

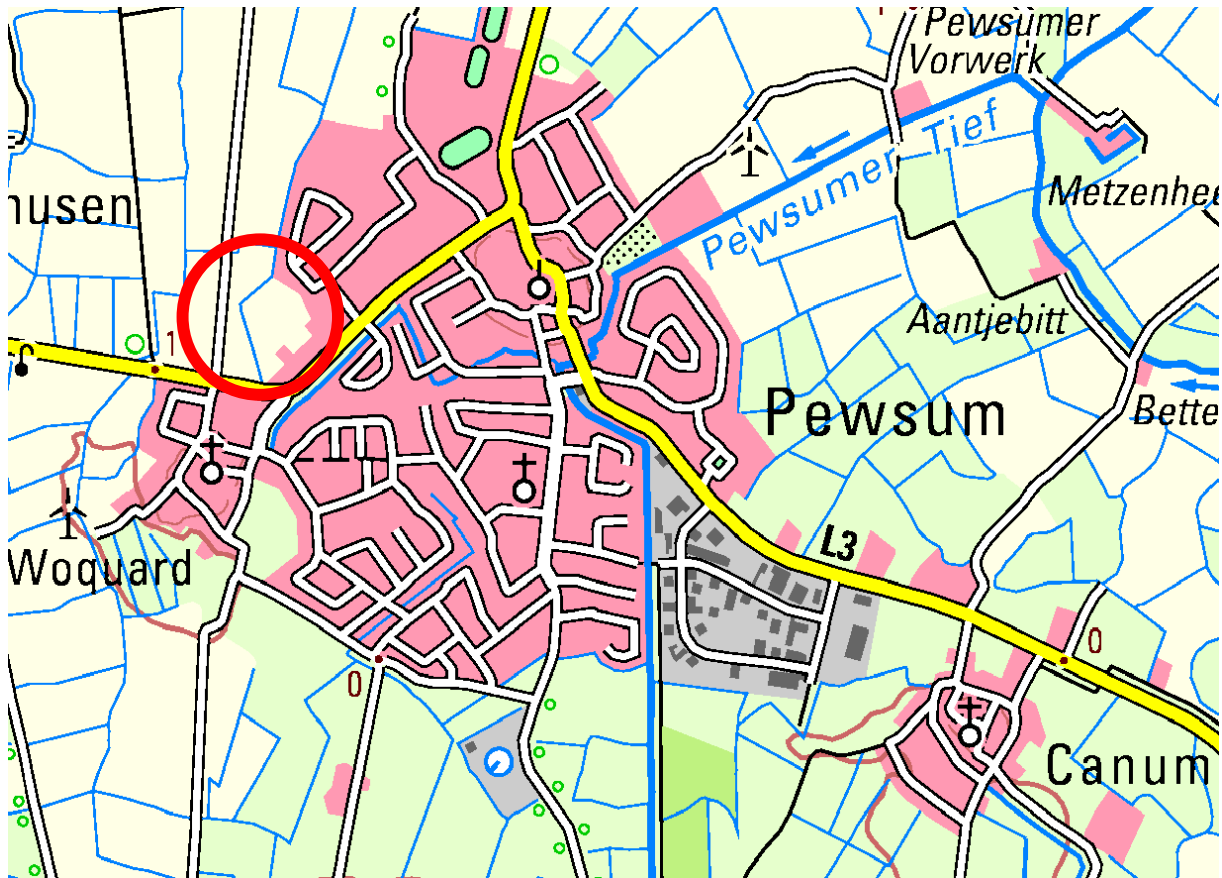
# Gemeinde Krummhörn



## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1227 „Escherweg“

### Begründung

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB mit Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Übersichtsplan

### SATZUNG

Stand: 05.06.2025



Niedersächsische  
Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Aurich  
Wagenweg 13 | 26603 Aurich  
Tel.: 04941-1705-0 | Fax 04941-1705-22  
E-Mail: info-oldenburg@nlg.de  
www.nlg.de

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass .....   | 3         |
| 1.2      | Lage und Anbindung .....   | 3         |
| 1.3      | Geltungsbereich .....  | 4         |
| <b>2</b> | <b>Planungsvorgaben .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1      | Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....                         | 4         |
| 2.2      | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2018) – Landkreis Aurich.....          | 5         |
| 2.3      | Flächennutzungsplan .....  | 5         |
| 2.4      | Wirksamer Bebauungsplan .....  | 6         |
| <b>3</b> | <b>Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>                                       | <b>7</b>  |
| 3.1      | Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 .....                | 7         |
| 3.2      | Bestehende Festsetzungen, Hinweise und Bauvorschriften B-Plan Nr. 1227 ..... | 7         |
| <b>4</b> | <b>Städtebauliches Konzept.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Städtebauliche Daten .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>6</b> | <b>Belange des Umweltschutzes .....</b>                                      | <b>16</b> |
| <b>7</b> | <b>Immissionen .....</b>   | <b>17</b> |
| 7.1      | Geruch.....  | 17        |
| 7.2      | Verkehr.....   | 17        |
| <b>8</b> | <b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>                               | <b>18</b> |
| 8.1      | Wasserversorgung .....   | 18        |
| 8.2      | Abwasserbeseitigung .....  | 18        |
| 8.3      | Gas- und Eit-Versorgung.....   | 18        |
| 8.4      | Abfallentsorgung .....   | 18        |
| 8.5      | Oberflächenentwässerung .....  | 18        |
| 8.6      | Telekommunikation .....  | 18        |
| <b>9</b> | <b>Verfahrensvermerke.....</b>   | <b>19</b> |

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1227 „Escherweg“ wurde im September 2019 gefasst. Im Rahmen der Planungen für die Erschließung des Wohngebietes in Pewsum wurde festgestellt, dass der festgesetzte Entwässerungsgraben im Süden nicht mit der tatsächlichen Lage vor Ort übereinstimmt.

