



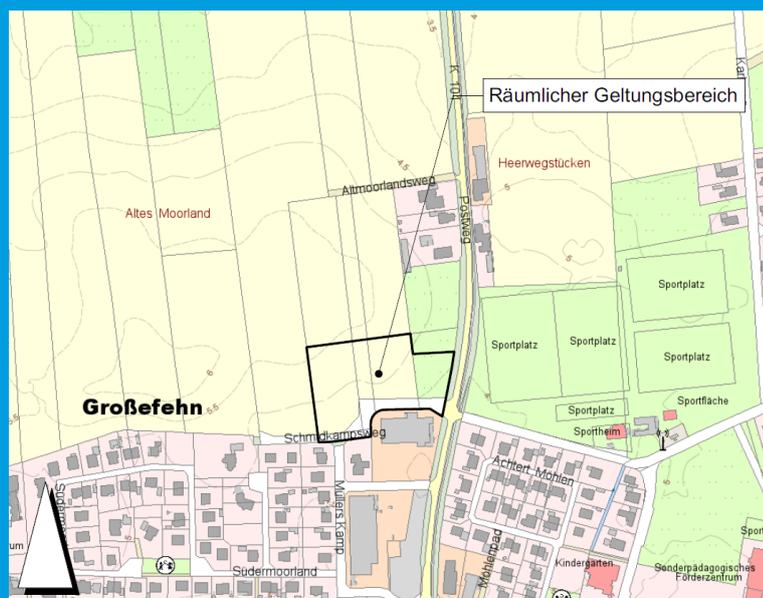
**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH
Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg
T 04452 916-0 | F 04452 916-101
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.21 „FEUERWEHR UND MISCHGEBIETSFLÄCHE AM POSTWEG“ Begründung (Entwurf)

Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 11791 | 11.11.2021

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Aufstellungsbeschluss	5
2.2.	Rechtsgrundlagen	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.	Bestandssituation	6
4.	Planerische Vorgaben	6
4.1.	Landesplanung und Raumordnung	6
4.2.	Flächennutzungsplanung	8
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung	9
4.5.	Weitere Vorgaben.....	9
5.	Planungsziele	10
6.	Städtebauliches Konzept	10
7.	Inhalt des Bebauungsplans	10
7.1.	Mischgebiet.....	10
7.2.	Fläche für den Gemeinbedarf.....	11
7.3.	Maß der baulichen Nutzung	11
7.4.	Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen	11
7.5.	Bauweise	11
7.6.	Baugrenzen	12
7.7.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
7.8.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	12
7.9.	Grünflächen.....	12
7.10.	Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung .	12
7.11.	Außenbeleuchtung.....	13
7.12.	Mit Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung zu belastende Flächen	13
8.	Nachrichtliche Übernahmen	13
8.1.	Geschützter Landschaftsbestandteil.....	13

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

8.2.	Großefehntjer Sortimentsliste.....	13
8.3.	Trinkwasserleitung.....	13
9.	Oberflächenentwässerung	14
10.	Erschließung	14
10.1.	Verkehrliche Erschließung.....	14
10.2.	Ver- und Entsorgung.....	15
10.2.1.	Leitungen.....	15
10.2.2.	Abfallwirtschaft	15
10.3.	Löschwasserversorgung	15
11.	Hinweise	15
12.	Flächenbilanz	17
13.	Umweltbericht	17
14.	FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung	17
15.	Verfahrensvermerke.....	18
16.	Zusammenfassende Erklärung	18

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

1. Anlass der Planung

Im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird, hat die Gemeinde Großefehn einen neuen Standort für die Ortsfeuerwehren Aurich-Oldendorf und Ostgroßefehn festgelegt. Diese werden zusammengelegt und erhalten an diesem Standort ein neues Feuerwehrhaus. Zudem wurde eine Mischgebietsfläche an der K 101 „Postweg“ ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan baut auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans auf und konkretisiert die zulässigen Nutzungen räumlich und sachlich.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ beschlossen.

