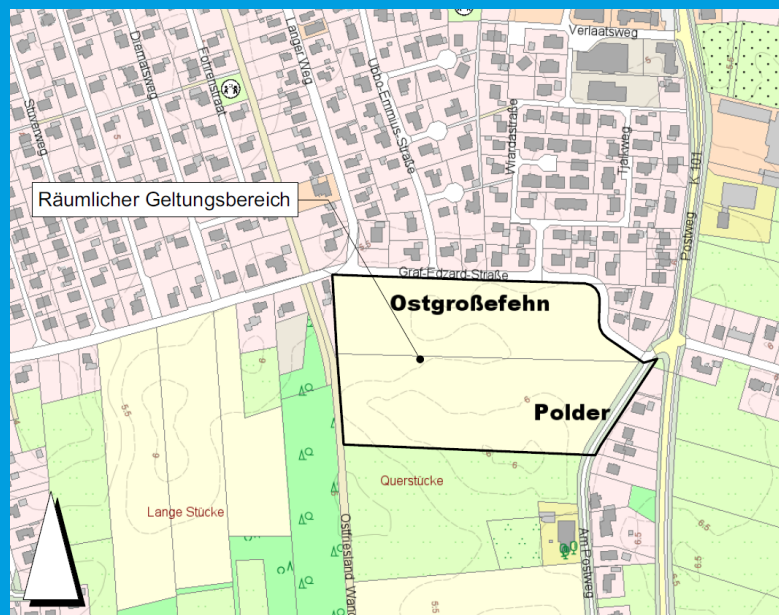
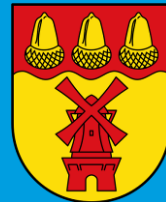




# BEBAUUNGSPLAN NR. 8.26 „CLAAßEN‘S LAND“ MIT TEILAUFBEBUNG DES BE- BAUUNGSPLANES NR. 8.6 „VI. TEILBEREICH ORTSZENTRUM“ Begründung (Vorentwurf)

## Gemeinde Großefehn



PROJ.NR. 10899 | 21.03.2022

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.2.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.3.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3.</b>	<b>Örtlicher Bestand</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>7</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	7
4.2.	Flächennutzungsplanung.....	9
4.3.	Landschaftsplanung.....	9
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>11</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet.....	11
7.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.3.	Bauweise.....	12
7.4.	Baugrenzen.....	12
7.5.	Garagen und Nebenanlagen.....	12
7.6.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	12
7.7.	Grünflächen .....	13
7.8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
7.8.1.	Wallheckenschutzstreifen .....	13
7.8.2.	Bindungen für Bepflanzungen .....	13
7.9.	Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung .....	13
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
8.1.	Dacheindeckung und regenerative Energien .....	14
8.2.	Außenwandflächen.....	14
8.3.	Grundstückseinfriedungen .....	14

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>14</b>
9.1.	Wallhecken .....	14
9.2.	Waldabstand.....	14
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>14</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>15</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	15
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	15
11.2.1.	Leitungen .....	15
11.2.2.	Abfallwirtschaft .....	15
11.3.	Brandschutz .....	15
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>16</b>
<b>15.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>16</b>
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>16</b>
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>16</b>
<b>18.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>17</b>

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Großefehn beabsichtigt die Entwicklung eines Neubaugebiets, um dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken auf Grund der aktuellen Nachfrage nachzukommen.

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

**2. Planungsgrundlagen**

**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 ..... Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.26 „Claaßen's Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ 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 (NAGB-NatSchG),
- 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 Aurich,

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

**2.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Ostgroßefehn, südlich angrenzend an die „Graf-Edzard-Straße“, zwischen der Gemeindestraße „Am Postweg“ im Osten und dem Ostfriesland-Wanderweg im Westen. Er umfasst rund 5,2 ha.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Ostgroßefehn, Flur 3 und besteht aus den Flurstücken 120/12, 120/13, 120/14, 120/15, 120/16, 120/17 und 121/1.