Daher soll die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 „Escherweg“ in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB vorgenommen werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die nachfolgend aufgeführten Änderungen nicht berührt. Das geplante Wohngebiet soll, wie ursprünglich bereits vorgesehen, der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Pewsum gerecht werden.

Inhalt dieser 1. Änderung sind die lagetreue Festsetzung des vorhandenen Entwässerungsgrabens im Süden, die damit in Verbindung stehende Verschiebung der überbaubaren Bereiche und die Ergänzung von zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Inhaltlich ändert sich nichts an den Festsetzungen und die geplante Oberflächenentwässerung erfolgt so, wie bislang vorgesehen, über das geplante Regenrückhaltebecken mit Drosselorgan und Notüberlauf, im Nordwesten des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1227.

## 1.2 Lage und Anbindung

Das vorliegende Plangebiet befindet sich im Westen des Hauptorts Pewsum in unmittelbarer Nähe zum Ortskern bzw. zum zentralen Versorgungsbereich für Güter und Dienstleistungen in der Gemeinde Krummhörn.

Im Osten grenzt das geplante Wohnbaugebiet an eine gewachsene Bebauungsstruktur an. Im Westen und Norden wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, ausgehend von der Landesstraße 2 (Manningstraße), über eine neu zu schaffende Zufahrtstraße, die von Südosten in das Plangebiet einführt und im Nordosten in ein bestehendes Wohngebiet an der Straße „Möhlenhorn“ mündet. Die Erschließung des westlichen Teilbereichs des Plangebietes ist durch eine von der Zufahrtsstraße ausgehende Ringstraße vorgesehen.

Über die Landesstraße 2 besteht die Anbindung an den überörtlichen Verkehr; in östlicher Richtung über die Landesstraße 3 in Richtung Hinte respektive an die B 210 Richtung Emden, im Norden an die Landesstraße 4 in Richtung Upgant-Schott und Norden. Die Landesstraße 2 führt ebenfalls in südwestlicher Richtung über die Krummhörner Gemeindeteile Groothusen, Hamswehrum, Upleward, Campen, Loquard und Rysum nach Emden.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 34/8 und 34/22 der Flur der Flur 1 der Gemarkung Woquard teilweise. Die genaue Lage des Plangebietes ist auf dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung bzw. in der Planzeichnung ersichtlich.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine konkreten Vorgaben für das Plangebiet. Damit steht die 1. Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des LROP nicht entgegen.