2.2. 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)

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

- m) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - n) Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
 - o) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
 - p) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,
- jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Aurich-Oldendorf, unmittelbar nordwestlich des Knotenpunkts der K 101 „Postweg“ mit den Gemeindestraßen „Schmidkampsweg“ und „Voßkuhler Straße“ am Rand der zusammenhängenden Bebauung. Es ist rund 1,4 ha groß.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen sind abgesehen von der befestigten Gemeindestraße „Schmidkampsweg“ nicht vorhanden.

Westlich und nördlich grenzen ausgedehnte, ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Etwa 40 m nördlich des Plangebiets liegt eine Gruppe von Häusern am „Altmoorlandsweg“. Unmittelbar südlich benachbart befinden sich mit dem Aldi- und dem Edeka-Markt zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den zugehörigen Stellplatzanlagen. Im Bereich des „Postwegs“, der „Jahnstraße“ und der „Kanalstraße Nord“ ist eine gemischte Nutzung mit mehreren Gewerbebetrieben vorhanden. Außerhalb der zentralen Lagen entlang der genannten Straßen dominiert die Wohnnutzung. Dem Plangebiet östlich benachbart liegt ein Sportplatz.

Die Gebäude in Aurich-Oldendorf und Ostgroßefehn sind überwiegend als freistehende Einzelhäuser errichtet und in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden gestaltet. Doppel- und Reihenhäuser sind v. a. nördlich des Großefehnkanals zu finden. Die Gebäude größerer Gewerbebetriebe weisen größere Kubaturen und eine an Funktionalität ausgerichtete Gestaltung auf.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen enthält für das Plangebiet keine direkten Vorgaben.

Das rechtswirksame **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten.

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

Das RROP legt Ostgroßefehn als Grundzentrum fest (graue Umkreisung). Für das Plangebiet selbst wurden keine Darstellungen getroffen. Es liegt unmittelbar nördlich angrenzend an einen Versorgungskern (rote Schraffur), der sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets befindet (Flächenfarbe hellgelb). Die K 105 „Kanalstraße Süd“ und die K 101 „Postweg“ sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien). Die Reihensiedlung am Großefehnkanaal ist von Mittegrosßefehn bis kurz vor Wiesmoor als kulturelles Sachgut dargestellt (schwarze Linien).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (Orange umkreist)

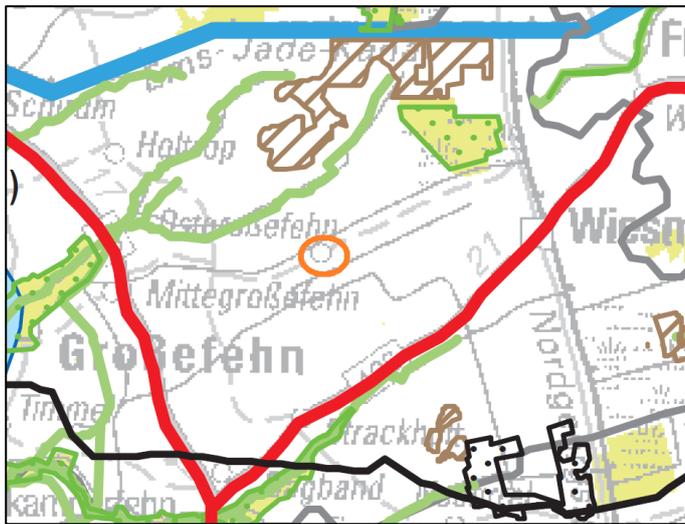


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

4.3. Landschaftsplanung

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplans** für den Landkreis Aurich stellt für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Die Reihensiedlung am Großefehnkanaal und der Galerieholländer in Ostgroßefehn sind als Strukturelemente dargestellt, die als Fehnsiedlung bzw. Windmühle die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes positiv prägen.

Ein **Landschaftsplan** der Gemeinde Großefehn liegt nicht vor.

4.4. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist überwiegend noch nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Die Trasse des „Schmidkampswegs“ im Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des **Bebauungsplans Nr. 2.8 „Einkaufszentrum am Schmidkampsweg“**. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, in dem ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung zulässig ist.

