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl) ausgeschlossen. Von der Festsetzung ausgenommen ist unbehandeltes Holz beim Einsatz in ergänzenden Heizungsanlagen (z.B. Kamin-, Kachel- oder Pelletöfen).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB sind zum Schutz des Klimas im Allgemeinen Wohngebiet die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Kombination von Photovoltaik- und anderen Solaranlagen mit einer Dachbegrünung ist zulässig.

Beide Festsetzungen tragen zur Schonung der Umwelt und der Reduzierung der Nutzung fossiler Energieträger bei. Damit wird die Nutzung regenerativer Energien gefördert und der Niedersächsischen Bauordnung zuvorgekommen, die ab dem 01.01.2025 fordert, Wohngebäude mit einer Dachfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Es wird festgesetzt, dass eine flächige Gestaltung mit toten Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter Hackschnitzel oder der Einsatz von Folien sowie jegliche Form der Versiegelung, auch durch Rasengittersteine, Fugenpflaster etc., nicht zulässig ist.

Im Mittelpunkt stehen hierbei die weitgehende ökologische Wertlosigkeit und der negative Einfluss solcher Gärten auf das örtliche Mikroklima. Die Steinflächen heizen sich unter Sonneneinstrahlung stark auf und speichern die Wärme bis in die Abendstunden. Durch den Wegfall der Verdunstung von Pflanzen sinkt die Luftfeuchtigkeit, wodurch die kühlende Wirkung wegfällt. Insbesondere bei einer Häufung solcher Flächen in bebauten Gebieten wird von einer verstärkten Sommerhitze und Trockenheit in der Umgebung ausgegangen. Im Plangebiet würden sich Schottergärten(-flächen) nicht in die vorhandene Umgebung einfügen. Ein weiterer negativer Effekt der genannten Grundstücksgestaltung ergibt sich aus der fehlenden Fläche zur Versickerung von Niederschlägen - insbesondere bei Starkregenereignissen. In der Folge kann das Entwässerungssystem überlasten und sich lokale Überschwemmungen an kritischen Punkten häufen.

## 7.7 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich im Westen ein Graben, der zur Entwässerung dient. Um den Entwässerungsgraben zu erhalten wird dieser als Wasserfläche festgesetzt und das Oberflächenwasser wird auch weiterhin über den Graben abgeführt.

## 8 Ergänzende Angaben

### 8.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von ca. 3.536 m<sup>2</sup> auf.

Allgemeines Wohngebiet	1.868 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.264 m <sup>2</sup>
davon private Grünfläche	11 m <sup>2</sup>
davon Wallhecken-Schutzstreifen	784 m <sup>2</sup>
davon Gewässerräumstreifen	182 m <sup>2</sup>
davon Wallhecke	287 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	271 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	202 m <sup>2</sup>

Die Begründung ist der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Ellernbroek“ beigelegt.

Rhaderfehn, den

---

Der Bürgermeister