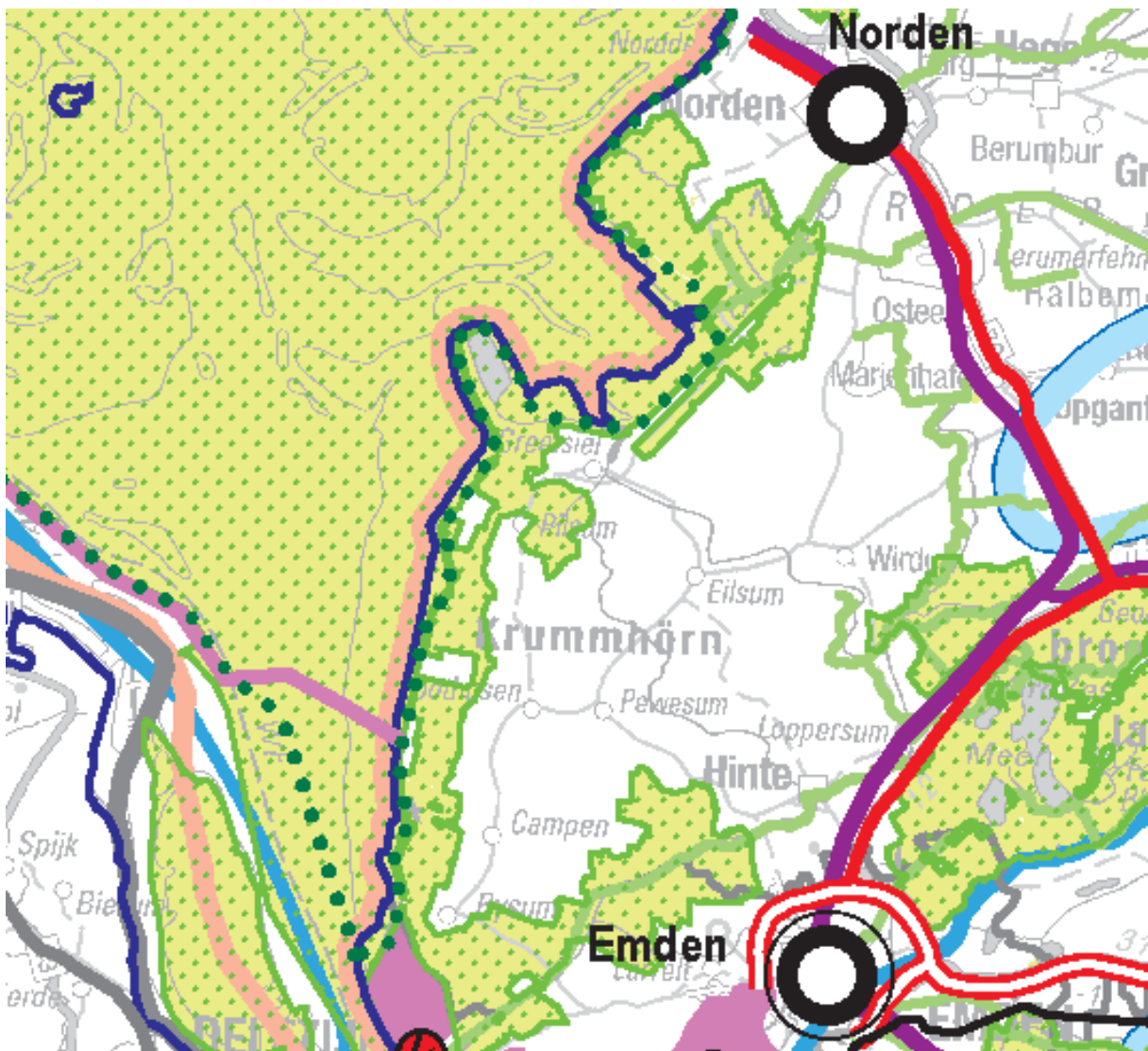


Abbildung 1: Zeichnerische Darstellung LROP 2017 (Auszug ohne Maßstab)

Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2018) – Landkreis Aurich

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Aurich (RROP) aus dem Jahr 2018 ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) entwickelt worden. Dabei ist zu beachten, dass die dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nicht parzellenscharf abgebildet werden.

Pewsum ist im RROP als Grundzentrum festgelegt. In Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote des täglichen Bedarfs sowie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland, welche über den Eigenbedarf hinausgehen sicherzustellen und zu entwickeln. Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsgebiet von Pewsum.

Die Ziele des RROP stehen damit im Einklang mit dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren. Damit steht die Raumordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 „Escherweg“ nicht entgegen.