Südlich dieses Bebauungsplans liegt der **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.15 „Gewerbliche Bauflächen am ZOB mit Teilaufhebung 2.6 und Aufhebung 3. Änderung 2.6“**, der ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festsetzt (Standort des Edeka-Marktes). In den aufgehobenen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 2.6 ist der Bestand als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der o. g. Bebauungsplan Nr. 2.8 wurde größtenteils mit dem **Bebauungsplan Nr. 2.16 „Aldi mit Teilaufhebung 2.8 - Einkaufszentrum Schmidkampsweg“** überplant, der ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzt. Verblieben ist im Wesentlichen die Straßentrasse des „Schmidkampswegs“ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch dieser „Rest“ des Bebauungsplans Nr. 2.8 überplant.

In der o. g. Häusergruppe nördlich des Plangebiets am Knotenpunkt von K 101 „Postweg“ und „Altmoorlandsweg“ ist das Gebäude Postweg Nr. 49 mit dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.17 „Wohngruppe Postweg“** beplant. Dieser setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngruppe Leinerstift“ fest.

4.5. Weitere Vorgaben

Die Gemeinde Großefehn verfügt über ein **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2012.¹ Dieses beinhaltet eine eingehende Analyse der Einzelhandels- und Versorgungssituation in der Gemeinde. Es definiert den zentralen Versorgungsbereich sowie die Großefehntjer Sortimentsliste, die die Sortimente den jeweiligen Relevanzgruppen zuordnet. Auf Grundlage dessen wurden Grundsätze für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde formuliert und Entwicklungspotenziale aufgezeigt.

¹ Dr. Lademann & Partner (2012): Einzelhandelskonzept der Gemeinde Großefehn. – Hamburg

Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung (Entwurf)

5. Planungsziele

Der Bebauungsplan schafft die städtebauliche Ordnung für die Erschließung und Bebauung des Plangebiets. Er sorgt dafür, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. bewältigt werden und gibt der Bautätigkeit einen auf die lokalen Verhältnisse abgestimmten Rahmen. Zudem werden die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst, bewertet und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation erarbeitet und gesichert.

Damit dient die vorliegende Planung der konkreten planerischen Ausgestaltung der mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans getroffenen Darstellungen. Diese Änderung des Flächennutzungsplans dient der Deckung eines akuten Bedarfs nach einer entsprechenden Flächenausweisung. Insofern besteht kein Grund, mit der verbindlichen Bauleitplanung noch abzuwarten. Aufgrund des geringen Flächenumfangs ist eine abschnittsweise Entwicklung durch mehrere Bebauungspläne, die nacheinander aufgestellt werden, nicht sinnvoll.

6. Städtebauliches Konzept

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden so weit wie möglich in das Konzept integriert. Die beiden gut ausgeprägten Wallhecken bleiben erhalten. Eine bildet die westliche Abgrenzung des Plangebiets und sorgt so für eine optische Einbindung ins Landschaftsbild. Die andere bildet eine strukturelle Anreicherung und Gliederung im Plangebiet, indem sie die Fläche für die Feuerwehr von dem benachbarten Baugrundstück an der K 101 „Postweg“ abgrenzt.² Die Wallhecken im Zentrum des Plangebiets und parallel zum „Schmidkampsweg“ werden beseitigt, um ein zusammenhängendes Grundstück für die Feuerwehr bzw. Raum für die Aufweitung des Entwässerungsgrabens sowie die Erschließung des Baugrundstücks zu schaffen. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets wird eine neue Wallhecke als grüne Einfriedung angelegt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den „Schmidkampsweg“, der mit der K 101 „Postweg“ und der „Voßkuhler Straße“ eine verkehrstechnisch günstige Kreuzungssituation bildet.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung erfordert eine Regenrückhaltung. Dies wird durch die Anlage von Regenrückhaltegräben sichergestellt.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Mischgebiet

Das Mischgebiet soll grundsätzlich eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten bieten. Gartenbaubetriebe lassen sich im Plangebiet allerdings nicht sinnvoll anordnen. Tankstellen sind bereits in der Nähe vorhanden; hier besteht kein weiterer Bedarf. Daher werden diese beiden Nutzungen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten

² Diese Fläche wird im Zuge der 50. Änderung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche dargestellt.

