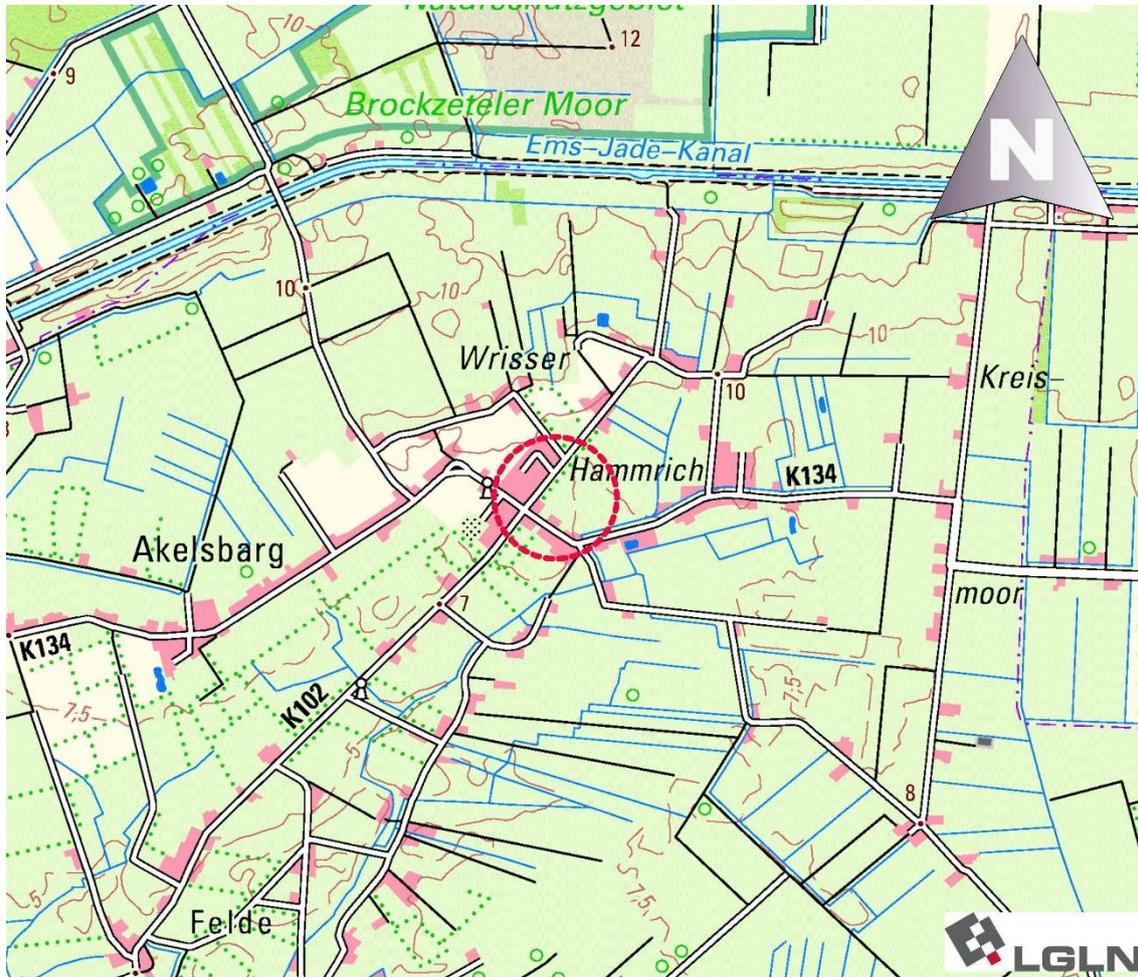




Begründung

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 und Abs. 6 NBauO



Übersichtsplan

ENTWURF

Stand: 08. Oktober 2021



**Niedersächsische
Landgesellschaft mbH**

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Demografische Entwicklung.....	4
1.3	Lage und Anbindung.....	7
1.4	Geltungsbereich	9
1.5	Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“	10
2	Planungsvorgaben	10
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)	10
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2018) – Landkreis Aurich.....	10
2.3	Flächennutzungsplan.....	12
3	Städtebauliches Konzept	13
4	Städtebauliche Daten	14
5	Belange des Umweltschutzes	15
5.1	Natur und Landschaft	15
5.2	Artenschutz.....	16
6	Immissionen	17
6.1	Geruch.....	17
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
7.1	Wasserversorgung.....	17
7.2	Abwasserbeseitigung.....	17
7.3	Gas- und Elt-Versorgung	17
7.4	Abfallentsorgung.....	17
7.5	Oberflächenentwässerung	17
7.6	Telekommunikation.....	18
8	Inhalt des Bebauungsplanes	18
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	18
8.3	Straßenverkehrsflächen.....	19
8.4	Grünflächen und geschützte Landschaftsbestandteile	19
8.5	Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung.....	19
9	Textliche Festsetzungen	20
9.1	Allgemeines Wohngebiet	20
9.2	Leitungsrecht	20

9.3	Zulässige Anzahl der Wohneinheiten.....	20
9.4	Abweichende Bauweise.....	21
9.5	Höhe baulicher Anlagen.....	21
9.6	Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.....	22
9.7	Wallhecken.....	22
9.8	Wallheckenschutzstreifen.....	23
9.9	Widmung Verkehrsflächen.....	23
9.10	Kompensation.....	24
9.11	Fledermaus- und Insektenschutz.....	25
10	Örtliche Bauvorschriften.....	25
10.1	Dachaufbauten.....	25
10.2	Dachform.....	26
10.3	Dacheindeckung und regenerative Energien.....	26
10.4	Gebäudefassade.....	27
10.5	Grundstückseinfriedungen.....	27
10.6	Vorgärten.....	27
11	Hinweise.....	28
11.1	Baunutzungsverordnung.....	28
11.2	Bodenfunde.....	28
11.3	Ablagerungen.....	28
11.4	Erkundigungspflicht.....	29
11.5	Telekommunikation.....	29
11.6	Außer Krafttreten.....	29
11.7	Artenschutz.....	29
11.8	Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauphase.....	30
11.9	Sichtdreiecke.....	30
11.10	Bauflächenvorbereitung.....	30
12	Verfahrensvermerke.....	31

Anlage 1:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 3:

Befund zur Baugrunduntersuchung

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

In der Gemeinde Großefehn, welche zum Landkreis Aurich gehört, besteht in der Ortschaft Akelsbarg Bedarf an Wohnbauflächen. Um die angestrebte Siedlungsentwicklung steuern zu können, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn im Dezember 2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Damit soll zum einen die Bebauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche und zum anderen eine Überplanung eines Dorfgebietes für die Schaffung von Wohnbauflächen vorgenommen werden.

Parallel zu dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren wird die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großefehn durchgeführt. Inhalt dieser Änderung ist die Umwandlung eines derzeit als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches zu einer öffentlichen Grünfläche bzw. Flächen für den Gemeinbedarf. Somit wird eine verträgliche Entwicklung der Ortschaft Akelsbarg erzielt.

