



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

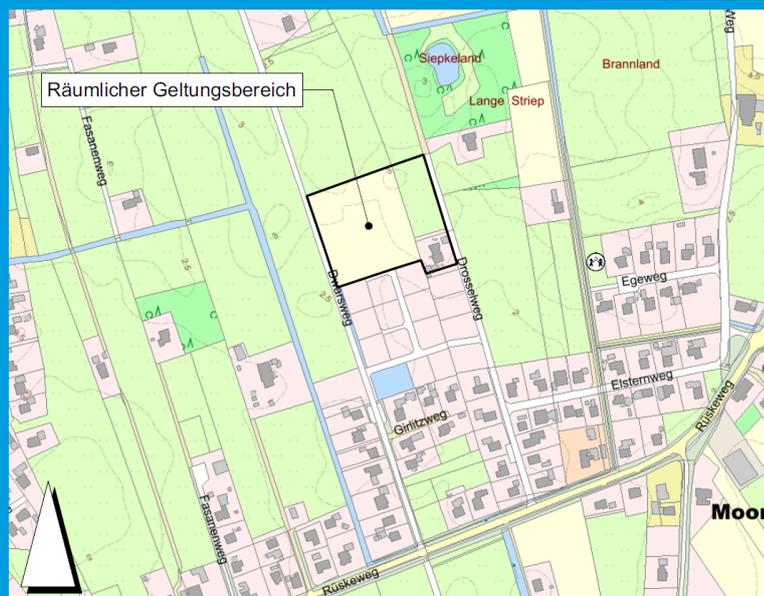
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.10 „STIEGLITZWEG II. BAUABSCHNITT“ Begründung (Vorentwurf)

GEMEINDE SÜDBROOKMERLAND



PROJ.NR. 12031 | 10.05.2023

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.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht	8
5.	Planungsziele	8
6.	Städtebauliches Konzept	9
7.	Inhalt des Bebauungsplans	10
7.1.	Allgemeines Wohngebiet.....	10
7.2.	Grundflächenzahl.....	10
7.3.	Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen.....	10
7.4.	Bauweise	10
7.5.	Anzahl der Wohnungen	11
7.6.	Baugrenzen und Nebenanlagen, Garagen, Carports	11
7.7.	Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken	12
7.8.	Oberflächenbefestigung auf privaten Baugrundstücken.....	12
7.9.	Anzahl und Größe der Zufahrten	13
7.10.	Bestandsschutz	13
7.11.	Verkehrsflächen.....	13
7.12.	Aufstellflächen für Abfallbehälter an Abfuhrtagen.....	13
7.13.	Gewässer (Graben)	13
7.14.	Außenbeleuchtung.....	14
8.	Örtliche Bauvorschriften	14

8.1.	Dachform	14
8.2.	Dachaufbauten, Dachgauben	15
8.3.	Dacheindeckungen	16
8.4.	Außenwände	16
8.5.	Traufwandhöhe	17
8.6.	Vorgärten.....	17
8.7.	Ausnahmen	17
8.8.	Anzahl der notwendigen Einstellplätze.....	17
8.9.	Bestandsschutz.....	17
8.10.	Ordnungswidrigkeiten	17
9.	Nachrichtliche Übernahmen	18
10.	Oberflächenentwässerung	18
11.	Erschließung.....	18
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	18
11.2.	Ver- und Entsorgung.....	18
11.2.1.	Leitungen.....	18
11.3.	Abfallwirtschaft	18
11.4.	Löschwasserversorgung	19
12.	Hinweise	19
13.	Flächenbilanz	19
14.	Umweltbericht	19
15.	FFH-Vorprüfung.....	20
16.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....	20
17.	Verfahrensvermerke.....	20
18.	Zusammenfassende Erklärung	20

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Südbrookmerland beabsichtigt, mit der Ausweisung von 3 neuen Wohnbauflächen in 3 Ortsteilen der örtlich vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken nachzukommen. Dies geschieht im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt wird. Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt im Ortsteil Moorhusen.