Begrenzt wird der Geltungsbereich

- im Norden durch die Flurstücke 492/2, 98/69, 117/27 und 120/4
- im Osten durch das Flurstück 188/8
- im Süden durch das Flurstück 122/3 und
- im Westen durch die Flurstücke 243/135 und 242/135

Die Lage des Änderungsbereiches ist aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt der Begründung ersichtlich; die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**3. Örtlicher Bestand**

*Abb. 1.: Luftbild vom Geltungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung, Stand: 2019 (Quelle: <https://www.nwsib-niedersachsen.de>)*



Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist mit einem Graben in ost-west-Richtung durchzogen. Bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

## Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)

Unmittelbar nördlich des Plangebiets liegt die Ortslage Ostgroßefehns, die außerhalb des Zentrums überwiegend von Wohnbebauung geprägt ist. Das Zentrum mit gewerblichen Nutzungen (insbesondere Nahversorgung) im Kreuzungsbereich der K 105 „Kanalstraße Süd“ und K 101 „Postweg“ liegt rund 400 m nördlich des Plangebiets. Die westlich, südlich und östlich benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder sind von Wald bedeckt. Entlang der Straßen befinden sich vielfach Reihensiedlungen.

Die Bebauung in Ostgroßefehn besteht mit Ausnahme größerer gewerblich genutzter Gebäude v. a. aus freistehenden Einzelhäusern, die in orts- und regionaltypischer Weise mit geneigten Dächern und verklinkerten Außenwänden errichtet sind.

### 4. Planungsvorgaben

#### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 enthält für die vorliegende Planung keine Vorgaben.

*Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2017 (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)*



Das RROP 2018 ist vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL), mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und 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.

Das RROP stellt das Plangebiet als am südlichen Rande des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Ostgroßefehn nahe eines Versorgungskerns gelegen dar. Für das Plangebiet selber sind keine flächenhaften Darstellungen gewählt worden. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Hauptverkehrsstraße.

Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)

Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (magenta umkreist)



Grundzentrum



Zentrales Siedlungsgebiet



Versorgungskern



Kulturelles Sachgut



Hauptverkehrsstraße



Plangebiet



**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**4.2. Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn stellt für das Plangebiet im westlichen Teil eine Wohnbaufläche und im östlichen eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Westlich und nördlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen. Östlich und südlich angrenzend liegen weitere Flächen für die Landwirtschaft.

Da sich der vorliegende Bebauungsplan aus diesen Darstellungen nicht vollständig entwickeln lässt, wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

**4.3. Landschaftsplanung**

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Aurich (Entwurf 1996) enthält im Bereich des Plangebiets keine Darstellungen wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften oder Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Der Ostfriesland-Wanderweg ist als unbefestigter Weg mit Bedeutung für das Erleben des Landschaftsbildes gekennzeichnet.

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

**4.4. Verbindliche Bauleitplanung**

Im Jahre 1985 wurde der **Bebauungsplan Nr. 8.5 (80 E) „V. Teilbereich Ortszentrum“** aufgestellt. Dieser Bebauungsplan beplant den Bereich an der K 101 „Postweg“ zwischen der „Graf-Edzard-Straße“ und der K 105 „Kanalstraße Süd“. Er setzt reine und allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Kerngebiete fest. Zwischen 1988 und 1991 wurde der Bebauungsplan Nr. 80 E insgesamt 6 Mal geändert. Hierbei handelt es sich um kleinere Anpassungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren.

Im Jahre 1986 wurde der Bebauungsplan **Nr. 8.6 (80 F) „VI. Teilbereich Ortszentrum“** aufgestellt. Dieser Bebauungsplan grenzt unmittelbar nördlich an das noch nicht durch die verbindliche Bauleitplanung erfasste und nach § 35 BauGB zu beurteilende Gebiet. Er setzt reine und allgemeine Wohngebiete fest. Im Jahre 2019 wurde der Bebauungsplan Nr. 80 F zum ersten Mal geändert, wodurch sich jedoch keine Änderungen der Art der baulichen Nutzungen ergeben haben.

Unmittelbar östlich benachbart liegt der räumliche Geltungsbereich der **Abgrenzungssatzung „Polderstraße-Glashüttenweg“**, die im Jahr 2010 aufgestellt wurde.

