





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	5
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2.	Bebauung und Nutzung .....	5
2.3.	Erschließung .....	6
2.4.	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	6
2.5.	Ver- und Entsorgung.....	6
2.6.	Natur, Landschaft, Umwelt .....	6
2.7.	Eigentumsverhältnisse .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen.....</b>	<b>6</b>
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2.	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.3.	Flächennutzungsplanung .....	9
3.4.	Landschaftsplanung.....	9
3.5.	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt (Rahmenpläne) .....	9
3.6.	Fachplanungen.....	9
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>9</b>
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	9
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	12
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung) .....</b>	<b>12</b>
5.1.	Bauliche Nutzung .....	12
5.1.1.	Art der Nutzung .....	12
5.1.2.	Maß der Nutzung .....	12
5.1.3.	Bauweise .....	13
5.2.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	13
5.3.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	14
5.4.	Schutz und Neuanlage von Wallhecken .....	14
5.4.1.	Wallheckenschutzstreifen.....	14

5.4.2.	Neuanlage von Wallhecken .....	14
5.5.	Anpflanzung von Sträuchern.....	14
5.6.	Ausführung der Neuanlage von Wallhecken und der Anpflanzung von Sträuchern	15
5.7.	Nachrichtliche Übernahmen .....	15
5.7.1.	Bauverbotszone .....	15
5.7.2.	Wallhecken .....	15
5.8.	Hinweise.....	15
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>16</b>
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	16
7.2.	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	16
7.3.	Verkehr .....	16
7.4.	Ver- und Entsorgung.....	16
7.5.	Natur, Landschaft, Umwelt .....	17
7.6.	Bodenordnende Maßnahmen .....	17
7.7.	Kosten und Finanzierung .....	17
<b>8.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>18</b>

## **1. Einführung**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ardorf, südlich angrenzend an die K 42 „Hohebarger Straße“ und westlich des „Domhuser Weges“ am westlichen Rand der Ortschaft Ardorf. Es grenzt nur im südöstlichen Bereich direkt an den „Domhuser Weg“ an. Die Größe der Fläche beträgt rund 0,74 ha.

### **1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Mit der 91. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Wittmund den neuen Standort der Feuerwehr für den Ortsteil Ardorf festgelegt und gesichert. Dies wurde notwendig, weil die gegenwärtige Ausstattung der Ortsfeuerwehr die aktuellen Anforderungen nicht erfüllt. Die Sicherheitsbestimmungen und Größenordnungen von alten Feuerwehrgebäuden entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem stellt die Feuerwehrunfallkasse sehr hohe Anforderungen an das Platzangebot. Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, an einem neuen Standort ein neues Feuerwehrhaus zu errichten.

Die vorliegende verbindliche Bauleitplanung baut hierauf auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Genehmigungen zu schaffen. Zudem werden im Zuge der Planaufstellung die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Im Zuge der Bauleitplanung soll der gesamte Standort geregelt werden. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist eine schrittweise Beplanung nicht sinnvoll. Insofern erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans mit identischer Flächenabgrenzung.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortschaft Ardorf mit einer sehr ländlichen Prägung. Es ist durch die Bundesstraße 210 „Webershausener Straße/Auricher Straße“ mit der Stadt Wittmund verbunden, dessen Zentrum etwa 4,5 km nordöstlich entfernt liegt.

### **2.2. Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig vollständig landwirtschaftlicher Nutzung. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Nördlich, westlich und südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich benachbart befindet sich die Ortslage von Ardorf.

Ardorf ist als ländliche Siedlung überwiegend von der Wohnnutzung geprägt. Einzelne Gewerbebetriebe sind jedoch auch vertreten. Zudem sind als Teil der historisch

gewachsenen Siedlungsstruktur einige (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

Die Gebäude in Ardorf sind überwiegend in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verlinkerten Fassaden gestaltet.

### **2.3. Erschließung**

Im Südosten ist eine Anbindung an die Gemeindestraße „Domhuser Weg“ gegeben. Nach Norden besteht ein Zugang zur K 42 „Hohebarger Straße“. Damit ist die verkehrliche Erschließung gesichert. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung näher geregelt (s. u.).