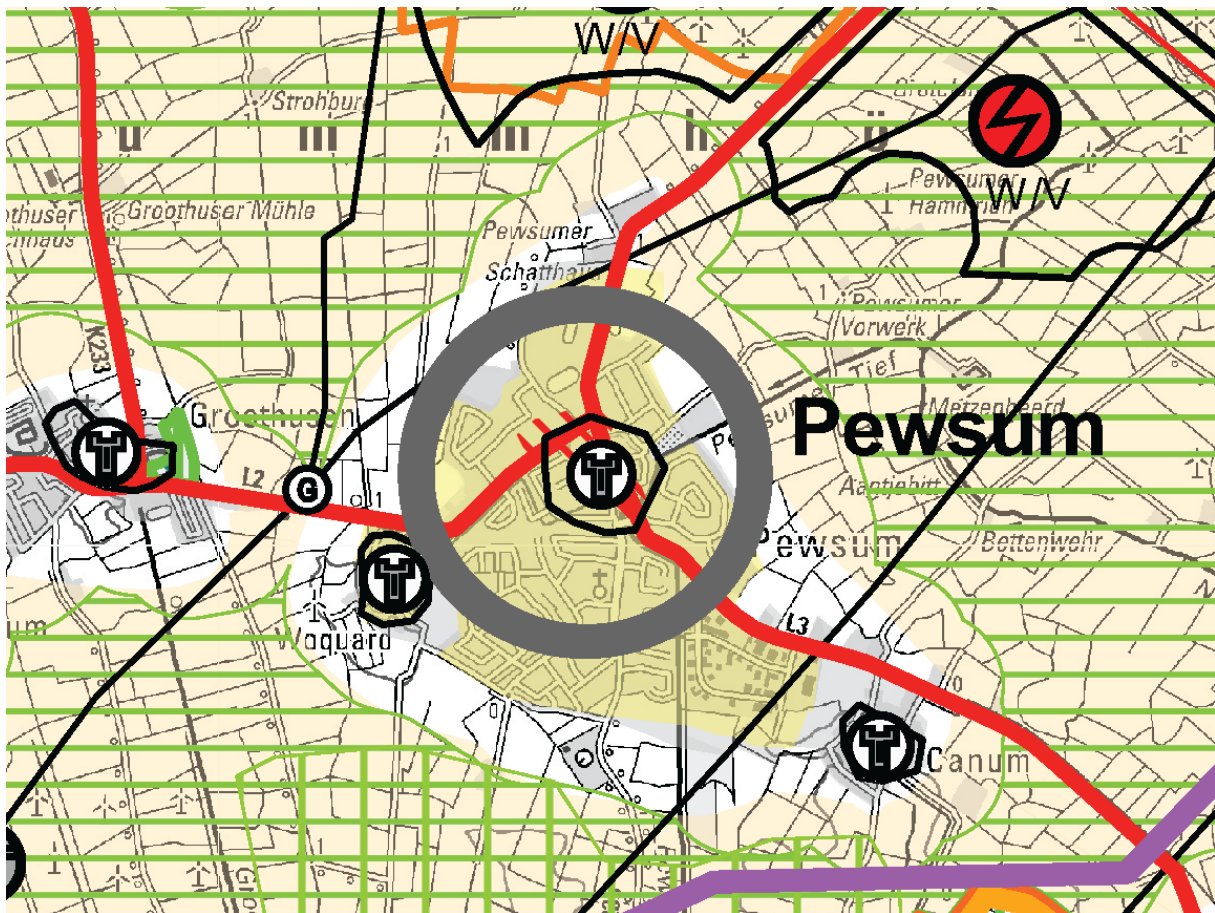


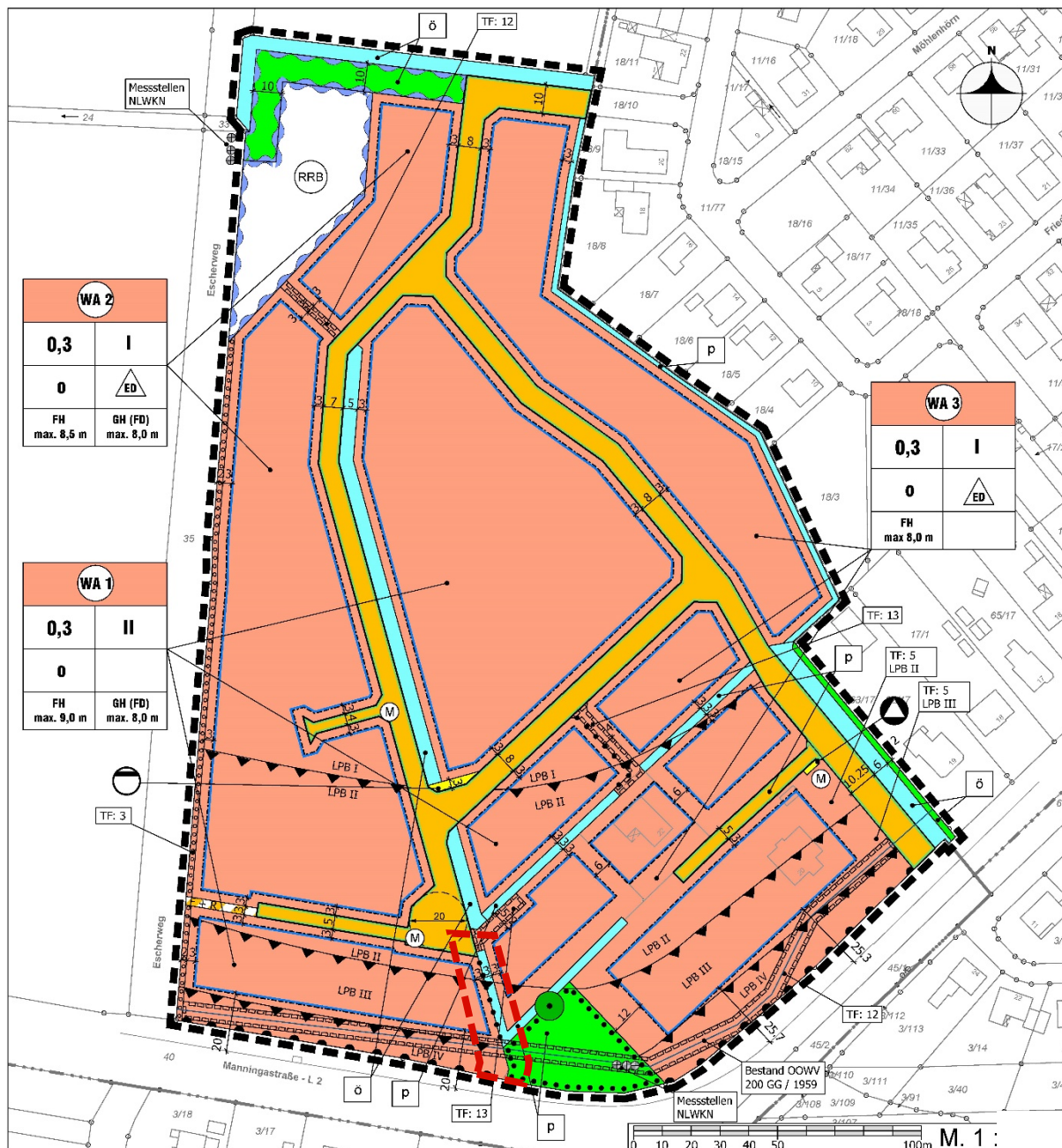
Abbildung 2: RROP Landkreis Aurich 2018 (Auszug ohne Maßstab)  
Quelle: Landkreis Aurich

## 2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Krummhörn ist der Bereich des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

## 2.4 Wirksamer Bebauungsplan

Der seit dem Jahr 2020 rechtskräftige, ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1227 „Escherweg“ setzt Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Gehölzen, Lärmpegelbereiche und Flächen für die Wasserwirtschaft fest. In der folgenden Abbildung ist der Änderungsbereich (vgl. Abbildung 3, rote Markierung) markiert, welcher im Rahmen des Änderungsverfahrens von zeichnerischen Festsetzungen betroffen ist. Weitere Ergänzungen werden nicht erfolgen.