**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 Darstellungen des Flächennutzungsplans. Mit der Flächennutzungsplanung im Zuge

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Entscheidung über den Standort und Umfang des zu entwickelnde Neubaugebiets getroffen (vgl. die zugehörige Begründung). Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt durch die Beplanung der neu dargestellten und eines Teils der bereits seit längerem vorhandenen Wohnbauflächen eine auf den aktuellen Bedarf nach Wohnbauland abgestimmte Inanspruchnahme der planerisch vorbereiteten Flächen für die verbindliche Bauleitplanung.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Es sind keine das Plangebiet beeinträchtigenden Immissionen aus den umliegenden Nutzungen vorhanden. Der Mindestabstand des Plangebiets zur K 101 „Postweg“ beträgt rund 30 m. Zudem liegt zwischen der Westseite der Kreisstraße und dem Plangebiet eine fast lückenlose Bebauung. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan nicht vorzusehen.

Westlich benachbart zum Plangebiet befindet sich ein Waldstück. Nach den Vorgaben des LROP soll eine Bebauung grundsätzlich einen Abstand von 100 m zum Waldrand einhalten. Ins RROP des Landkreises Aurich wurde diese Vorgabe in modifizierter Form übernommen.<sup>1</sup> Demnach ist der genannte Abstand nur im Außenbereich für Wälder raumbedeutsamer Größe (ab 3 ha) einzuhalten. Planungen, die aus einem Flächennutzungsplan entwickelt werden, der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RROP bereits wirksam war, sind von der Vorgabe befreit.<sup>2</sup> Für die vorliegende Planung trifft dies zu. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt sowohl das Waldstück als auch den angrenzenden Teil des Plangebiets seit der Neuaufstellung im Jahr 1998 als Wohnbaufläche dar. Insofern ist für die vorliegende Planung ein hinreichender Abstand der Bebauung zum Waldrand nur im Hinblick auf die Gefahrenabwehr relevant. Dieser Abstand wird mit 35 m angesetzt, was ein praxisübliches Maß ist, um Schäden und Unfälle durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste u. ä. zu vermeiden.

Durch die Topografie des Plangebiets ergibt sich für die vorliegende Planung der günstige Umstand, dass das für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken innerhalb der Waldabstandsfläche angeordnet werden kann. Das westlich angrenzend ans Plangebiet verlaufende Gewässer Polder I dient hierfür als Vorflut. Unterhaltungspflichtig für den Polder I ist der Entwässerungsverband Oldersum. Dieser benötigt an der Ostseite des Gewässers einen Räumstreifen, um die Unterhaltungsarbeiten durchführen zu können. Entsprechende Flächen hierfür wurden daher ins Oberflächenentwässerungskonzept integriert. Damit ist die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung für das Plangebiet und für die umliegenden Flächen gewährleistet.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine Wallhecke, entlang „Am Postweg“ eine Baumreihe. Diese Grünstrukturen sollen als städtebaulich anreichende

---

<sup>1</sup> vgl. Landkreis Aurich (2018): Regionales Raumordnungsprogramm 2018. Beschreibende Darstellung. – Aurich, Abschnitt 3.2.2.2, Ziffer 04

<sup>2</sup> vgl. Landkreis Aurich (2018): Regionales Raumordnungsprogramm 2018. Begründung – Aurich, S. 103

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

und gliedernde Elemente dauerhaft erhalten bleiben. Sie werden daher in die Planung integriert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der „Graf-Edzard-Straße“ mit einer Ringerschließung. Durch diese Aufteilung entsteht eine Vielzahl von Möglichkeiten für die Parzellierung von Grundstücken unterschiedlicher Größe.

Zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs sowie nachbarschaftlicher Kontakte sind mehrere Fuß- und Radwege vorgesehen. Im Südwesten wird eine direkte Verbindung zum Ostfriesland-Wanderweg hergestellt.

In der Gemeinde Großefehn ist es bewährte Praxis, innerhalb von Neubaugebieten wohnortnahe Spielplätze vorzusehen, um eine hohe Attraktivität für junge Familien und einen Ort der nachbarschaftlichen Begegnung zu schaffen. Für die vorliegende Planung wird daher ein zentral gelegener Spielplatz an einem Fußweg angeordnet.

## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**

Der Schwerpunkt des Allgemeinen Wohngebietes soll seiner Bestimmung nach auf dem Wohnen liegen. Ergänzende Nutzungen zur Versorgung des Gebietes sind im begründeten Einzelfall zulässig, da sie so den Gebietscharakter der Gebietes nicht negativ beeinträchtigen oder absehbare Störungen hervorrufen.

Nicht zulässig sind auf Grund ihrer negativen Gebietsprägung und der Größe Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ausgenommen hiervon sind Ferienzimmer als Räume gemäß § 13a BauNVO, die eine Vermietung an Feriengäste in diesem Umfang den angestrebten Gebietscharakter nicht stört und eine angemessene Partizipation der Bürger Großefehns am regionalen Tourismus gewünscht ist.

Die Untergliederung des allgemeinen Wohngebietes wird nicht nach den zulässigen Nutzungen, sondern auf Grund der unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung, der Bauweisen usw. (siehe nachfolgende Ausführungen).

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Straßen angelegt und das Ver- und Entsorgungssystem ist geplant worden. Um einen ungehinderten Abfluss des abzuleitenden Oberflächenwassers zu ermöglichen und gleichzeitig ein städtebauliches Miteinander in Bezug auf die nachbarschaftlichen Höhenverhältnisse zu gewährleisten wurden Höhenbezugspunkte in den Straßen festgelegt, auf die sich die Gebäudehöhen beziehen. Dem dient auch die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens, die eine gleichmäßige Auffüllung der Baugrundstücke gewährleistet.

Die Höhenfestsetzungen der First- und Traufhöhen, der Festlegung der Geschossigkeit als auch der Gebäudehöhen bei Flachdächern lehnt sich an das Plangebiet des im Jahre 2017 entwickelten Bebauungsplan 8.22/2.14 „Wohnpark Am Hooge Brinken“ in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Bestandbebauung an. Eine Verdichtung des Maßes der baulichen Nutzung findet analog zur Unterteilung der Allgemeinen

### **Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

Wohngebiete statt. Das WA 2 liegt an verkehrlich gut erschlossenen Bereichen, so dass hier im Unterschied zum WA 1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Im WA 3 sind darüber hinaus auch noch Reihenhäuser und eine höhere Firsthöhe zulässig, da sich diese am Rand des Plangebietes befinden und gleichzeitig eine Begrenzung zum Regenrückhaltebereich, bzw. zu Wald darstellen. Analog dazu bildet das WA 4 den östlichen Abschluss des Plangebiets. Hier wird zusätzlich noch ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, da mit der vorliegenden Planung auch die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern berücksichtigt werden soll. Dies trägt zu einem vielfältigen Angebot an Wohnformen bei, was der Funktion und der Bedeutung Ostgroßefehns als Hauptort der Gemeinde entspricht.

#### **7.3. Bauweise**

Auch die Bauweisen und die Längen der Gebäude zumeist in Verbindung mit der Möglichkeit der Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden finden sich in der Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete wieder. Eine insgesamt lockere Bebauung ist im WA 1 möglich, die sich im WA 2 verdichtet und im WA 3 und WA 4 noch mehr Bebauungsmöglichkeiten zulässt.

#### **7.4. Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden grundsätzlich so großzügig wie möglich festgesetzt, um eine flexible und effektive Ausnutzung des zur Verfügung gestellten Baulandes zu ermöglichen. Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein deutlicher Abstand zur auf der Flurstücksgrenze verlaufenden Wallhecke eingehalten, um Konflikte zwischen Grundstücksnutzung und Erhalt der Wallhecke zu vermeiden. Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen hier eine Breite von mindestens 20 m auf, was für die hier zulässige Art und das Maß der Bebauung auskömmlich ist.

#### **7.5. Garagen und Nebenanlagen**

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig, um eine einheitliche städtebauliche Gliederung des Wohngebietes zu schaffen und in Verbindung mit der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 zu den Einfriedungen (s. Kap. 8.3) einen offenen Charakter des Baugebietes im Straßenraum zu ermöglichen.