### **2.4. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der näheren Umgebung des Plangebiets vorhanden. Im Ortszentrum etwa 400 m nordöstlich des Plangebiets befinden sich die Ardorfer Kirche, die Grundschule, der Kindergarten, das Freibad und die Sporthalle.

### **2.5. Ver- und Entsorgung**

Die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Hauptleitungen sind in unmittelbarer Nähe des Plangebiets vorhanden. Teilweise verlaufen die Leitungstrassen in den randlichen Bereichen durch das Plangebiet (s. Planzeichnung).

### **2.6. Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet wird als Grünland genutzt und ist teilweise von Wallhecken gegliedert.

Die Ortschaft Ardorf weist insgesamt eine recht kompakte Siedlungsstruktur auf, die sich um den historischen Ortskern gebildet hat. Die Umgebung der Ortslage ist von der Landwirtschaft geprägt. Das Wallheckennetz ist insbesondere westlich und östlich von Ardorf noch gut erhalten.

### **2.7. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück wurde unter dem Vorbehalt einer Bebauung zugunsten der Feuerwehr durch die Stadt Wittmund erworben. Die angrenzenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Insofern ist die Ausgangssituation nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen (Außenbereich). Der Teil der Ortslage Ardorf in östlicher Nachbarschaft bildet eine zusammenhängende Bebauung und liegt zum Großteil innerhalb des Geltungsbereichs der Abgrenzungssatzung Ardorf-Ortslage (rechtswirksam seit 1999), die nur in Teilbereichen über die Abgrenzung hinaus Festsetzungen enthält. Die betreffenden Flächen sind insofern überwiegend nach § 34

BauGB zu beurteilen (unbeplanter Innenbereich).<sup>1</sup>

### 3.2. Landes- und Regionalplanung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen trifft für das Plangebiet keine unmittelbaren Vorgaben. Die Stadt Wittmund ist als Mittelzentrum dargestellt (schwarzer Kreisring), das an Hauptverkehrsstraßen (rote Linien) und eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linie) angebunden ist. Nördlich bzw. südlich des Plangebiets sind das Nordertief bzw. das Südertief (nach dem Zusammenfluss weiter östlich die Harle) als Vorranggebiete für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linien), das Nordertief ab Hoheberg (und weiter östlich die Harle) zudem als Vorranggebiete für Natura 2000-Gebiete (überlagernde dunkelgrüne Linie). Westlich des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Wittmund ist seit 2006 in Kraft. Am 21.12.2015 hat der Landkreis die allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung bekannt gegeben, wodurch das vorhandene RROP maximal weitere 10 Jahre seine Gültigkeit behält.

Das Plangebiet liegt am Rande eines kombinierten Vorsorgegebiets für Erholung (waagerechte grüne Schraffur), Natur und Landschaft (senkrechte grüne Schraffur) sowie für die Landwirtschaft aufgrund der Ertragsfähigkeit des Bodens und besonderer Funktionen der Landwirtschaft (Flächenfarbe beige bzw. diagonale gelbe Schraffur). Die K 42 „Hohebarger Straße“ ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie). Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze der Fluglärmzone.

---

<sup>1</sup> Nach Rechtswirksamkeit und Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Baureihe am „Domhuser Weg“ zum bebaubaren Innenbereich gemäß § 34 BauGB (vgl. Kap. 4.1).

Abb.1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Umgrenzung des Plangebiets (orange umkreist)