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

sind in diesem Teil der Gemeinde nicht erwünscht und werden daher nicht zugelassen, auch nicht als Ausnahme.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde sollen nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden, um die dortigen Einzelhandelsstandorte und die zentralörtliche Funktion der Nahversorgung zu sichern, wie es durch Landesplanung und Raumordnung vorgegeben ist. Daher werden nur Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die keine zentrenrelevanten Sortimente anbieten.

7.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Die Fläche für die Feuerwehr wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer entsprechenden, weit gefassten Zweckbestimmung festgesetzt. Damit steht sie für alle Nutzungen durch die Ortsfeuerwehr zur Verfügung.

Da die Fläche der Allgemeinheit dient und die Gemeinde weitreichend an den Entscheidungen über die Nutzung und Bebauung mitwirkt, werden hier keine weiteren Festsetzungen, z. B. zum Maß der baulichen Nutzung oder Bauweise getroffen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird die maximal mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt, um eine effektive Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Insbesondere die gewünschte Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen würde durch eine geringere Ausnutzung erschwert.

Die Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 m sorgt dafür, dass sich die Gebäude am neuen Siedlungsrand in das Orts- und Landschaftsbild einfügen werden, ohne die baulichen Nutzungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

7.4. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben werden die Bezugspunkte definiert. Die Auffüllung der Grundstücke ist von Bedeutung für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung und wird daher über die Festsetzung der Fußbodenhöhe verbindlich vorgegeben.

7.5. Bauweise

Es wird die offene Bauweise gewählt, da dies der Bebauung in der Nachbarschaft entspricht. Da Größe und Zuschnitt des Mischgebiets überdimensionierte Gebäudekubaturen nicht zulassen, bedarf es keiner weiteren Regelung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

7.6. Baugrenzen

Für die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich abgesehen von dem einzuhalten- den Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von 3,00 m ein deutlicher Abstand von der K 101 „Postweg“, um die hier verlaufende unterirdische Hauptwasserleitung freizuhalten. Der vorgegebene Abstand von 20 m zur Fahrbahn gemäß Bauverbots- zone wird unterschritten, da das Grundstück sonst nicht sinnvoll bebaubar wäre. Eine Vergrößerung der bebaubaren Fläche auf Kosten der gut ausgeprägten Wallhe- cke kommt nicht in Betracht. Daher wurde die Abweichung von den straßenrechtli- chen Bestimmungen mit dem Landkreis als zuständiger Behörde erörtert (vgl. Kap. 10.1). Ausnahmen vom Anbauverbot gem. § 24 VII NStrG können daher nach eingehender Prüfung, sofern notwendig, zugelassen werden³. Unter Berücksichti- gung der Intention des Straßenrechts werden hochbauliche Nebenanlagen außer- halb der bebaubaren Bereiche entlang der K 101 „Postweg“ nicht zugelassen.

7.7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Trasse des „Schmidkampswegs“ ist für den zu erwartenden Verkehr inklusive Begegnungen in der Dimensionierung hinreichend ausgebaut. Die Fertigstellung der Oberflächen im Endausbau erfolgt im Zuge der Fertigstellung der baulichen Anlagen für die Feuerwehr. Die Fläche wird daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei werden die vorgesehenen Zufahrten berücksichtigt. Ausgespart werden die Be- reiche, in denen der Straßenseitengraben offen geführt wird (s. u.).

7.8. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets ist keine Ortsdurchfahrt der K 101 „Postweg“ festgesetzt. Insofern ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs direkter Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden. Daher wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.9. Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Erhaltung der anliegenden Wall- hecken. Durch die Festsetzung einer entsprechenden Begrünung und Pflege dieser Flächen wird der Wurzel- und Kronentraufbereich vor Beeinträchtigungen geschützt.

Auf dem Grünstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebiets wird eine neue Wall- hecke angelegt (vgl. Kap. 6). Nach ihrer Herstellung unterfällt sie unmittelbar dem gesetzlichen Schutzstatus, der fortan zu beachten ist (vgl. Kap. 8).

7.10. Oberflächenwasserrückhalteinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung

Für die Regenrückhaltegräben werden die erforderlichen Flächen festgesetzt. Dies schließt keine Unterhaltungswege o. ä. ein, da die Unterhaltung von den Anliegern durchzuführen ist.