#### **7.6. Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenbreiten sind so bemessen, dass die jeweils zu erwartenden Verkehre inklusive Begegnungen leicht und sicher abgewickelt werden können. Die in Kap. 6 erwähnten Rad- und Fußwege werden mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt, um ihre Nutzung planerisch klarzustellen.

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**7.7. Grünflächen**

Die privaten Grünflächen entlang der Bestandsgehölzen dienen dem Abstandhalten der baulich nutzbaren Flächen und somit der Sicherung des Pflanzenbestandes durch den Schutz des Wurzel- und Kronentraufbereichs.

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten wird festgesetzt, um eine zusätzliche Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens zu schaffen, ggf. mittels offenen Grabens.

Der o. g. Spielplatz wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgelegt um dessen Zweckbestimmung zu ermöglichen. Die gewählte Größe von etwa 500 m<sup>2</sup> ist für das Plangebiet angemessen. Details zur Gestaltung werden außerhalb der Bauleitplanung geregelt.

**7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**7.8.1. Wallheckenschutzstreifen**

Es wird ein Wallheckenschutzstreifen mit 5 Meter Abstand vom Wallheckenfuß zur Wallhecke festgelegt, um diese zu schützen und zu erhalten. Folglich sind auch die negativ beeinträchtigen Maßnahmen und wie das Errichten von Zäunen, die Anlage von Wegen und Gebäuden, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Bodenversiegelungen sowie das Aufbringen von Düngestoffen und chemischen Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Die Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

**7.8.2. Bindungen für Bepflanzungen**

Die vorhandenen Gehölze an der Straße „Am Postweg“ sollen erhalten bleiben, um einerseits das Plangebiet optisch abzugrenzen und die Gehölzreihe als das Ortsbild positiv prägendes Element zu sichern. Grundstückszufahrten in angemessener Zahl und Größe stehen dem nicht entgegen und werden daher zugelassen.

**7.9. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung**

Die festgesetzte Fläche bietet ausreichend Raum für das geplante Regenrückhaltebecken, dessen Unterhaltungswege sowie den für die Unterhaltung des Gewässers Polder I notwendigen Räumstreifen (vgl. Kap. 6). Als Bepflanzung wird Scherrasen vorgegeben, da dieser die Funktion und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht beeinträchtigt.

**8. Örtliche Bauvorschriften**

Zur einheitlichen Entwicklung von Baugebieten in Ostgroßefehn lehnen sich die Örtlichen Bauvorschriften an den im Jahre 2017 entwickelten Bebauungsplan 8.22/2.14 „Wohnpark Am Hooge Brinken“ an.

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**8.1. Dacheindeckung und regenerative Energien**

Die Vorgaben zur Dacheindeckung sollen sich einerseits an dem nördlich angrenzenden Plangebiet orientieren, moderne Ansätze zulassen, aber auch andererseits einen optisch verträglichen Übergang zur freien Landschaft (Ortsrand) schaffen. Dabei sollen Anlagen zur Energiegewinnung in einem optisch verträglichem Maß zulässig sein ohne gestalterisch zu dominant zu wirken. Garagen, Carports und andere Nebengebäude sind in ihrer Wirkung dem jeweiligen Hauptgebäude untergeordnet, sofern sie eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Hierfür werden daher Ausnahmen von der örtlichen Bauvorschrift vorgesehen.

**8.2. Außenwandflächen**

Die Festlegung, dass Außenwandflächen in rot, rotbraunem oder rotbuntem Verblendmauerwerk zulässig sind, begründet sich ebenfalls in der Anlehnung an das bestehende und weitere Bebauungsgebiete in Ostgroßefehn. Nurdachhäuser wie auch abweichende Farbtöne passen nicht in das Ortsbild, welches gewahrt werden soll. Darüber hinaus hat der Bauherr alle Freiheiten der Dachneigung und Außenwandflächen.

**8.3. Grundstückseinfriedungen**

Die Festlegung der Einfriedungen wurde getroffen, um den offenen Charakter des Wohngebietes zu schützen.