1.2 Demografische Entwicklung

In den folgenden beiden Abschnitten wird die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde Großefehn erläutert. Dabei wird zunächst der Zeitraum von 2000 bis 2018 betrachtet, um im Anschluss daran auf die Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028 einzugehen. Dabei handelt es sich jeweils um Daten für das gesamte Gemeindegebiet, da für die Ortschaft Akelsbarg seitens des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) keine Daten zur Verfügung stehen.

Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2018

Die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Großefehn ist seit dem Jahr 2000 von 12.833 auf 13.915 gestiegen. Damit ergibt sich eine relative Bevölkerungszunahme von 8,4 % und eine absolute Zunahme von 1.082 Personen. Die Bevölkerung im Landkreis Aurich hat während des gleichen Zeitraumes lediglich eine Zunahme von 1,3 % erfahren.

In den vergangenen Jahren hat sich die Bevölkerungsstruktur gewandelt, sodass anhand der statistischen Daten der voranschreitende demographische Wandel deutlich wird (siehe Abbildung 1). Insbesondere die Anteile der jüngsten und ältesten Bevölkerungsgruppen haben sich rückläufig entwickelt (0- bis 15-Jährige: -26,7 %) bzw. zugenommen (65 Jahre und älter: +43,2 %).

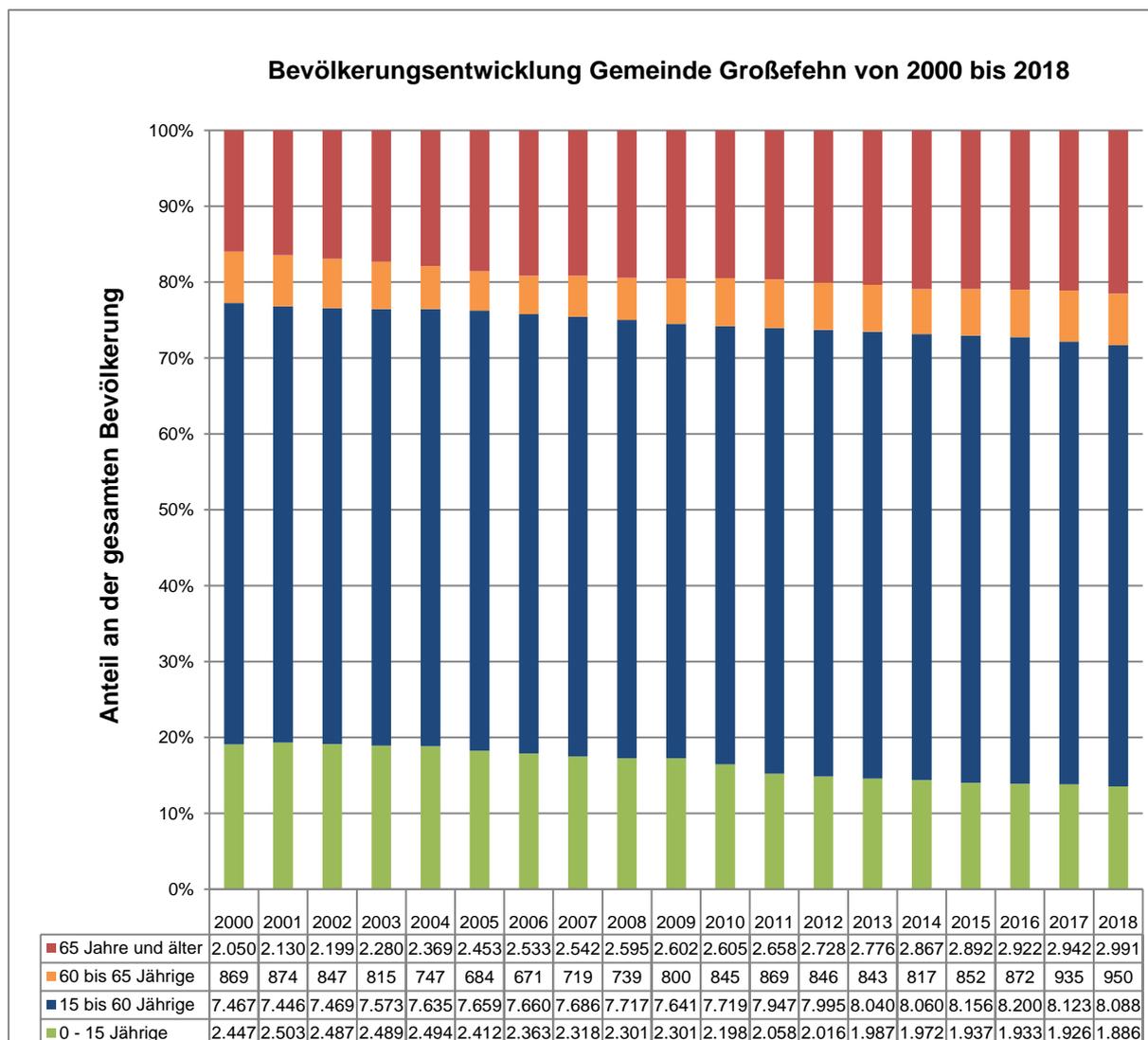


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Großefehn von 2000 bis 2018
 Quelle: Eigene Darstellung nach LSN-Online 2020, Tabellen Z100110G und Z100002G

Bevölkerungsvorausberechnung von 2018 bis 2028

Da für die Ortschaft Akelsberg seitens des LSN keine Bevölkerungsvorausberechnung vorliegt, wird auf die Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet Bezug genommen. Die getroffenen Annahmen beziehen sich auf den Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 und stellen daher eine aktuelle Berechnungsgrundlage dar.

Grundsätzlich wird von einer Zunahme der Bevölkerungszahl bis 2023 von 1,95 % bzw. bis 2028 von 3,91 % ausgegangen. Diese Entwicklung fällt im Vergleich zum Landkreis Aurich etwas positiver (2023: +1,53 % und 2028: +3,06 %) bzw. im Vergleich zum Land Niedersachsen etwas niedriger (2023: +2,41 % und 2028: +4,82 %) aus. Dabei wird weiterhin von einer sich ändernden Bevölkerungsstruktur ausgegangen (siehe Abbildung 2).

Bis zum Jahr 2028 ereignen sich laut Vorausberechnung des LSN die größten Veränderungen in den Altersgruppen der 15- bis 25-Jährigen und der mindestens 65-Jährigen. Für die Gruppe der 15- bis 25-Jährigen ist demnach bis zum Jahr 2023 eine Abnahme um -10,94 % und bis

zum Jahr 2028 um -20,49 % zu erwarten. Eine etwas geringe Abnahme ist für die Altersgruppe der 45- bis 65-Jährigen mit -9,89 % bis zum Jahr 2028 zu erwarten. Hingegen zunehmen soll die Altersgruppe der mindestens 65-Jährigen bis zum Jahr 2023 um +10,63 % und bis zum Jahr 2028 sogar um +32,03 %. Ebenso ist von einer Zunahme von +10,46 % bis zum Jahr 2028 in der Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen auszugehen. In den beiden jüngsten Altersgruppen wird von einer Stagnation ausgegangen.