**Abbildung 3: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 1227 "Escherweg" mit Änderungsbereich**  
Quelle: Verändert nach Gemeinde Krummhörn

## 3 Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227

Die Grundzüge der Planung werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 nicht berührt. Die inhaltlichen Festsetzungen bleiben allesamt erhalten und auch die Drosselung des Oberflächenwassers erfolgt weiterhin in dem ursprünglich geplanten Regenrückhaltebecken mit Drosselorgan und Notüberlauf. Lediglich die Lage eines Entwässerungsgrabens wird korrigiert und ein zweiter, vorhandener Graben soll im Bestand erhalten bleiben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 betrifft lediglich einen kleinen Teilbereich von dem ursprünglichen Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes. Die Lage des von Norden nach Süden verlaufenden Entwässerungsgrabens verschiebt sich um 3 m von Osten nach Westen. Um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sicherstellen zu können, erfolgt im nördlichen Bereich eine Verrohrung des Entwässerungsgrabens. Dieser Bereich wird entsprechend mit einem Leitungsrecht belastet. Aufgrund der Verlagerung des Entwässerungsgrabens erfolgt entsprechend auch die Verschiebung der überbaubaren Bereiche in westlicher Richtung, sodass weiterhin ein Abstand von 3m zum Entwässerungsgrabend gegeben sind.

Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, welcher aufgrund der Höhenlage grundsätzlich kein Wasser führt. Dieser Graben soll allerdings nicht verfüllt werden, sondern erhalten bleiben. Dieser kann daher bei außerordentlichen Starkregenereignissen als zusätzlichen Notüberlauf dienen.

### 3.2 Bestehende Festsetzungen, Hinweise und Bauvorschriften B-Plan Nr. 1227

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227 „Escherweg“ getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise werden in den nicht betroffenen Bereichen weiterhin ihre Gültigkeit behalten. In der Planzeichnung zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nur die Festsetzungen aufgeführt, welche für den Änderungsbereich relevant sind. Daher entfallen für den Änderungsbereich die ursprünglichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bzgl. des Gewässerräumstreifens (vgl. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227, Kap. 8, 10 und 11):

## 8 Festsetzungen

### **Nutzungsart / Bauweise**

*Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung und den nachstehenden Ausführungen.*

*Als Nutzungsart werden für das gesamte Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt, um den Ansprüchen der bestehenden Nachfrage nach Einfamilien-, Doppelhäusern und Wohneinheiten in Hausgruppen aus der örtlichen Bevölkerung nachzukommen. Andererseits sollen die bereits vorhandenen Strukturen zwischen der L2 und dem „Möhlenhorn“ weiter ergänzt und in diesem Bereich arrondiert werden.*

### **Nichtzulässigkeit von Ausnahmen**

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

#### Begründung:

Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer notwendigen Flächeninanspruchnahmen sowie durch das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht dem Schutzanspruch der zukünftigen Nutzungen entsprechen.

### **Gebäudehöhe**

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt:

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung bei geneigten Dächern sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m und im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 8,0 m über der Bezugsebene (unterer Bezugspunkt) zulässig. In den Bereichen von WA 1 und WA 2 sind zudem Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 8,0 m zulässig. Der untere Bezugspunkt ist im gesamten Plangebiet die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte. Diese Oberkante wird bei der Berechnung der Gebäudehöhe in Bezug zur Fassadenmitte und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut) des einzelnen Gebäudes gesetzt.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung bei gleichzeitiger Anpassung an die umliegende Bebauung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Geschossigkeit zu sehen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden zwei Vollgeschosse möglich sein. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 ist, wie im bereits bebauten Umfeld, indes maximal ein Vollgeschoss zulässig. Somit wird zum einen sichergestellt, dass die Gebäudestruktur im allgemeinen WA 3 an die Umgebung angepasst ist. Im WA 2 wird so ein sanfter Übergang in die freie Landschaft erreicht. Zum anderen wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowohl ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet als auch durch die gewährte Ausnutzbarkeit zu einer energetisch effektiven Bauweise beigetragen.

### **Nebenanlagen und Garagen, Grundstückszufahrt**

Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze unzulässig. Dies gilt auch für die Manningastraße (L 2). Zudem wird die maximale Breite der Grundstückszufahrten auf 6,0 m begrenzt.

#### Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welches eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Für die Anbindung von mehreren Grundstücken wird im Plangebiet die Errichtung von privaten Überführungen der Entwässerungsgräben als Grundstückszufahrten erforderlich. Um die

Funktion der Entwässerungsgräben sicherzustellen, sind Bereiche mit offenen Gewässern vorzuhalten. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten, wird diese maximale Breite der Grundstückszufahrten von 6 m für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **Lärmpegelbereich III:**

An allen der Manningastraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der Manningastraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Teile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

#### **Lärmpegelbereich II:**

An allen der Manningastraße zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. An allen der Manningastraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

| Zeile | Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A) | Raumart  |   |                         |
|-------|------------------|--|--|---|-------------------------|
|       |                  |  | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
|       |                  |  | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB      |   |                         |
| 1     |                  |  |  |   |                         |
| 2     | II               | 56 bis 60                              | 35   | 30  | 30                      |
| 3     | III              | 61 bis 65                              | 40   | 35  | 30                      |
| 4     | IV               | 66 bis 70                              | 45   | 40  | 35                      |

#### **Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“**

#### **Begründung:**

Im Geltungsbereich werden Festsetzungen gemäß den Anforderungen an die Lärmpegelbereiche II und III der DIN 4109 getroffen, um einen entsprechenden Schutz der zukünftigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten. Diese Festsetzung soll dem gesundheitlichen Schutz von Personen beim Aufenthalt in Gebäuden in den zuvor aufgeführten Lärmpegelbereichen des Plangebiets vor den Lärmbelastungen dienen, die vom Straßenverkehr der L2 ausgehen. Grundlage der hier getroffenen Abgrenzungen in der Planzeichnung

zum Bebauungsplan sind die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 5.7 [Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227]).