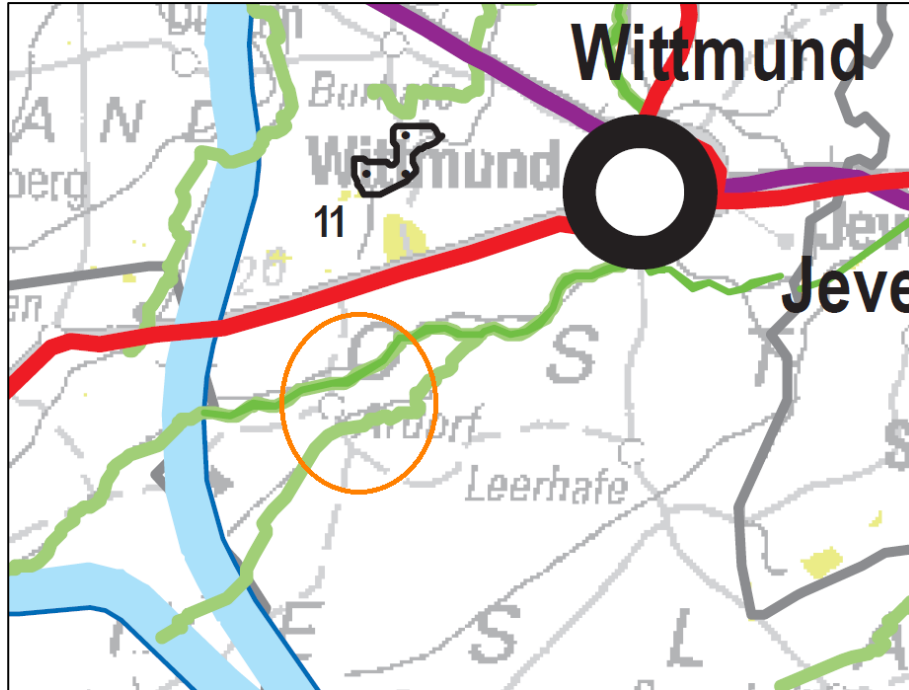


Abb.2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab) mit Umgrenzung des Plangebiets (hellblau umgrenzt)



### **3.3. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Östlich angrenzend werden Kleinsiedlungsgebiete (WS) und allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt.

### **3.4. Landschaftsplanung**

Laut **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Wittmund (2006) liegt das Plangebiet am östlichen Rand des Ardorfer Wallheckenkerngebiets. Dieses ist von Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes und soll daher entsprechend erhalten und entwickelt werden.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wittmund wurde 1992 im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Das Plangebiet liegt innerhalb der dort abgegrenzten Grün- und Ackerlandbereiche mit Wallheckenbestand, die für die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft bedeutsam sind. Die Wallhecken westlich von Ardorf sollen generell erhalten und entwickelt bzw. wiederhergestellt werden.

### **3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt (Rahmenpläne)**

Weitere städtebauliche Planungen liegen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung aktuell nicht vor.

### **3.6. Fachplanungen**

Fachplanungen liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1. Ziele und Zwecke der Planung**

#### **Bebauung und Nutzung**

Innerhalb des Plangebiets sollen das neue Feuerwehrhaus sowie zugehörige Nutzflächen untergebracht werden. Hierbei werden auch räumliche Reserven für mögliche Erweiterungen oder Umbauten berücksichtigt. Die Zu- und Abfahrt werden aus einsatztaktischen Gründen räumlich getrennt. Dies gilt sowohl für Einsatzfahrzeuge als auch für anfahrende Feuerwehrmitglieder. So wird insbesondere Kollisionen und gegenseitigen Behinderungen im Einsatzfall vorgebeugt.

Im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung deuten bisherige Erfahrungen und Daten aus der Nähe des Plangebiets darauf hin, dass eine Versickerung überschüssigen Niederschlagswasser vor Ort möglich ist. Auch wenn eine Versickerung nicht umsetzbar sein sollte, ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gesichert, da die Möglichkeit besteht, das Plangebiet an die städtische Kanalisation anzuschließen (vgl. Kap. 7.4). Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Fachplanung<sup>2</sup> festgestellt, dass sowohl Anlagen für eine Versickerung des überschüssigen Oberflächenwassers als auch für Rückhaltung und Ableitung untergebracht werden können, ohne

---

<sup>2</sup> „Wittmund Ardorf Feuerwehr 6.2 B 21 – Oberflächenentwässerung“, Thalen Consult GmbH, 28.02.2023

mit den anderen baulichen Nutzungen der Feuerwehr in Konflikt zu geraten. Unabhängig davon, welche Lösung gewählt wird, ist ein etwa gleicher Flächenbedarf anzusetzen. Die Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist durch ein entsprechendes Gutachten näher zu überprüfen. Die hier zusammengefassten Punkte werden in einem Entwässerungskonzept genauer behandelt, das auch die entsprechenden Berechnungen enthält. Es wird Teil der Planungsunterlagen, die in der Verfahrensakte der Stadt gesammelt werden und ist damit der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange dauerhaft zugänglich.

Die mit der Errichtung des neuen Feuerwehrhauses einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich vor Ort minimiert und ausgeglichen werden. Die Wallheckenabschnitte, die an der K 42 „Hohebarger Straße“ und ungefähr in der Mitte des Plangebiets quer verlaufen sind aufgrund dieser Lage nicht mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar. Ihre Beseitigung lässt sich daher nicht vermeiden.