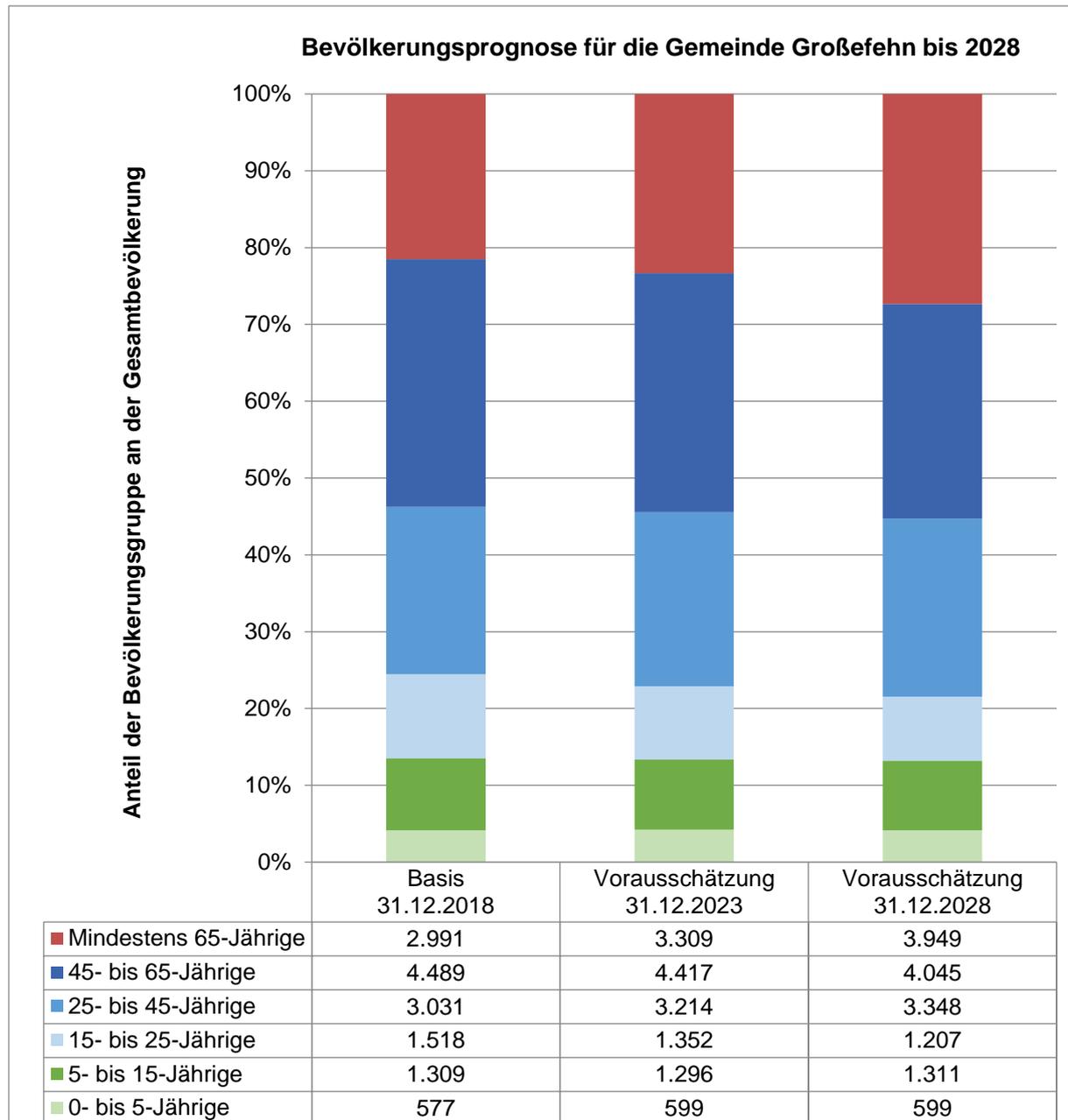


Abbildung 2: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Großefehn

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2019, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2023 und 2028

1.3 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Großefehn liegt im Landkreis Aurich. Das Plangebiet liegt in Akelsberg, welche eine von insgesamt 14 Ortschaften ist, und liegt im Norden der Einheitsgemeinde etwa 8 km entfernt vom Kernort Ostgroßefehn sowie ca. 11 km entfernt von der Stadt Aurich. Die Ortschaft wird von der K 134 durchzogen und verbindet L14 sowie L 12 mit der B 72.