³ Landkreis Aurich, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 29.10.2021

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

7.11. Außenbeleuchtung

Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt am Ortsrand. Lichtemissionen wirken daher in die offene Landschaft hinein. Daher ist es im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorteilhaft, Lichtemissionen zu begrenzen. Auf eine Außenbeleuchtung kann allerdings nicht verzichtet werden.

Der Einfluss von Lichtemissionen und Beleuchtungsanlagen auf die Umwelt wurde in der jüngeren Vergangenheit eingehend erforscht. Auf Grundlage dessen wurden konkrete technische Vorgaben ermittelt, die im Rahmen einer nachhaltigen Außenbeleuchtung zur Anwendung empfohlen werden.⁴ Um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den zulässigen Nutzungen und dem Lichtimmissionsschutz zu erreichen, werden unter Rückgriff auf die genannten technischen Vorgaben Festsetzungen getroffen, mit denen eine Schädigung der Insektenfauna durch Beleuchtungsanlagen vermieden sowie die zulässige Farbtemperatur und die Abstrahlungsgeometrie geregelt werden. Zudem wird die Fernwirkung freistehender Beleuchtungsanlagen durch die Festsetzung einer Maximalhöhe beschränkt.

7.12. Mit Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung zu belastende Flächen

Die Regenrückhaltegräben übernehmen die Rückhaltefunktion für das gesamte Plangebiet. Um den Anschluss des Mischgebiets an dieses System zu sichern, wird eine Fläche für ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1. Geschützter Landschaftsbestandteil

Wallhecken unterliegen direktem gesetzlichen Schutz. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Wallhecken behalten diesen Schutzstatus, da sie durch entsprechende Festsetzungen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Sie werden daher zeichnerisch und textlich in die Planzeichnung übernommen.

8.2. Großefehntjer Sortimentsliste

Um die getroffene Festsetzung zum Ausschluss der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente abschließend und rechtlich eindeutig zu regeln, wird die Großefehntjer Sortimentsliste vom 12.10.2012 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8.3. Trinkwasserleitung

Im Bereich des Bebauungsgebietes befindet sich eine Versorgungsleitung DN 160 PVC des OOWV, die entsprechend in die Planzeichnung eingetragen ist.

⁴ Schroer, S.; Huggins, B.; Böttcher, M.; Hölker, F. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. – Bonn, Bad Godesberg (<https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript543.pdf>)

9. Oberflächenentwässerung

Das von den Oberflächen abgeleitete Wasser wird dem Regenrückhaltegraben im Norden des Plangebiets zugeführt. Dieser entwässert gedrosselt über eine Rohrleitung in den Straßenseitengraben am „Schmidkampsweg“. Dieser muss im Bereich des Knotenpunktes mit der K 101 „Postweg“ aufgeweitet werden, um seine Funktion erfüllen zu können. Der Straßenseitengraben ist über eine Rohrleitung mit dem Gewässer Voßkuhlen I verbunden. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung, das entlang der K 101 „Postweg“ nach Norden verläuft und rund 700 m nördlich der Einleitstelle in die Flumm mündet.

10. Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die K 101 „Postweg“. Es besteht eine Verbindung nach Norden über Aurich-Oldendorf und Holtrop zur B 72 „Auricher Landstraße“ in Richtung Aurich sowie nach Süden zur B 436 „Lindenstraße“ in Strackholt in Richtung Hesel bzw. Wiesmoor.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen im Bereich von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) grundsätzlich bauliche Anlagen nicht (Bauverbotszone) bzw. nur mit Einschränkungen (Baubeschränkungszone) errichtet werden. Abs. 2 bis 5 treffen hierzu weitere Bestimmungen. Mit der vorliegenden Planung wird hiervon abgewichen (vgl. Kap.7.6). Gemäß § 24 Abs. 7 NStrG gelten die Regelungen des § 24 Abs. 1 bis 5 NStrG nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinne des Baugesetzbuchs entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. In diesem Zusammenhang ist der geforderten Mitwirkung nicht durch die Beteiligung gemäß § 4 BauGB allein Genüge getan. Vielmehr ist eine aktive Mitwirkung der zuständigen Behörde am Zustandekommen des Plans erforderlich.