#### **Emissionen und Immissionen**

Im Hinblick auf Immissionen sind für die vorliegende Planung lediglich die Verkehrswege und das Vorhaben selbst näher zu betrachten, da andere potenziell beeinträchtigende Emissionen und Immissionen wie Gerüche nicht vorhanden sind bzw. nicht entstehen werden. Die Schallimmissionen des Fliegerhorsts Wittmundhafen, dessen Gelände rund 1,2 km nordwestlich des Plangebiets liegt, sind in dessen Einflussbereich ohnehin generell hinzunehmen. Hierauf wird auch auf der Planzeichnung hingewiesen (Hinweis Nr. 13).

Die K 42 „Hohebarger Straße“ verbindet Ardorf mit der B 210 in Richtung Aurich und Wittmund. Über die K 130 „Ardorfer Straße“ und K 122 „Westerlooger Straße“ beträgt die Entfernung zur B 210 etwa 7,5 km, über die K 130 „Ardorfer Straße“ und K 130/K 129 „Spekendorfer Straße“ sind es etwa 9,5 km. Damit hat die K 42 „Hohebarger Straße“ keine überregionale Bedeutung. Die Verkehrsmengen sind daher entsprechend gering. Die Abgasemissionen müssen nicht näher betrachtet werden, da hier keine mit dem Vorhaben kumulierende Wirkung vorliegt. Auch das Ausmaß der Schallemissionen ist hierfür zu gering.

Im Hinblick auf die Schallemissionen und -immissionen verfügt die Stadt Wittmund über Erfahrungen aus den vorangegangenen Planungen neuer Feuerwehrstandorte (zuletzt im Ortsteil Eggelingen). Für die Schallemissionen eines Feuerwehrstandortes gilt generell, dass die Geräuscheinwirkungen von den Anliegern in der Nachbarschaft geduldet werden müssen, da ein Feuerwehrstandort mit Bezug auf die Gefahrenabwehr eine sozialadäquate Einrichtung darstellt. Es muss lediglich sichergestellt werden, dass alle nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Schallreduzierung umgesetzt werden. Auch nächtliche Einsatzfahrten sind von der Sozialadäquanz erfasst. Insofern sind bei der Betrachtung der Schallemissionen der Normalbetrieb und Einsatzfahrten zu unterscheiden.

Der Normalbetrieb besteht aus regelmäßigen Treffen der Aktiven auf dem Gelände, die üblicherweise in den Abendstunden stattfinden. Dies ist mit der An- und Abfahrt von Pkw verbunden. Aktuell beginnt der Übungsabend der Ortsfeuerwehr Ardorf re-

gelmäßig freitags ab 20:00 Uhr und endet i. d. R. um 22:00 Uhr. Zudem werden vereinzelt Übungsabende innerhalb der Ortschaft durchgeführt. Einen vorgegebenen Übungsplan gibt es allerdings nicht. Weiterhin können auch Veranstaltungen unter Beteiligung der Jugendfeuerwehren der verschiedenen Ortsteile stattfinden.

Es werden unregelmäßig unterschiedlichste Groß- und Kleingeräte eingesetzt. Zu den lauterer Geräten gehören u. a. die Stromerzeuger (Aggregate), Tragkraftspritzen, Freischneider oder Lüfter. Weiterer Lärm kann u. a. beim Hämmern, Sägen oder Schleifen entstehen.

Die Zahl der Einsatzfälle ist starken Schwankungen unterworfen und kann daher nicht sicher prognostiziert werden. Einsätze finden meist während der Tageszeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr statt. In manchen Fällen kehren die Einsatzfahrzeuge auch erst in den Nachtstunden zurück.