Festsetzungen für den Lärmpegelbereich IV, der direkt angrenzend an die L2 ermittelt wurde, werden hinsichtlich Wohn- und Aufenthaltsräumen in Gebäuden nicht getroffen, da in diesem Abschnitt des Plangebiets keine überbaubaren Bereiche zulässig sein werden.

### **Lärmschutz von Freiflächen**

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) auf der der Landesstraße 2 abgewandten Gebäudefront anzuordnen sind oder ein Nachweis zu erbringen ist, dass durch massive bauliche Anlagen (z. B. Anordnung der Nebengebäude, Lärmschutzwand) ein ausreichender Schutz gegen den Verkehrslärm erreicht wird. Diese Festsetzung gilt hinsichtlich der Lärmpegelbereiche II bis IV zum Erreichen des zulässigen Orientierungswertes für Verkehrslärm (tags/nachts. 55/45 dB(A)) gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

#### Begründung:

Diese Festsetzung soll dem gesundheitlichen Schutz von Personen beim Aufenthalt auf den Freiflächen in den zuvor aufgeführten Lärmpegelbereichen des Plangebiets vor den Lärmbelastungen dienen, die vom Straßenverkehr der Landesstraße 2 ausgehen.

### **Zulässige Anzahl der Wohneinheiten**

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf eine Wohneinheit je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt. Eine Grundstücksteilung ist möglich, wenn die beiden neu entstehenden Grundstücke mehr als 250 m<sup>2</sup> Fläche haben. Es sind hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden.

Zudem wurde für den Fall von Grundstücksteilungen ein Mindestmaß für die Grundstücksgröße festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und um die bauliche Nutzung der Grundstücke dem Standort nach in die umliegende Bebauung einzufügen.

### **Festsetzung der Höhenlage**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte, (unterer Bezugspunkt) liegen.

#### Begründung:

Diese Festsetzung soll eine einheitliche Entwicklung der Gebäude nicht nur in Bezug auf die Gebäudehöhe regeln, sondern auch eine einheitliche Struktur in Bezug auf das Geländere relief respektive bezüglich der Erdgeschosebene vorgeben.

**Bepflanzung an der Manningastraße (L 2)**

Entlang der Manningastraße (L 2) sind Bepflanzungen ab einem Abstand von 1,0 m, gemessen von der Böschungsoberkante, zulässig.

**Begründung:**

Da es sich bei der Manningastraße um eine Landesstraße handelt, müssen entsprechende Abstände für die Errichtung von Bauwerken sowie für etwaige Bepflanzungen eingehalten werden.

**Private Grünfläche**

Die im Süden befindliche private Grünfläche wird als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Bepflanzungen sind somit zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Begründung:**

Das vorhandene Siedlungsgehölz mit vorwiegenden heimischen Baumarten ist ein wichtiger Bestandteil der vorhandenen Vegetation (siehe Umweltbericht, Schutzgut Pflanzen). Daher trägt der Erhalt zu der ökologischen Qualität des Wohngebietes bei.

**Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht I**

Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger belastet. Diese Bereiche dürfen weder mit baulichen Anlagen überdeckt noch mit Bäumen überpflanzt werden. Zudem ist den Leitungseigentümern nach vorheriger Absprache uneingeschränkter Zugang für Wartungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturarbeiten zu den jeweiligen Bereichen zu gewähren.

**Begründung:**

Die im Nordwesten gelegene Fläche muss als GFL festgesetzt werden, um das anfallende Regenwasser in das Regenrückhaltebecken einzuleiten. Die Fläche entlang der L2 dient der bestehenden DN 200 GG Leitung des OWWV. Die beiden Flächen im Süden sind u.a. als Sicherung des verrohrten Entwässerungsgrabens vorgesehen.

**Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht II**

Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

**Begründung:**

Die Flächen dienen der Erschließung rückwärtiger Grundstücke.

[...]

## **10 Hinweise**

### **Baunutzungsverordnung**

*Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 31.05.2017; bekannt gemacht am 21.11.2017.*

### **Bodenfunde**

*Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden.*

*Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

### **Ablagerungen und Abfälle**

*Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.*

*Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m<sup>3</sup> sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.*

*Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.*

*Bei begründeten Hinweisen auf sulfatsaure Böden (z.B. charakteristische blassgelbe Flecken (Jarosit) in einer sonst grauen Matrix, starke Verockerung von Dränrohren oder Drängräben) bzw. potentiell sulfatsaure Böden (z.B. dunkelgraue bis grünlich-graue Farben häufig mit schwarzen Flecken (FeS)) ist eine Erkundung der Böden notwendig (z.B. Prüfung mit Wasserstoffperoxid und Salzsäure). Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.*

*Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.*

*Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.*

*Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.*

*Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.*

### **Erkundigungspflicht**

*Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.*

### **Gehölzschutz in der Bauphase**

*Zum Schutz und zur Erhaltung der Einzelbäume ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).*