Dies ist vorliegend der Fall. Die Unterschreitung des 20 m-Abstands der Bauverbotszone ist mit dem Landkreis Aurich als für die K 101 „Postweg“ zuständige Behörde erörtert worden und im Zuge der Beteiligung zu diesem B-Plan final abgestimmt. Ausnahmen vom Anbauverbot gem. § 24 VII NStrG können daher nach eingehender Prüfung, sofern notwendig, zugelassen werden⁵. Dementsprechend werden Bauverbots- und Baubeschränkungszone nicht nachrichtlich übernommen.

⁵ Landkreis Aurich, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, 29.10.2021

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

10.2. Ver- und Entsorgung

10.2.1. Leitungen

Die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungen sind vorhanden, da die südlich benachbarten Flächen vollständig erschlossen sind. „Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandene (Trinkwasser-) Versorgungsleitung als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.“⁶

10.2.2. Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

10.3. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h kann über die vorhandenen Hauptleitungen gesichert werden. Hierzu muss aber noch ein neuer Hydrant im Einmündungsbereich Schmidkampsweg / Postweg gesetzt werden. Einzelheiten hierzu werden von der Gemeinde und dem Gemeindebrandmeister mit dem Landkreis Aurich abgestimmt.

11. 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 - auch an wie neben Gewässern - sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 2 bis 11).

Ergänzend wird zu **Bodenfunden** (Hinweis Nr. 2) auf Folgendes hingewiesen:

Südlich des Plangebiets ist über 5 km Länge der mittelalterliche/neuzeitliche mit einer Holzkonstruktion befestigte Süd-Nord verlaufende Weg Spetze bekannt (von

⁶ OOWV, Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange, Brake, 21.10.2021

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

Bagband nach Aurich-Oldendorf). Es gibt Hinweise auf einen vorgeschichtlichen Bestand. Der Verlauf ist bisher nur bis in Höhe der Straße „Müllers Kamp“ geklärt.

Um Befunde eines weiteren Verlaufs zu klären, sind frühzeitig Prospektionen notwendig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Die Gemeinde Großefehn hat bereits parallel zur Ausarbeitung des Entwurfs der Bauleitplanung einen denkmalrechtlichen Antrag für eine Baggerprospektion gestellt.

Ergänzend wird zum **Bodenschutz** (Hinweis Nr. 4) auf Folgendes hingewiesen:

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. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z 0$ bis $\leq Z 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Abfallrechtlicher- und bodenschutzfachlicher Hinweis: Sollte eine Bodenverwertung auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt werden, weise ich darauf hin, dass ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden. Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z. B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffge-

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

halte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden.

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 12).

Zudem wird auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen um Klarheit herzustellen, welches Bauplanungsrecht anzuwenden ist (Hinweis Nr. 13).

Nähere Angaben zur Sicherung der vorhandene **Trinkwasserleitung** wurden aus den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernommen (Hinweis Nr. 14).

12. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	7.598 m ²
Mischgebiet	1.611 m ²
Verkehrsfläche	1.908 m ²
Regenrückhaltegraben	1.355 m ²
Grünflächen	1.517 m ²
Gesamt	13.990 m²

13. Umweltbericht

Für den Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ und die 50. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein gemeinsamer Umweltbericht gesondert vor. Hierin werden die Eingriffe in Natur und Landschaft beschrieben und bewertet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

14. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfungen nach § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) und nach § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Vorprüfung) sind im gemeinsamen Umweltbericht dokumentiert.

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

15. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen vom 04.10.2021. bis zum 29.10.2021. Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Großefehn zur Verfügung. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 22.09.2021 mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 29.10.2021.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 06.11.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ 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 Gemeinde Großefehn 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 Gemeinde Großefehn in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ als Satzung beschlossen.

16. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

**Bebauungsplan Nr. 2.21 „Feuerwehr und Mischgebietsfläche am Postweg“ – Begründung
(Entwurf)**

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 11.11.2021

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Grossefehn\11791_Großefehn_Feuerwehr_Aurich_Oldendorf\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2021_11_12_11791_begr_bp_E.docx