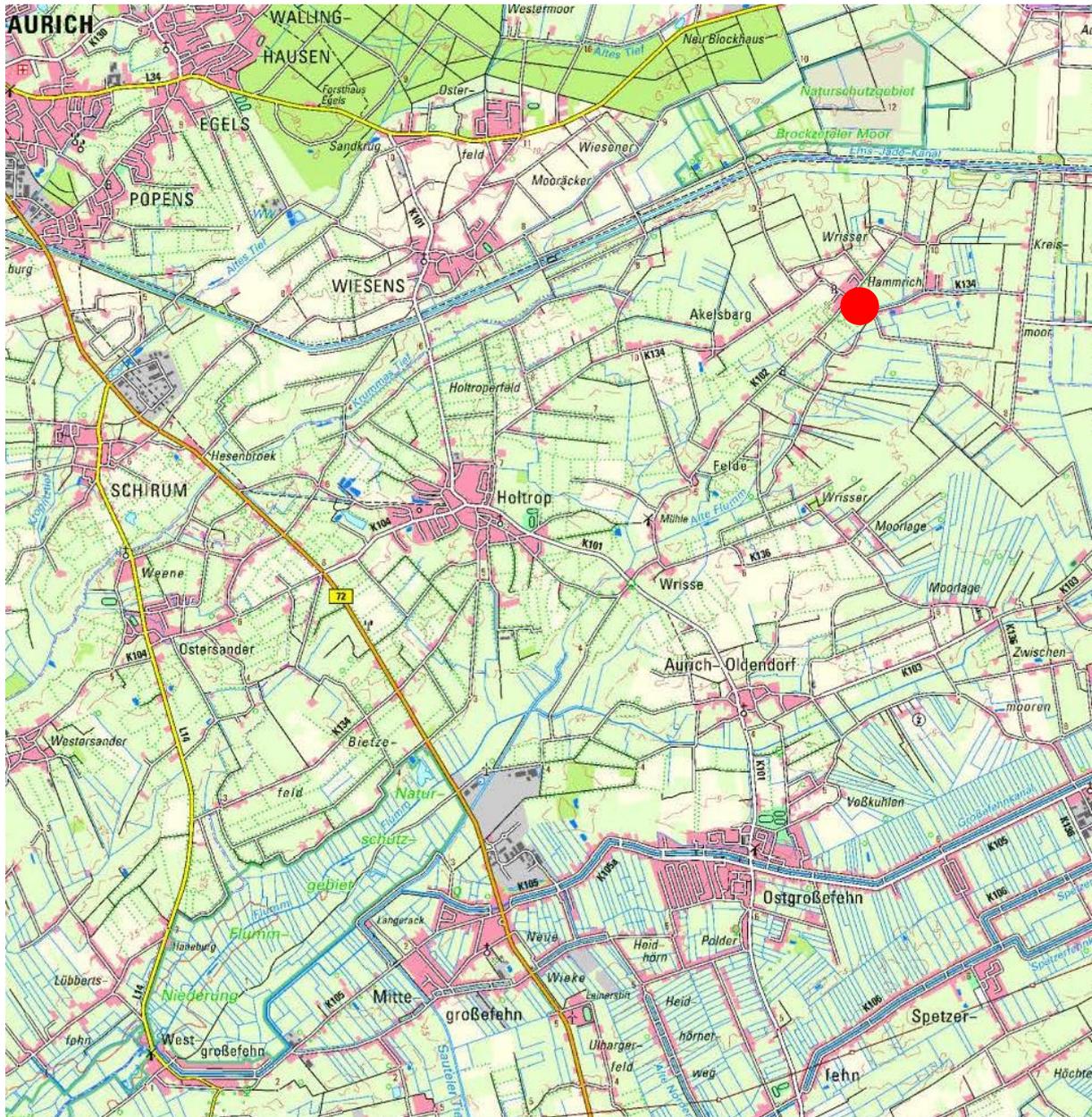


Abbildung 3: Lage in der Gemeinde Großefehn - ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2020

Das Plangebiet liegt in Akelsbarg an der „Boßelstraße“ und dem „Jückweg“ zentral in der Ortschaft (siehe Abbildung 4). Nördlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. eine Wallhecke begrenzt. Östlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vorhandene Wohnbebauung. Südlich verläuft die „Boßelstraße“ und westlich wird das Plangebiet durch den „Jückweg“ begrenzt.



Abbildung 4: Lage in der Ortschaft Akelsbarg - ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach LGLN 2020

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ wird nördlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche, östlich zum Teil durch landwirtschaftliche Nutzfläche und vorhandene Wohnbebauung, südlich durch die „Boßelstraße“ (K134) und westlich durch den „Jückweg“ begrenzt (siehe Abbildung 5). Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,96 ha und umfasst die Flurstücke 55/2, 55/1, 58/15, 58/17, 58/18, 58/19 sowie zum Teil das Flurstück 360/137 der Flur 2 der Gemarkung Akelsbarg.



Abbildung 5: Geltungsbereich B-Plan Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“
Quelle: Verändert nach LGLN 2020

1.5 Bauleitplanverfahren gem. §13b BauGB – „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Die Gemeinde Großefehn hat sich dazu entschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufzustellen und damit ein Planungsinstrument anzuwenden, welches das BauGB mit der Änderung vom 04.05.2017 für einen begrenzten Zeitraum vorsieht. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.12.2019 hat die Gemeinde Großefehn das Verfahren auf Grundlage der aktuellen Fassung des BauGB eingeleitet.

Bedingung für die Anwendung des § 13b BauGB und die damit verbundene Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist die Beschränkung auf eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 10.000 m². Um den Nachweis der Anwendbarkeit des § 13b BauGB zu erbringen, wird die im Entwurf des Bebauungsplanes für das Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 mit der sich aus der Planung ergebenden Nettobaulandfläche (Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und des Dorfgebietes) von 13.689 m² multipliziert. Es ergibt sich ein Wert von 4.107 m² als maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Hierbei handelt es sich nach BauNVO um den Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b BauGB ist weiterhin nur anwendbar für Bebauungspläne, welche Wohnnutzung vorbereiten und sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet befindet sich dabei in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die Fläche größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Zudem ergibt sich aufgrund der geplanten Nutzung ebenso keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Die Gemeinde Großefehn ist im LROP den ländlichen Räumen zugeordnet. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

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.

In der folgenden Abbildung 6 ist der Standort des Plangebietes rot markiert. Für die Ortschaft Akelsberg sind unterschiedliche zeichnerische Darstellungen im aktuellen RROP enthalten. Ein Großteil der Ortschaft Akelsberg ist als Vorbehaltsgebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie als Vorbehaltsgebiet für Landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Da das Plangebiet sich an den Siedlungsbereich anschließt, sind lediglich vereinzelte Randbereiche Bestandteil der beiden vorgenannten Vorbehaltsgebiete. Zudem verläuft eine linienhafte Struktur als nachrichtliche Darstellung für ein/en Nationalpark/Biosphärenreservat durch die Ortschaft. Dabei handelt es sich um den Bereich der Alten Flumm.

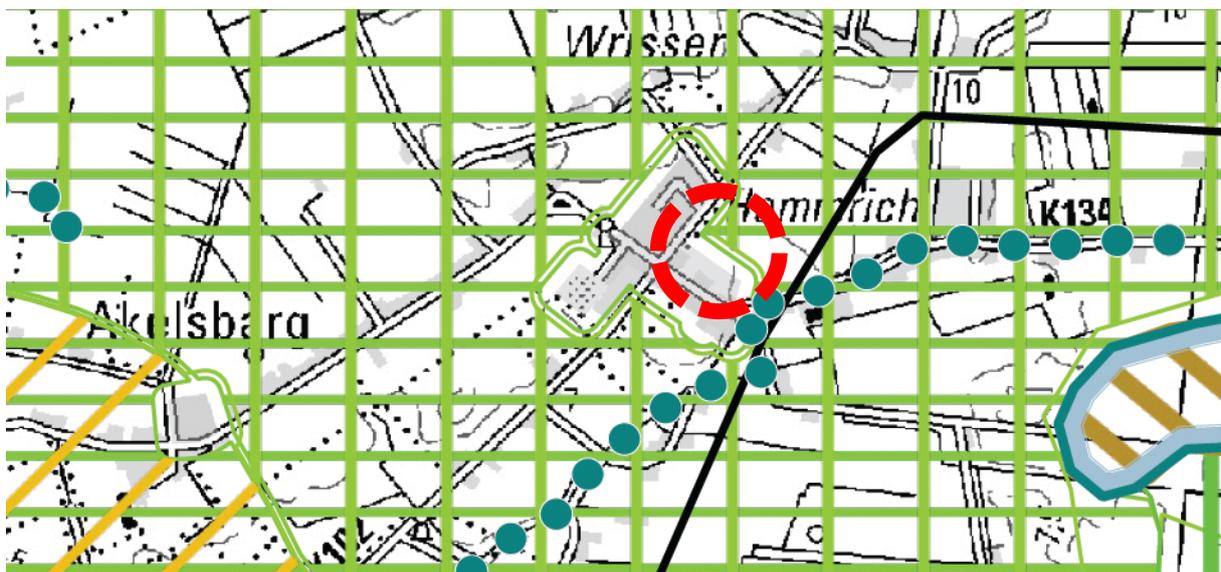


Abbildung 6: Auszug aus dem RROP LK Aurich – ohne Maßstab

Quelle: Verändert nach Landkreis Aurich 2018

Da die landwirtschaftliche Nutzfläche als herkömmliche Acker- und nicht als Grünlandfläche bewirtschaftet wird, entfällt keine aktiv als Grünland genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. Dem Aspekt der landschaftsbezogenen Erholung wird insofern Rechnung getragen, als dass die vorhandenen Wallhecken und Gewässer erhalten bleiben. Somit bleiben die Grundzüge der Landschaft erhalten. Die Ziele der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ damit grundsätzlich nicht entgegen, obwohl es in den Randbereichen zu einer Überschneidung der angestrebten Nutzung mit den Vorbehaltsgebieten kommt.