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **Allgemeines Wohngebiet WA 3**

*Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die Bereiche des WA 3:*

- *Die Dachneigung beträgt zwischen 35° bis 50°.*
- *Als Farben für die Dachziegel sind RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013 und ausnahmsweise anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.*
- *Das Klinkermauerwerk muss eine Farbe von rot bis rotbraun aufweisen.*
- *Die maximale Höhe der Einfriedung entlang der zur Erschließung dienenden Straße darf 1,0 m nicht überschreiten. Zulässig als Einfriedung sind Steinmauern aus rötlichem Klinker oder Hecken aus heimischen Gehölzen.*

#### **Begründung:**

*Aufgrund der geringen Entfernung zu der Mühle und anderen denkmalgeschützten Gebäuden, werden für die Bereiche des WA 3 gestalterische Vorgaben gemacht. Es handelt sich dabei um landschaftstypische Farbgebung, sodass im Übergang zu der bestehenden Bebauung ein angemessenes Erscheinungsbild erzielt wird.*

## 4 Städtebauliches Konzept

Durch die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1227 ergeben sich keine Änderungen für das grundsätzliche Städtebauliche Konzept (vgl. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227, Kap. 3):

*Das Plangebiet befindet sich westlich bereits vorhandener Bebauung, die sich insbesondere durch eine kleinteilige Einfamilienhausstruktur sowie eine eingeschossige Bauweise auszeichnet. Diese Strukturen sollen auch bei der hier in Rede stehenden Planung aufgegriffen werden.*

*Das städtebauliche Konzept sieht daher Grundstücke für eine allgemeine Wohnnutzung in vorwiegend klassischer Bauweise vor. Im Süden des Plangebietes werden die bereits bestehenden Wohngebäude planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich können östlich der privaten Grünfläche zukünftig zwei weitere Wohngrundstücke entstehen.*

*Vor allem die potentiellen Gebäude im östlichen Teilbereich des Plangebietes sollen sich in die nähere Umgebung der bereits vorhandenen und angrenzenden Bebauung einfügen, weshalb dort die Geschoszahl auf ein Vollgeschoss begrenzt ist. Dies gilt ebenso für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes, um hier einen sanfteren Übergang der bebaubaren Bereiche zur freien Landschaft herzustellen. Hingegen ist sowohl im Zentrum als auch im südlichen Bereich des Plangebietes hin zur Landesstraße 2 eine 2-geschossige Bauweise zulässig.*

*Erschlossen wird das Gebiet sowohl ausgehend von der Landesstraße 2 im Südosten als auch von der Straße „Möhlenhorn“ im Nordosten. Über die Landesstraße 2 wird dabei die überörtliche Anbindung und über den „Möhlenhorn“ insbesondere die Anbindung an das östlich angrenzende Siedlungsgebiet gesichert. Zur Vermeidung von Gefahrenpotenzialen im Straßenverkehr ist die Aufmündung der Zufahrtsstraße auf die Landesstraße 2, nach Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde, im Südosten des Plangebiets vorgesehen, da der Gebietsabschnitt des Geltungsbereichs hier annähernd niveaugleich mit Trasse der Landesstraße 2 ist. Die Erreichbarkeit und Vernetzung des Plangebiets wird zudem durch einen Fuß- und Radweg ergänzt, der im Südwesten in den „Escherweg“ mündet. Im Zusammenhang mit dem Gewässerräumstreifen, der zur Reinigung des angrenzenden Entwässerungsgrabens für den I. Entwässerungsverband Emden anzulegen ist, kann mit einem weiteren, zum Teil unbefestigten, Rad- und Fußweg im Norden des Plangebiets eine Verbindung für den nicht motorisierten Verkehr zwischen „Möhlenhorn“ bis zum „Escherweg“ geschaffen werden. Damit die Landesstraße 2 von Fußgänger und Radfahrern gefahrlos überquert werden kann, wird seitens der Gemeinde Krummhörn in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr eine Lichtsignalanlage errichtet. Diese ermöglicht eine Querung, um den südlich der L2 gelegenen Fuß- und Radweg zu erreichen, welcher die kürzeste Wegeverbindung in den Ortskern darstellt. Zudem wird somit zu einem sicheren Schulweg beigetragen.*

*Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist ebenfalls die Schaffung von Grünflächen. Eine zentrale Grünfläche ist u. a. zur Sicherung des vorhandenen Grün- und Gehölzbestands angrenzend an die Landesstraße 2 im Süden des Plangebiets vorgesehen. Weitere Grünflächen betreffen den zusammenhängenden Bereich um das Regenrückhaltebecken samt dem bereits genannten Räumstreifen entlang des Entwässerungsgrabens „Buntewegschloot“. Darüber hinaus ist ein ca. 90 m langer Grünstreifen im Südosten entlang eines Entwässerungsgrabens vorgesehen, der parallel zur Zufahrtsstraße bis zur Aufmündung in die Landesstraße 2 verläuft.*