Im vorliegenden Fall besteht für die benachbarten Flächen der Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) und allgemeinen Wohngebieten (WA). In östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet besteht die Option, entlang des „Domhuser Wegs“ eine Arrondierung der Ortslage durch weitere Bebauung vorzunehmen (siehe hierzu die Begründung der 91. Änderung des Flächennutzungsplans). Um Klarheit zu schaffen, welche Schallemissionen und -immissionen zu erwarten und inwiefern die benachbarten Anlieger betroffen sind, hat die Stadt Wittmund ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.<sup>3</sup>

Im Gutachten werden die Schallemissionen auf Grundlage des vorliegenden hochbaulichen Entwurfs untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses mit den o. g. Schutzansprüchen der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets vereinbar ist. Die anzuwendenden Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel werden eingehalten. Es wurde allerdings festgestellt, dass es durch die Benutzung von Kleingeräten (z. B. Hammer, Säge, motorisierte Werkzeuge) zu Überschreitungen dieser Werte kommen kann, wenn sie im Freien benutzt werden. Der Gutachter empfiehlt daher, Arbeiten mit diesen Geräten nur innerhalb der Gebäude im Plangebiet durchzuführen, damit die Schallabstrahlung reduziert wird. Im Bebauungsplan lassen sich hierzu jedoch keine Festsetzungen treffen, da hier nur die Bodennutzung geregelt werden kann. Insofern sind im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. feuerwehrintern Regelungen zu treffen.

Im Hinblick auf die o. g. mögliche Arrondierung hat das Schallgutachten ergeben, dass die Richtwerte für Mischgebiete bis in eine Entfernung von mindestens 25 m vom „Domhuser Weg“ eingehalten werden. Hierbei handelt es sich um den Bereich, für den eine Bebauung mit (Wohn)Häusern zu erwarten wäre, da dies sowohl aus Gründen der Erschließung als auch der Grundstücksnutzung sinnvoll ist. Insofern bestehen auch hier keine Konflikte mit dem Neubau eines Feuerwehrhauses.

Das Martinshorn wird im Zuge der Gefahrenabwehr eingesetzt und unterliegt daher

---

<sup>3</sup> lux planung (2023): Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan Nr. 6.2/B21 „Südlich der Hohebarger Straße – Feuerwehr“ Stadt Wittmund. – Oldenburg, Vorabzug 29.11.2023

als sozialadäquate Maßnahme den Ausnahmeregelungen der Vorgaben zum Schallschutz. Es handelt sich damit um eine hinzunehmende Ausnahmesituation. Hierauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen (Hinweis Nr. 12). Sofern es den Einsatz der Feuerwehr nicht beeinträchtigt, kann ggf. eine Regelung getroffen werden, das Martinshorn erst nach der Abfahrt vom Feuerwehrgelände zur Fahrt auf öffentlichen Verkehrswegen einzuschalten. Dies kann jedoch ebenfalls nicht innerhalb der Bauleitplanung geregelt werden. Hierfür kommt etwa eine feuerwehrinterne Dienstanzweisung infrage.

#### **4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittmund entwickeln. Daher wird die 91. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

### **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

#### **5.1. Bauliche Nutzung**

##### **5.1.1. Art der Nutzung**

Die Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung entspricht den Überlegungen zur Darstellung im Rahmen der 91. Änderung des Flächennutzungsplans.

Als Festsetzung wird für das gesamte Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gewählt. Dies schließt die Zulässigkeit aller notwendigen Anlagen ein, z. B. Stellplätze, sonstige befestigte Nebenflächen sowie Anlagen für die Oberflächenentwässerung (Versickerungs- oder Regenrückhaltebecken). Diese können entsprechend § 12 und § 14 BauNVO genehmigt werden. Um der Fachplanung größtmöglichen Spielraum zu lassen und im Lauf der Zeit ggf. notwendige Veränderungen nicht zu behindern, erfolgen hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan. Insbesondere ist es nicht notwendig, Flächen für die Oberflächenentwässerung festzusetzen, da bedingt durch die örtlichen Gegebenheiten diesem Belang auf jeden Fall angemessen entsprochen werden kann (vgl. Kap. 4.1).

Der Standort für die Feuerwehr soll damit dauerhaft gesichert und für diesen Zweck eine ausreichend große Fläche bereitgestellt werden. Zudem findet durch die Festsetzung im Bebauungsplan der kommunale Abwägungsprozess zur Nutzung des gewählten Standorts und die Beurteilung der Auswirkungen der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens unter umfangreicher Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Dies ist im Sinne von Transparenz und Mitbestimmung insbesondere für die Bürger im Rahmen der kommunalen Planung.

Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen entstehen durch die vorliegende Planung nicht (siehe hierzu Kap. 7.1).