In Kap. 2.1 Ziffer 02 des RROP steht, dass Siedlungsentwicklung außerhalb von zentralen Orten nur der Eigenentwicklung dienen darf. Durch das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren werden voraussichtlich 13 neue Bauplätze geschaffen, welche für den Bedarf der Bevölkerung vor Ort vorgesehen sind. Zudem wird durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großefehn eine bislang als Wohnbaufläche dargestellte Fläche aufgelöst und fortan als öffentliche Grünfläche und Flächen für den Gemeinbedarf vorgehalten.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn ist der südliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt und der nördliche Bereich enthält keine Darstellung und ist daher für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen (siehe Abbildung 7).

Daher muss aufgrund der geplanten Ausweisung des Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ eine Berichtigung des gültigen Flächennutzungsplanes vorgenommen werden. Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB gilt diesbezüglich Folgendes: „Im beschleunigten Verfahren [...] kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]“. Somit wird, nachdem der Bebauungsplan Nr. 1.4 als Satzung beschlossen wurde, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Dafür wird eine Darstellung als Wohnbaufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Die zugehörige Planzeichnung für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt als Anlage 1 zu dieser Begründung bei.



Abbildung 7: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Gemeinde Großefehn – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Großefehn

3 Städtebauliches Konzept

Die folgende Abbildung zeigt den aktuellen Stand des Städtebaulichen Konzeptes. Im südlichen Bereich wird die Erschließung der Grundstücke von den beiden vorhandenen Straßen „Boßelstraße“ und „Jückweg“ erfolgen. Für die Erschließung des nördlichen Bereiches wird eine neue Stichstraße mit einer Wendeanlage am östlichen Ende errichtet. Die Grundstücksgrößen im nördlichen Bereich werden voraussichtlich zwischen ca. 640 m² und etwa 840 m² liegen, sodass 13 Grundstücke entstehen können. Dabei sind die Grundstücke Nr. 1 und Nr. 11 für eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen und die restlichen Grundstücke entsprechend nur für die Bebauung mit einem Einzelhaus. Die Grundstücke an der „Boßelstraße“ und dem „Jückweg“ werden voraussichtlich größer und sind demnach auch alle für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhaus vorgesehen. Die vorhandene Wallheckenstruktur wird erhalten. Um einen räumlichen Abstand zwischen der Wallhecke und dem überbaubaren Grundstücksbereich erhalten zu können, ist entlang der südlichen Wallhecke ein beidseitiger Schutzstreifen und entlang der westlichen und nördlichen Wallhecke ein Gewässerräumstreifen vorgesehen. Der Wallheckenschutzstreifen soll später in Privatbesitz übergehen und die Gewässerräumstreifen in öffentlicher Hand bleiben. Im Nordosten befindet sich das Regenrückhaltebecken, welches das Oberflächenwasser gedrosselt an die Vorflut weiterleitet. Entlang der Wallhecken und am östlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufen Entwässerungsgräben, die bereits vorhanden sind und weiterhin erhalten bleiben.



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept - B-Plan Nr. 1.4 "An der Alten Flumm"
Quelle: NLG 2020

4 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,96 ha. In der folgenden Auflistung sind die einzelnen Flächenanteile der unterschiedlichen Nutzungen zusammengefasst (Flächengrößen zeichnerisch ermittelt und gerundet):

Flächenbezeichnung	Größe [m²]
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ = 0,3	13.689
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.104
Regenrückhaltebecken (RRB)	423
Gewässerräumstreifen / Öffentliche Grünfläche	1.361
Wasserfläche	1.004
Wallhecke / Wallheckenschutzstreifen	2.007
Gesamter Geltungsbereich	19.588

5 Belange des Umweltschutzes

Im Zuge des hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich Fledermäusen sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (vgl. Anlage 2). Die folgenden beiden Kapitel fassen die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen zusammen.

5.1 Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Neben einer maximalen Grundfläche von 10.000 m² sind hierbei auch die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB zu erfüllen. Für die beabsichtigte Erschließung eines Wohngebietes mit einer maximalen überbaubaren Fläche von 10.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist gem. Anlage 1 UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten und Landschaftsschutzgebieten sind nicht zu erwarten. Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Wallhecken. Diese sind gemäß § 22 NAGB-NatSchG geschützt und entsprechende Eingriffe sind zu kompensieren. Bis auf einen Durchbruch für die neue Erschließungsstraße als Anschluss an den Jückweg werden die Wallhecken erhalten und entsprechend als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) festgesetzt. Zudem werden zusätzlich noch Gewässerräumstreifen bzw. Wallheckenschutzstreifen festgesetzt, um die Entwicklung der Wallhecken nicht einzuschränken. Südlich der südwestlichen Wallhecke wird anders als in den übrigen Bereichen ein Wallheckenschutzstreifen mit einer geringeren Breite vorgesehen, damit eine bauliche Ausnutzbarkeit des angrenzenden Grundstücks gegeben ist.

Die Kompensation der geplanten Eingriffe wird durch die Neuanlage einer Wallhecke im Bereich der aktuellen Zufahrt zum Flurstück 55/2 im Nordwesten des Plangebietes und die Sanierung der bestehenden Wallhecken innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert (vgl. Anlage 2, Abbildung 13).

5.2 Artenschutz

Durch die Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden. Bei Zuwiderhandlungen gegen die Artenschutzbestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69ff. BNatSchG. Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind in § 44 BNatSchG formuliert, der in Absatz 1 für die besonders geschützten und die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Zugriffsverbote beinhaltet.

Die Situation vor Ort wurde im Mai bzw. Juni 2020 aufgenommen und daraufhin bewertet. Die eigentlichen, zu bebauenden Bereiche des Geltungsbereiches beinhalten artenarme Biotope, die für die meisten Tierarten nur eingeschränkte Lebensräume bieten.

Auch auf den umgebenden Wallhecken ist aufgrund der fehlenden Strukturen (Höhlungen, Horste) oder Nähe zu den Siedlungen nicht mit Fortpflanzungsstätten gefährdeter oder streng geschützter Vogelarten zu rechnen. Greifvogelhorste waren nicht vorhanden. In Wesentlichen gilt dies auch für die streng geschützten Fledermausarten, da im Geltungsbereich keine potenziellen Quartiere wie Baumhöhlungen gefunden wurden. Der ursprünglich 2019 noch im südlichen Geltungsbereich vorhandene, alte Gulfhof, der ggf. Hausfledermausarten als Wochenstubenquartier o.ä. hätte dienen können, war zum Untersuchungszeitpunkt bereits abgerissen worden.

Die gemäß § 29 BNatSchG geschützten Wallhecken bleiben im Geltungsbereich erhalten, bzw. werden abschnittsweise saniert. Sie sollen so erhalten bleiben, dass potenziell vorkommende Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Tagfalter auch weiterhin dort ihren Nahrungs- und Lebensraum vorfinden und nutzen können. Auch der im Geltungsbereich vorhandene Entwässerungsgraben bleibt erhalten und erhält einen 5 m breiten Gewässeräumstreifen zu den Wohnbaugrundstücken. Dieser kann nach wie vor in seiner Funktion, zusammen mit dem geplanten Regenrückhaltebecken, ein Nahrungs- und Korridorbiotop für Amphibien darstellen.