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets wird neben dem Regenrückhaltebecken im Nordwesten durch Entwässerungsgräben sichergestellt, die über eine offene Grabenführung sichtbar das gesamte Plangebiet durchziehen. Für die Anbindung von mehreren Grundstücken wird im Plangebiet die Errichtung von privaten Überführungen der Entwässerungsgräben als Grundstückszufahrten erforderlich. Um die Funktion der Entwässerungsgräben sicherzustellen sind Bereiche mit offenen Gewässern vorzuhalten, daher dürfen die Grundstückszufahrten eine maximale Breite von 6 m nicht überschreiten. Zur Schaffung eines möglichst homogenen Siedlungsbildes wird diese maximale Breite für Grundstückszufahrten im gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

## 5 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 647 m<sup>2</sup>. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

| <b>Flächenbezeichnung</b>          | <b>Größe [m<sup>2</sup>]</b> |
|------------------------------------|------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)        | 446                          |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche  | 44                           |
| Wasserfläche                       | 87                           |
| Grünfläche mit Erhalt von Gehölzen | 70                           |
| <b>Gesamter Geltungsbereich</b>    | <b>647</b>                   |

## 6 Belange des Umweltschutzes

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 „Escherweg“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Gemäß Anlage 1 vom Gesetz für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt nicht die Annahme zu, dass von Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter auszugehen ist.

Gleichwohl begründet § 44 BNatSchG ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsaufstellung 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1227 „Escherweg“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die bezüglich des Artenschutzes ergeben hat, dass durch das geplante Wohnbaugebiet mit einer Beeinträchtigung der Vogelarten Blaukehlchen, Teichrohrsänger und Gartengrasmücke zu rechnen ist sowie durch Eingriffe in Natur und Landschaft eine externe Kompensation notwendig wird (vgl. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227, Kap. 7): „[...] Durch die Pflanzung von heimischen Sträuchern

*entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Teil des geplanten Eingriffs kompensiert. Damit ergibt sich, dass extern 46.080 Werteinheiten kompensiert werden müssen. Aufgrund des besonderen Schutzbedarfes für die Arten Blaukehlchen, Teichrohrsänger und Gartengräsmücke werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) östlich des Pewsumer Waldes mit einem Wert von 8.278 Wertpunkten durchgeführt und zusätzlich der Verlust der vier Bäume durch entsprechenden Ersatz kompensiert. Die restlichen Eingriffe, mit einem Wert von 37.802 Wertpunkten, werden im genehmigten Kompensationspool „Freepsu-mer Meer“ der Gemeinde Krummhörn durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.“* Aufgrund der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) und der externen Kompensationsmaßnahme im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1227 ist im Zuge der hier in Rede stehenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht von weiteren Beeinträchtigungen auszugehen.

## **7 Immissionen**

### **7.1 Geruch**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand ist im Hinblick auf die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit temporären Geruchs- und Lärmimmissionen aus landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung zu rechnen. Im näheren Umfeld des Plangebietes befindet sich allerdings kein landwirtschaftlicher Betrieb, sodass von keinen permanenten Geruchsbelästigungen auszugehen ist. Somit können gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

### **7.2 Verkehr**

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1227 wurde eine Untersuchung hinsichtlich der Verkehrslärmemissionen ausgehend von der Manningastraße (Landesstraße 2) durchgeführt. Im Folgenden sind die daraus resultierenden Erkenntnisse kurz aufgeführt (vgl. Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227, Kap. 4.1):

*„Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer nördlich und westlich der Landesstraße 2. Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme sind die für das Plangebiet mit dem Verkehrslärm der Landesstraße verbundenen Schallemissionen und -immissionen untersucht worden. Demnach werden im südlichen Bereich des Plangebietes bis zu einer Tiefe von ca. 50 m bis 55 m die zulässigen Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 55 dB(A) (tags) und 45 dB(A) (nachts) überschritten. Detaillierte Informationen sind der schalltechnischen Stellungnahme (Anlage 1) zu entnehmen.*

*Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen gemäß den ermittelten Lärmpegelbereichen definiert worden, die im Kapitel 5.7 näher beschrieben sind.“*

## **8 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48m<sup>3</sup> /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Gemeinde Krummhörn vorzuhalten.

Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

### **8.3 Gas- und Eit-Versorgung**

Die Gas- und Eit-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE AG. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

### **8.5 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird an das Regenrückhaltebecken weitergeleitet, welches sich im Nordwesten des Geltungsbereiches vom ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1227 befindet. Von dort wird es über einen Entwässerungsgraben gedrosselt an die Vorflut überführt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1227 erfolgt in einem Teilbereich die Verrohrung eines vorhandenen Entwässerungsgrabens, damit eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke erfolgen kann. Dieser Bereich wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet. Zudem erfolgt die Festsetzung eines weiteren Leitungsrechtes im Bereich eines vorhandenen Entwässerungsgrabens, welcher aufgrund der Höhenlage grundsätzlich kein Wasser führt. Dieser Graben soll allerdings nicht verfüllt werden, sondern erhalten bleiben. Dieser kann daher bei außerordentlichen Starkregenereignissen neben dem Überlauf am Regenrückhaltebecken als zusätzlicher Notüberlauf dienen.

### **8.6 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird voraussichtlich durch die Telekom Deutschland GmbH erfolgen. Die Telekom Deutschland GmbH sieht einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vor. Die Telekommunikationsleitungen werden derzeit im Rahmen der Erschließung im öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden.

## 9 Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1227 „Escherweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m § 13 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ..... ihre Stellungnahme abzugeben.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Krummhörn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1227 „Escherweg“ und die Begründung in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Krummhörn, den .....

.....

Bürgermeister/in