##### **5.1.2. Maß der Nutzung**

Die Gesamtfläche des Plangebiets abzüglich der Flächen, die nicht bebaut werden

sollen (s. u.), beträgt rund 5.000 m<sup>2</sup>. Dies ist für den Standort der Feuerwehr ausreichend. Daher wird diese Zahl als maximal zulässige Grundfläche direkt festgesetzt. Diese Art der Regelung ist im vorliegenden Fall auch deswegen praktikabel, weil Unterteilungen des Plangebiets in mehrere Grundstücke bedingt durch Eigentum und Nutzung nicht zu erwarten sind. Die textliche Festsetzung zur zulässigen Grundfläche sorgt wird dennoch getroffen, um für Klarheit zu sorgen.

Die Begrenzung auf ein zulässiges Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von 12,00 m sind dem Umstand geschuldet, dass ein gewerbeähnlicher Bau mit relativ großem Bauvolumen entstehen wird. Hierbei wird ein Kompromiss zwischen den besonderen Anforderungen an ein Zweckfeuerwehrgebäude und der Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild angestrebt.

Das Plangebiet weist topographische Unterschiede auf, die im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Boden Anpassungen sind nicht auszuschließen. Daher wird die Höhenlage der Gebäude verbindlich vorgegeben, um auf das Höhenniveau der Oberflächen im Zuge von Bodenauf- und -abtrag Einfluss zu nehmen. Dies wirkt klarstellend und dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung.

### **5.1.3. Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung<sup>4</sup> entspricht. Im Zusammenwirken mit dem Zuschnitt des Plangebiets sowie den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans wird einerseits sichergestellt, dass sich die neu zugelassene Bebauung hinreichend an die ortstypische Bebauung im Übergang zur freien Landschaft anpasst. Andererseits sind so hinreichende Möglichkeiten für die notwendigen baulichen Anlagen der Feuerwehr eröffnet.

### **5.2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

In Entsprechung zu den straßenrechtlichen Bestimmungen (vgl. Kap. 5.7.1) ist der Nahbereich der K 42 „Hohebarger Straße“ von baulichen Anlagen freizuhalten. Hier wird Anlage und Erhaltung einer Grünfläche vorgegeben, um die zulässige Nutzung klarzustellen.

Die Errichtung einer angemessen dimensionierten Einsatzausfahrt wird zugelassen, da diese für die Erfüllung der Aufgaben der Feuerwehr unentbehrlich ist und so die o. g. räumliche Trennung zwischen Zu- und Abfahrt für den Einsatzfall umgesetzt werden kann. Die Zufahrt wird in der Planzeichnung nicht verortet, um der Fachplanung nicht unnötig vorzugreifen, was ggf. einen Änderungsbedarf für die Bauleitplanung nach sich ziehen könnte. Da die Festsetzung eindeutig regelt, dass nur eine Ausfahrt zulässig ist und ihre Dimensionierung vorgibt, ist eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung gegeben.

Die Festsetzungen erfolgen rein textlich, da eine zeichnerische Festsetzung durch

---

<sup>4</sup> Die Gebäudelängenbeschränkung der offenen Bauweise beträgt 50 m.

Überlagerung mit den Signaturen anderer Festsetzungen zu einer schlechten Lesbarkeit der Planzeichnung führen würde. Die Eindeutigkeit der Festsetzung ist durch die Bezugnahme auf den Abstand zur Straße und die entsprechende nachrichtliche Übernahme (s. Kap. 5.7.1) gegeben.

### **5.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 42 „Hohebarger Straße“ zu gewährleisten, sollen außerhalb der Ortsdurchfahrt grundsätzlich keine weiteren Zufahrten errichtet werden. Daher wird diesbezüglich eine Festsetzung getroffen, aus der eindeutig hervorgeht, dass nur eine Ausfahrt für den Einsatzfall gestattet ist. Hierzu sind aufbauend auf die Bauleitplanung mit der zuständigen Straßenbehörde entsprechende Abstimmungen zu treffen.

Auch diese Festsetzung erfolgt in Entsprechung zu den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, rein textlich.