Eine ältere Siedlung mit Laubgehölzen, Blumenbeeten und kleinen Gartenteichen kann u.U. den typischen Siedlungs-Fledermäusen der dörflichen Umgebung wie Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler oder Rauhaufledermaus und auch den häufigen Singvogelarten einen nahrungsreicheren Lebensraum bieten als ein intensiv bewirtschafteter Maisacker.

Damit im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes keine negativen Auswirkungen für streng oder besonders geschützte Tierarten, z.B. für Vögel oder Fledermäuse erfolgen, werden die in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt, sodass artenschutzrechtliche Konflikte vermieden bzw. auf ein unerhebliches Maß gemindert werden.

6 Immissionen

6.1 Geruch

Es sind keine emittierenden landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes bekannt, die negative Auswirkungen auf das geplante Vorhaben ausüben könnten.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit der Betriebsstelle in Wiesedermeer. Der Verband hat lediglich eine eingeschränkte Verpflichtung zu einer Bereitstellung von Löschwasser bezogen auf die geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405).

In dem Plangebiet muss eine Löschwassermenge von 800 l/min für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind abzustimmen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Ortskanalisationsnetz der Gemeinde Großefehn.

7.3 Gas- und Elt-Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

7.5 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse und dem Stand des Grundwassers ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken nicht möglich (vgl. Anlage 3). Daher wird das innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches anfallende Oberflächenwasser durch einen innerhalb des Straßenraumes zu verlegenden Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken im Nordosten geleitet. Von dort erfolgt eine gedrosselte Abgabe in die Vorflut. Die bestehenden Grundstücke im Süden des Geltungsbereichs entwässern in den vorhandenen Straßenseitengraben entlang des „Jückwegs“ und den Regenwasserkanal in der „Boßelstraße“.

7.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) gewährleistet. Die Versorgung kann durch die Telekom AG oder andere Anbieter erfolgen. Die Telekommunikationsleitungen sollen im Rahmen der Erschließung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlegt werden.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, in der Ortschaft Akelsberg zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. In Anlehnung an die Festsetzungen der angrenzenden Baugebiete wird die Anzahl der Vollgeschosse auf I sowie die Grundflächenzahl auf GRZ = 0,3 festgesetzt.

Innerhalb des WA 1 und WA 2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 10 m und im Bereich von WA 3 und WA 4 ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m zulässig. Diese Festsetzung wird so getroffen, da es sich bei diesem Bereich um eine Überplanung des Bestands handelt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In Anlehnung an die Festsetzungen der umgebenden Bauleitpläne wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nur als Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei Doppelhäuser nur innerhalb des WA 2 und WA 3 zulässig sind. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Die Baugrenzen zur neuen Erschließungsstraße werden im Abstand von 3 m festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze zum „Jückweg“ beträgt 5 m im südlichen Bereich und 15 m im nördlichen Bereich, zur „Boßelstraße“ im westlichen Bereich 12 m und im östlichen Bereich ca. 12,5 m, weil dort eine Wasserleitung verläuft. Durch die so festgesetzten Baugrenzen wird zudem ein ausreichender Abstand zur Kreisstraße eingehalten und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Bebauung des Grundstückes erhalten bleibt. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung im Plangebiet als Wohngebiet mit lockerer freistehender Bebauung gewährleistet werden.

8.3 Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke im nördlichen Bereich werden mit einer neu anzulegenden Stichstraße mit einer Wendeanlage im Osten an den „Jückweg“ angeschlossen. Außerdem wird die Straße mit einer ausreichenden Breite hergestellt, sodass eine reibungslose Abfuhr der Müllsammelbehälter erfolgen kann. Die Bestandsgrundstücke im Süden sind bereits über die „Boßelstraße“ bzw. den „Jückweg“ erschlossen. Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

8.4 Grünflächen und geschützte Landschaftsbestandteile

Entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches werden öffentliche Gewässerräumstreifen festgesetzt. Diese dienen der Unterhaltung und werden seitens der Gemeinde Großefehn genutzt. Die Unterhaltung eines Teils des östlichen Entwässerungsgrabens wird von der angrenzenden Ackerfläche durchgeführt, sodass dort kein durchgängiger Gewässerräumstreifen vorhanden sein wird.

Die vorhandenen Wallhecken, welche das Wohngebiet durchziehen bzw. teilweise einrahmen, werden erhalten und als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Damit auch bei Errichtung von Hochbauten etc. keine Einschränkung der Wallhecken eintritt, dient der öffentliche Gewässerräumstreifen sowie der Wallheckenschutzstreifen als Abstandsfläche zu den überbaubaren Grundstücksbereichen.

8.5 Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung

Das im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen an das im Nordosten des Geltungsbereichs gelegene Regenrückhaltebecken (RRB) geleitet. Von dort wird das Wasser gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Im südlichen Bereich der Bestandsgrundstücke wird das anfallende Oberflächenwasser an den Straßenseitengraben entlang des „Jückwegs“ bzw. den Regenwasserkanal in der „Boßelstraße“ eingeleitet.

Innerhalb der neu zu schaffenden Straßenverkehrsfläche wird das Netz der örtlichen Schmutzwasserkanalisation fortgeführt und die neuen Grundstücke können entsprechend angeschlossen werden. Die Bestandsgrundstücke werden über die Schmutzwasserkanalisation innerhalb der „Boßelstraße“ und des „Jückwegs“ angeschlossen.

9 Textliche Festsetzungen

9.1 Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlage für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Erläuterung:

Der vorliegende Bebauungsplan kann gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da ihm eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² zu Grunde liegt und mit ihm die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Da in erster Linie Flächen für die Wohnnutzung geschaffen und eine mögliche Beeinträchtigung der allgemeinen Wohnruhe ausgeschlossen werden sollen, erfolgt der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

9.2 Leitungsrecht

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.

Erläuterung:

Zu Wartungs- oder Reparaturarbeiten müssen die Leitungen entlang der „Boßelstraße“ zugänglich sein. Daher bedarf es eines entsprechenden Leitungsrechtes, da diese u.a. über private Grundstückflächen verlaufen.

9.3 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist maximal eine Wohneinheit pro 400 m² Grundstücksgröße zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus beträgt 500 m² und je Doppelhaushälfte 400 m².

Erläuterung:

Das Wohn- und Sozialgefüge in der Ortschaft Akelsbarg ist von freistehenden, selbstgenutzten Einzel- oder Doppelhäusern geprägt. Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen würden deshalb aufgrund der höheren Nutzungsintensität als störend empfunden. Diese Festsetzung wird zur Sicherstellung und zum Erhalt der vorhandenen Baustruktur getroffen. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden.

9.4 Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf höchstens 20 m betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist bei Doppelhäusern an jeweils einer Grundstücksseite kein Grenzabstand erforderlich.