**9. Nachrichtliche Übernahmen**

**9.1. Wallhecken**

Wallhecken unterliegen gemäß § 22 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

**9.2. Waldabstand**

Westlich des Plangebiets befindet sich ein Waldstück. Innerhalb von 35 m ab dem Waldrand besteht eine mögliche Betroffenheit durch umstürzende Bäume, herabfallende Äste u. ä. (vgl. Kap. 6). Im Rahmen der Hinweis- und Aufklärungspflicht der Gemeinde wird dieser Bereich grafisch gekennzeichnet und mit entsprechenden Erläuterungen versehen.

**10. Oberflächenentwässerung**

Das von den Grundstücken abzuleitende Wasser wird mittels einer Regenwasserkanalisation gesammelt, die innerhalb der Trasse der Erschließungsstraße verlegt wird. Diese führt das Wasser dem Regenrückhaltebecken zu, das gedrosselt in das Gewässer Polder I (Gewässer II. Ordnung) entwässert. Dieses ist ca. 15 m nördlich der geplanten Einleitstelle verrohrt und verläuft ab dort unterirdisch bis zum Großefehnkanal (ca. 450 m nordwestlich des Plangebiets).

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

## **11. Erschließung**

### **11.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Graf-Edzard-Straße“. Über die Gemeindestraße „Langer Weg“ und K 101 „Postweg“ besteht eine Verbindung zum Ortszentrum an der K 105 „Kanalstraße Süd“. Von hier aus ist über die B 72 in nord-westlicher Richtung Aurich erreichbar, nach Süden die Autobahn A 28 nach Emden, Leer und Oldenburg.

### **11.2. Ver- und Entsorgung**

#### **11.2.1. Leitungen**

Die benachbarten zusammenhängend bebauten Flächen sind vollständig erschlossen. Innerhalb bzw. entlang der Trassen der Gemeindestraßen „Graf-Edzard-Straße“ und „Am Postweg“ sind die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Hauptleitungen vorhanden. An diesen Bestand kann das Plangebiet angeschlossen werden. Neu- oder Umverlegungsarbeiten außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

#### **11.2.2. 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.

### **11.3. Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt. Die Gemeinde stimmt sich hierbei mit dem Gemeindebrandmeister, dem Ortsbrandmeister für Ostgroßefehn und dem Landkreis Aurich ab.

## **12. 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 9).

**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

**13. Flächenbilanz**

Verkehrsflächen	6.094 m <sup>2</sup>	
Fußweg	1.066 m <sup>2</sup>	
Regenrückhaltung	5.290 m <sup>2</sup>	
Grünfläche mit Erhaltung	564 m <sup>2</sup>	
Grünflächen mit Schutz m.	992 m <sup>2</sup>	
Grünflächen neu	622 m <sup>2</sup>	
Allgemeines WA	<u>37.346 m<sup>2</sup></u>	
davon WA 1		m <sup>2</sup>
WA 2		
WA 3		
WA 4		

**Geltungsbereich 51.974 m<sup>2</sup>**

**14. Umweltbericht**

Der gemeinsame Umweltbericht für den vorliegenden B-Plan und die parallele 42. Änderung des FNP liegt gesondert vor.

**15. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des gemeinsamen Umweltberichts abgearbeitet.

**16. Artenschutzrechtliche und FFH-Vorprüfung**

Die Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG und die artenschutzrechtliche Vorprüfung gemäß § 44 BNatSchG wurden zusammen mit dem gemeinsamen Umweltbericht ausgearbeitet und sind dort dokumentiert.

**17. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großefehn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.26 „Claaßen's Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Unterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis zum ..... Während dieser



**Bebauungsplan Nr. 8.26 „Claaßens Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ - Begründung (Vorentwurf)**

Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Großefehn 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 Gemeinde Großefehn hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 8.26 „Claaßen´s Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.26 „Claaßen´s Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ hat mit dem Entwurf der Begründung sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch 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. 8.26 „Claaßen´s Land“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8.6 „VI. Teilbereich Ortszentrum“ als Satzung beschlossen.

**18. Zusammenfassende Erklärung**

*(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)*

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 21.03.2022

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

M. Sc. Ekaterina Wamboldt (Natur u. Landschaft)

Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Grossefehne\10899\_P\_Claasens\_Land\05\_B-Plan\01\_Vorentwurf\Begründung\2022\_03\_22\_10899\_BP\_8\_26\_Begr\_V.docx