### **5.4. Schutz und Neuanlage von Wallhecken**

#### **5.4.1. Wallheckenschutzstreifen**

Die Wallhecken, die entlang der südlichen Grenze des Plangebiet verläuft, soll in ihrer Eigenschaft als geschützter Landschaftsbestandteil so weit wie möglich erhalten bleiben und vor Beeinträchtigungen bewahrt werden. Entsprechendes gilt für die neu anzulegende Wallhecke (s. u.). Hierfür ist es besonders wichtig, dass schädigende Eingriffe im Wurzelraum unterbleiben. Zu diesem Zweck wird ein entsprechend breiter Schutzstreifen festgesetzt. Dieser gilt auch im Bereich der Anbindung an den „Domhuser Weg“. Eine ausreichend breite Trasse für die Erschließung ist im nördlichen Anschluss vorgesehen.

#### **5.4.2. Neuanlage von Wallhecken**

Zum Ausgleich der Beseitigung bzw. Beeinträchtigung von Wallhecken durch die vorliegende Planung sowie zur Einbindung des Plangebiets in das Landschaftsbild wird an der westlichen Grenze eine Wallhecke neu angelegt. Hier liegt sie an der Grenze zur offenen Landschaft. Nah heranrückende Bebauungen sind hier bis auf Weiteres nicht abzusehen. Somit sind die Voraussetzungen für eine gute Entwicklung der Wallhecke gegeben.

### **5.5. Anpflanzung von Sträuchern**

In östlicher Nachbarschaft steht die o. g. Option, entlang des „Domhuser Wegs“ eine Arrondierung der Ortslage vorzunehmen (vgl. Kap. 4), ein Hindernis für die Neuanlage von Wallhecken dar. Durch den zu geringen Abstand des Plangebiets zur genannten Straße und zum Siedlungsrand wird nicht genügend Raum vorhanden sein, um sowohl Baugrundstücke als auch effektive Schutzflächen für die Wallhecke unterzubringen.

Eine Eingrünung und Abgrenzung des Plangebiets soll allerdings auch auf der östlichen Seite hergestellt werden. Dies ist landschaftsgerecht, insbesondere solange die benachbarte Fläche (noch) nicht bebaut ist. Daher wird hier die Anpflanzung einer

Hecke vorgegeben. Die Beschränkung auf Sträucher beugt Konflikten mit der künftig möglichen baulichen Nutzung vor, die z. B. durch Schattenwurf hochwachsender Bäume entstehen können.

#### **5.6. Ausführung der Neuanlage von Wallhecken und der Anpflanzung von Sträuchern**

Um Unklarheiten bezüglich der Anlage der (Wall)Hecke zu vermeiden, wird eine Festsetzung getroffen, die dies klarstellt. Durch die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze ist sichergestellt, dass es nicht allzu lange dauern wird, bis die gewünschte städtebauliche und ökologische Wirkung eintritt.

#### **5.7. Nachrichtliche Übernahmen**

##### **5.7.1. Bauverbotszone**

Die straßenrechtlichen Bestimmungen legen fest, dass außerhalb von Ortsdurchfahrten entlang von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Dies entfaltet unmittelbare rechtliche Verbindlichkeit und wird daher zeichnerisch übernommen und mit textlichen Erläuterungen versehen.

##### **5.7.2. Wallhecken**

Die vorhandenen Wallhecken stehen unter unmittelbarem naturschutzrechtlichem Schutz. Dementsprechend erfolgt eine zeichnerische Übernahme mit textlichen Erläuterungen zum Schutzstatus. Hierin wird auch die im Rahmen der Planung zulässige Beseitigung von Wallhecken erläutert und darauf hingewiesen, dass hierfür die Erteilung einer Befreiung vom Schutzstatus notwendig ist.

#### **5.8. Hinweise**

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 15).

### **6. Umweltbericht**

Für die vorliegenden Bebauungsplan und die 91. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht vor. Er enthält auch die Ausführungen zu den gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführenden Prüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) und § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die in der Umgebung des Plangebiets ausgeübten Nutzungen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

### **7.2. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die vorliegende Planung ermöglicht es, die Feuerwehr Ardorf an einem besseren Standort technisch auf den neuesten Stand zu bringen. Insofern wird hierdurch ein Beitrag zum Gemeinwohl geleistet. Bestehende Einrichtungen bleiben in Bestand und Funktion von der vorliegenden Planung unberührt.

### **7.3. Verkehr**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist im Bestand vorhanden. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr gehen von der vorliegenden Planung nicht aus. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Für die Anbindung an den „Domhuser Weg“ ist eine Ausbaubreite von 4,5 m vorgesehen.