Die Einzelhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.

Erläuterung:

Diese Festsetzung dient dem Erhalt der lockeren Bebauung. Im nördlichen Bereich sollen daher keine größeren Baukörper entstehen. Im Bereich von WA 3 und WA 4 könnten aufgrund der zentraleren Lage an der Kreisstraße auch größere Baukörper errichtet werden. Eine offene Bauweise ist hingegen für den gesamten Geltungsbereich vorgesehen, mit Ausnahme der Grundstücke auf denen eine Doppelhausbebauung möglich ist.

9.5 Höhe baulicher Anlagen

5.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

5.2 Die maximale Firsthöhe (FH) darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 das Maß von 10 m und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 das Maß von 9,50 m nicht überschreiten. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First).

5.3 Die maximale Traufwandhöhe (TH) darf innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 das Maß von 4 m nicht überschreiten. Als maximale Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen OKFFEG und den äußeren Schnittlinien zwischen Außenwand und Dachhaut.

Erläuterung:

Die Festsetzung gibt den Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen vor. Zudem werden die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, um

weiterhin eine städtebaulich verträgliche Struktur sicherstellen zu können. Der Unterschied zwischen den maximal zulässigen Firsthöhen ist auf die Überplanung der Bestandsgrundstücke zurückzuführen. Im nördlichen Bereich erfolgt die Festsetzung in Anlehnung an das westlich gelegene Wohnbaugebiet.

9.6 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand bis 1 m zu den Wallheckenschutzstreifen, Gewässerräumstreifen und Entwässerungsgräben nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Erläuterung:

Durch die Festsetzung werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht. Diese Maßgabe soll eine Randbebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verhindern. Durch die Festsetzung wird verhindert, dass Nebenanlagen in den Vordergrund rücken und somit das Ortsbild nachteilig beeinflussen. Durch bauliche Nebenanlagen im Zufahrtsbereich kann die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nachteilig beeinflusst werden.

Der Abstand zu den Wallheckenschutzstreifen ist notwendig, um die Gehölze im Bereich der Wallhecken nicht einzuschränken. Da die Gewässerräumstreifen mit Maschinen befahren werden, um die Entwässerungsgräben instand zu halten, darf es keine Einschränkungen durch bauliche Anlagen geben. Damit die vorhandenen Entwässerungsgräben in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden, ist ebenso ein Abstand von sämtlichen baulichen Anlagen einzuhalten.

9.7 Wallhecken

Gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG dürfen die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken – mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten – nicht beseitigt werden. Dies gilt für die im Bebauungsplan zeichnerisch als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (Geschützter Landschaftsbestandteil = LB) festgesetzten Wallhecken. Ausnahmen können von der Unteren Naturschutzbehörde auf Antrag zugelassen werden.

Erläuterung:

Die vorhandenen Wallhecken sind Bestandteil der Kulturlandschaft, stellen einen geschützten Landschaftsbestandteil dar und sind daher zu erhalten. Darüber hinaus besteht auch ein hoher

ökologischer Wert für die Flora und Fauna. Sie dienen u.a. Fledermäusen als Leitstruktur und bieten Schutz für weitere Tier- und Insektenarten. Falsch durchgeführte Pflegemaßnahmen oder andere Eingriffe können die Entwicklung der Wallhecke beeinträchtigen.

9.8 Wallheckenschutzstreifen

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, sind in den Wallheckenschutzstreifen das Errichten von Zäunen, die Anlage von Wegen, Nebenanlagen und Gebäuden, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Bodenversiegelungen, eutrophierende Komposthaufen, Holzstapel sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die innerhalb des Wallheckenschutzstreifens gelegenen Entwässerungsmulden sind zu erhalten und dürfen nicht verändert werden.

Erläuterung:

Die vorhandenen Wallhecken sind Bestandteil der Kulturlandschaft, stellen einen geschützten Landschaftsbestandteil dar und sind daher zu erhalten. Darüber hinaus besteht ein hoher ökologischer Wert für die Flora und Fauna. Sie dienen u.a. Fledermäusen als Leitstruktur und bieten Schutz für weitere Tier- und Insektenarten. Falsch durchgeführte Pflegemaßnahmen oder andere Eingriffe können die Entwicklung der Wallhecke beeinträchtigen.

9.9 Widmung Verkehrsflächen

Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Nds. Straßengesetz verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfreigabe wirksam ist.

Erläuterung:

Mit dieser Festsetzung kann auf ein gesondertes Straßenwidmungsverfahren nach den Bestimmungen des Nds. Straßengesetzes (NStrG) verzichtet werden.

9.10 Kompensation

Entlang der südlichen Wallhecken ist ein Wallheckenschutzstreifen mit einer reduzierten Breite festgesetzt. Als Ausgleich dafür werden die Wallhecken innerhalb des Geltungsbereiches saniert und werden daher mit standorttypischen Gehölzen ergänzt (vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Anlage 2 zur Begründung). Zu verwenden sind 1-mal verpflanzte Sträucher oder Heister standortheimischer Gehölze, es sind für die Region des norddeutschen Tieflandes zertifizierte Gehölze zu verwenden (Gebiet 01). Die Pflanzung hat im Herbst auf der Wallkrone zu erfolgen (pro 1 m Wallhecke wird ein Gehölz eingebracht). Sträucher sind in 2er- oder 3er Gruppen gleicher Art hintereinander gemischt zu pflanzen. Bäume wie Stiel-Eichen, Erlen usw. sollen in größeren Abständen von 7-9 m eingebracht werden. Zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist eine ausreichende Wässerung in Trockenperioden nötig. Ausfallende Gehölze müssen nachgepflanzt werden.

Pflanzliste: Nachzupflanzende Gehölzarten		
Deutscher Gehölzname	Wissenschaftlicher Artnamen	Pflanzqualität/-höhe
Bäume		
Stieleiche	Quercus robur	Heister v./100-125 cm
Rotbuche	Fagus sylvatica	Heister v./100-125 cm
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Heister v./100-150 cm
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus	Heister v./100-125 cm
Sandbirke	Betula pendula	Heister v./100-125 cm
Moorbirke	Betula pubescens	Heister v./100-125 cm
Salweide	Salix caprea	Strauch v./60-100 cm
Sträucher		
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Strauch v./125-150 cm
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch v./60-100 cm
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch v./60-100 cm
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch v./60-100 cm
Hundsrose	Rosa canina	Strauch v./60-100 cm
Öhrchenweide	Salix aurita	Strauch v./60-100 cm
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch v./60-100 cm
Haselnuss	Coryllus avellana	Strauch v./60-100 cm

Erläuterung:

Die geplanten Eingriffe, Wallheckendurchbruch für die Erschließungsstraße sowie der im südwestlichen Bereich der südlichen Wallhecke reduzierte Wallheckenschutzstreifen, werden durch die Neuanlage einer Wallhecke im Nordwesten bzw. die Sanierung der bestehenden Wallhecken innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

9.11 Fledermaus- und Insektenschutz

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Eine intensive Außenbeleuchtung und Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten nach unten, ggf. durch Blendrahmen oder Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu unterlassen.