### **7.4. Ver- und Entsorgung**

Die für die Versorgung notwendigen Anschlüsse können vor Ort hergestellt werden.

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Stadt. Der Stadt- und der Ortsbrandmeister legen zusammen den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest und stimmen die Planung mit dem Landkreis Wittmund ab. Laut DVGW W405 umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) mitgeteilt, dass der bestehende Hydrant 074379 im Kreuzungsbereich „Domhuser Weg“/„Fasanerie“ nahe des Plangebietes bei Einzelentnahme 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung für den Grundschutz für einen Teil des Plangebietes bereitstellen kann. Er deckt in seinem 300m-Radius allerdings nicht das gesamte Plangebiet ab. Ein neuer Hydrant am nördlichen „Domhuser Weg“ wird voraussichtlich 72 m<sup>3</sup>/h bei Einzelentnahme bereitstellen können. Eine Positionierung von neuen Hydranten für Löschwasserzwecke ist abhängig von der Trinkwasserhygiene und im Vorfeld der Erschließung abzustimmen.

Eine Entsorgung des Schmutzwassers ist über den Anschluss an das städtische Netz im „Domhuser Weg“ möglich. Der betreffende Schacht hat mit 2,28 m eine ausreichende Tiefe hierfür. Eine Leitungsverlegung für das neue Feuerwehrhaus kann mit der Anbindung der vorgesehenen Baugrundstücke in östlicher Nachbarschaft kombiniert werden.

Eine Abführung von überschüssigem Oberflächenwasser ist über die Anbindung an

das städtische Netz mittels Bestandsschacht im Bereich des Knotenpunktes der Straßen „Domhuser Weg“/„Tüschen Thün“ möglich. Die mögliche Staulamelle ist gering, da der Einspeisepunkt eine Tiefe von lediglich 1,19 m hat. Hier sind im Rahmen der Fachplanung technische Lösungen zu erarbeiten.

Neu- oder Umverlegungsarbeiten an Hauptleitungen oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

#### **7.5. Natur, Landschaft, Umwelt**

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bedingt durch den begrenzten Umfang der neu zugelassenen Nutzungen räumlich nicht weitreichend und im Verhältnis zur Umgebung überschaubar. Innerhalb des Plangebiets werden umfangreiche Oberflächenversiegelungen (5.000 m<sup>2</sup>) sowie Beseitigungen von Wallhecken (139 m) zugelassen. Zum Ausgleich dieser Eingriffe vor Ort werden eine Wallhecke an der westlichen Grenze des Plangebiets und eine Strauchanpflanzung an der östlichen neu angelegt.

Da die Maßnahmen vor Ort nicht ausreichen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren, wird auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen. Diese befindet sich ebenfalls in Ardorf (Ortsteil Heglitz) in westlicher Nachbarschaft zum Betonwerk. Hier wird die bisher intensive Grünlandnutzung auf rund 1,6 ha extensiviert und mesophiles Grünland entwickelt. Zudem werden mindestens 360 m Wallhecken neu aufgesetzt. Damit können die Eingriffe im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Ausführliche Angaben sind dem gemeinsamen Umweltbericht zu entnehmen (vgl. Kap. 6).

#### **7.6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind für die vorliegende Planung nicht notwendig.

#### **7.7. Kosten und Finanzierung**

Die für die Planung und Umsetzung anfallenden Kosten werden von der Stadt Wittmund als Vorhabenträger übernommen.

### **8. Verfahren**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 6.2/B 21 „Ardorf Feuerwehr“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Wittmund zur Verfügung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 6.2/B 21 „Ardorf Feuerwehr“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 6.2/B 21 „Ardorf Feuerwehr“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Stadt Wittmund zur Verfügung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wittmund in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan 6.2/B 21 „Ardorf Feuerwehr“ als Satzung beschlossen.

## **9. Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
- k) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- l) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- n) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
  - o) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Wittmund,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 16.09.2024

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block  
M.Sc. Ekaterina Algie

S:\Wittmund\12015\_BP\_6\_2\_21\_Ardorf\_Feuerwehr\05\_B-  
Plan\03\_Satzung\Begründung\2024\_09\_16\_12015\_bp\_begr\_S.docx