Erläuterung:

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigt, dass sich innerhalb des Plangebietes zeitweise Fledermäuse aufhalten. Damit diese nicht beeinträchtigt werden, soll die Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß begrenzt, die Ausrichtung der Lampen beachtet und spezielle Leuchtmittel verwendet werden.

10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 84 Abs. 3 und Abs. 6 NBauO können die Gemeinden besondere Anforderungen unter anderem an die Gestaltung von Gebäuden stellen, wenn damit bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten verwirklicht werden sollen. Damit sich die geplanten Wohngebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, werden unterschiedliche örtliche Bauvorschriften erlassen, welche die Gestaltung der Fassade, die Dachform, Vorgartenbereiche, Grundstückseinfriedungen sowie den Fledermaus- und Insektenschutz betreffen.

10.1 Dachaufbauten

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) $\frac{1}{3}$ der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gaubenlänge kann jedoch bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge überschritten werden, wenn mindestens zwei Dachaufbauten errichtet werden und der Abstand untereinander mindestens 1 m beträgt. Der Traufwand- und Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First bzw. Walmgrat – in Dachneigung gemessen – darf das Maß von 1 m an keiner Stelle unterschreiten. Der Abstand zur Traufwand muss mindestens 30 cm betragen.

Erläuterung:

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Dimensionierung der Dachaufbauten geregelt. Damit wird eine einheitliche städtebauliche Struktur sichergestellt und die ortstypische Gestaltung der vorhandenen Gebäude aufgegriffen.

10.2 Dachform

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind nur Walm-, Pult- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat 20° bis 50° zu betragen. Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Erläuterung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und damit einhergehend die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Mit der o. a. örtlichen Bauvorschrift soll daher die Dachgestaltung geregelt und ein einheitliches Siedlungsbild mit geneigten Dächern erreicht werden.

Für Garagen/Carports und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile und Wintergärten sollen jedoch auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig sein. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch Funktion unterordnen, bestehen bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken gegen eine Zulassung. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie anderen untergeordneten Gebäudeteilen und Wintergärten weichen i. d. R. von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zeitgemäß noch gestalterisch sinnvoll. Auch deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

10.3 Dacheindeckung und regenerative Energien

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind für die Dacheindeckung der geneigten Dächer nur Ton- oder Betondachsteine zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001, 2002, 2004, 2008 (orange), 3000 bis 3011 (rot), 5000 bis 5011 (blau), 6002, 6005 bis 6015 (grün), 7011 bis 7031 (grau) und 8002 bis 8028 (braun).

Es sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen (z. B. Photovoltaik- oder Solaranlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf maximal 50 % der gesamten Dachfläche des Hauptgebäudes. Es sind Ausnahmen zur Dacheindeckung bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu

40 m² je Wohneinheit zulässig. Als weitere Ausnahme sind als Eindeckung für Wintergärten lichtdurchlässige Materialien zulässig.

Erläuterung:

Die Materialien und Farben der Dacheindeckung der Dachflächen sind vorgegeben, aber bieten dabei einen weitreichenden Gestaltungsspielraum. Somit können trotz der herrschenden Vorgaben individuelle Wohngebäude errichtet werden. Um die Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien nicht auszuschließen, können in Ausnahmen entsprechende Anlagen zugelassen werden. Eine zwangsweise Anpassung der Dacheindeckung von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen, untergeordneten Gebäudeteilen und Wintergärten ist weder zeitgemäß noch gestalterisch sinnvoll.

10.4 Gebäudefassade

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Außenwandflächen der Gebäude in Ziegelmauerwerk (DIN 105) oder als Holzfassade auszugestalten. Ausnahmen können für Garagen, Carports, Nebenanlagen, Wintergärten, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden.

Erläuterung:

Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Gestaltung der Gebäudefassade geregelt. Damit wird eine einheitliche städtebauliche Struktur sichergestellt und die ortstypische Gestaltung der vorhandenen Gebäude aufgegriffen.

10.5 Grundstückseinfriedungen

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Geh- und Radwege) als lebende Hecken oder mit durchlässigem Material (bspw. Holz- oder Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1 m anzulegen.

Erläuterung:

Für das Erscheinungsbild ländlicher Siedlungen ist es typisch, dass Grundstückseinfriedungen niedrig gehalten sind. Daher erachtet die Gemeinde Großefehn diese gestalterische Vorgabe als notwendig, um dem ländlichen Charakter gerecht zu werden.

10.6 Vorgärten

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der straßenzugewandten Seite des Wohngebäudes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen

und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Ausnahmen sind im Bereich des Dachüberstandes zulässig.

Zugänge sowie Zufahrten bzw. zwei Stellplätze von höchstens 6 m Breite, Beeteinfassungen bis 20 cm Breite und ein Weg von höchstens 1 m Breite unmittelbar entlang des Hauses sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen.

Erläuterung:

Um eine einheitliche Gestaltung im vorderen Bereich der Wohnbaugrundstücke erreichen zu können, erachtet die Gemeinde Großefehn es als notwendig diese gestalterische Vorgabe zu erlassen. Aus städtebaulichen Gründen sowie ökologischen Aspekten ist es nicht zulässig die Vorgartenbereiche zu versiegeln bzw. mit Gesteinskörnern o.ä. flächendeckend zu gestalten.

11 Hinweise

11.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

11.2 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 Abs. 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 Abs. 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.

11.3 Ablagerungen

Im Falle von Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine Bodenveränderung oder eine Altablagerung deuten, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich umgehend zu informieren. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub

ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

11.4 Erkundigungspflicht

Auf den Grundstücksbereichen entlang der „Boßelstraße“ sind bereits Versorgungsleitungen vorhanden. 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.

11.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen wird durch den Sicherstellungsauftrag gemäß § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) gesichert. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sollten gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten ausgestattet werden.

11.6 Außer Krafttreten

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Akelsberg/Boßelstrasse“ aus dem Jahr 1984 wird aufgrund einer Überlagerung der Geltungsbereiche bei in Krafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ außer Kraft gesetzt.

11.7 Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: www.ffh-anhang4.bfn.de). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern können diese Belange betroffen sein. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff. BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu erhalten.

11.8 Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauphase

Zum Schutz und zur Erhaltung von zu erhaltenden Einzelbäumen und Gehölzen auf Wallhecken ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsbestände bei Baumaßnahmen) und die RAS LP 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) einzuhalten.

11.9 Sichtdreiecke

Im Kreuzungsbereich von Jückweg und Boßelstraße sind Sichthindernisse aller Art in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Straße nicht zulässig.

11.10 Bauflächenvorbereitung

Die Bauflächenvorbereitung (Erdarbeiten) darf ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 1. April bis zum 15. Juli stattfinden. Das Entfernen von Gehölzen darf zudem nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen. Vor Maßnahmenbeginn ist sicherzustellen, dass Individuen nicht beeinträchtigt oder getötet werden.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum ihre Stellungnahme abzugeben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großefehn hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13b BauGB den Bebauungsplan Nr. 1.4 „An der Alten Flumm“ und die Begründung in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Großefehn, den

.....
Bürgermeister – Erwin Adams