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

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan werden 2 weitere Bebauungspläne aufgestellt:

- Nr. 3.38 "Am Kiefmoor/Süderstraße" (Ortsteil Moordorf/Victorbur)
- Nr. 7.08 "Krummer Weg" (Ortsteil Theene)

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 Rat der Gemeinde Südbrookmerland in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.10 „Stieglitzweg II. Bauabschnitt“ 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 Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- 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, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.10 liegt rund 300 m nördlich der K 204 „Rüskeweg“ zwischen den Gemeindestraßen „Dwarsweg“ und „Drosselweg“. Im Süden grenzt er an bebaute Grundstücke an. Er liegt in der Flur 2 der Gemarkung Moorhusen und umfasst rund 1,4 ha.

Lage und genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet wird gegenwärtig bis auf ein bebautes Grundstück im Südosten landwirtschaftlich genutzt. Weitere bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Die bauliche Nutzung in der südlichen Nachbarschaft besteht v. a. aus Einfamilienhäusern mit den typischen Nebenanlagen. Im Westen, Norden und Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen mit eingestreuten Häusern an.

Die Bebauung ist von freistehenden Einzelhäusern geprägt, die in orts- und regionaltypischer Weise mit symmetrisch geneigten Dächern und verklünnerten Außenwänden gestaltet sind.

4. Planerische Vorgaben

4.1. Landesplanung und Raumordnung

Das **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen enthält für das Plangebiet keine direkten Vorgaben für die vorliegende Bauleitplanung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Der Ringkanal ist als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund dargestellt (hellgrüne Linie). Östlich des Plangebiets liegt ein kombiniertes Vorranggebiet für Natura 2000-Gebiete (grüne Punktsignatur) und den Biotopverbund (Flächenfarbe hellgrün). Auf die Darstellungen im weiteren Umkreis wird nicht eingegangen, da diese für die vorliegende Planung nicht relevant sind. Im Rahmen der kürzlich erfolgten Fortschreibung des LROP wurde ein linienförmiges Vorranggebiet für eine Kabeltrasse für die Netzanbindung (Land) östlich von Moordorf neu ausgewiesen.

Das **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.

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

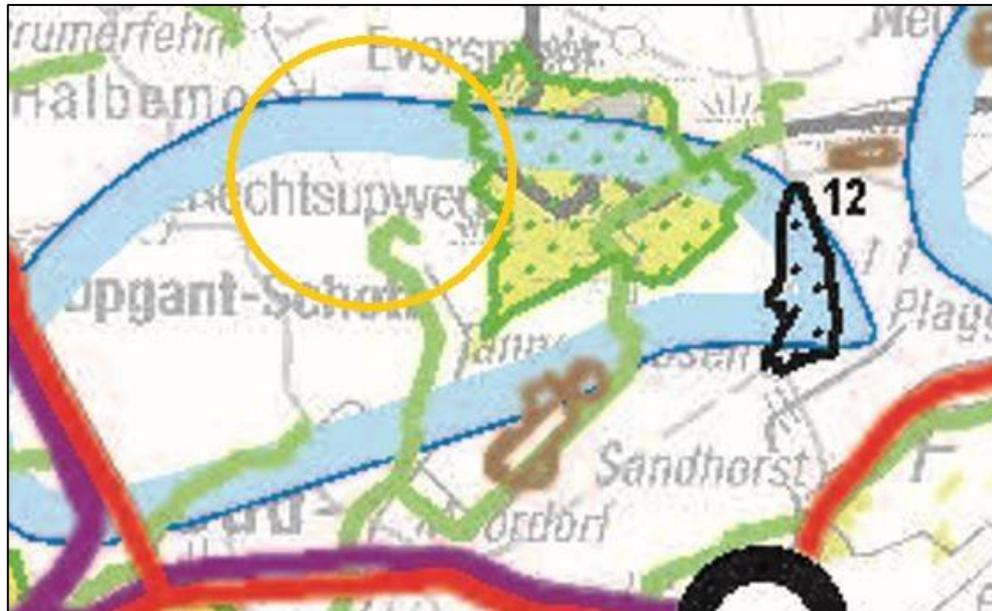
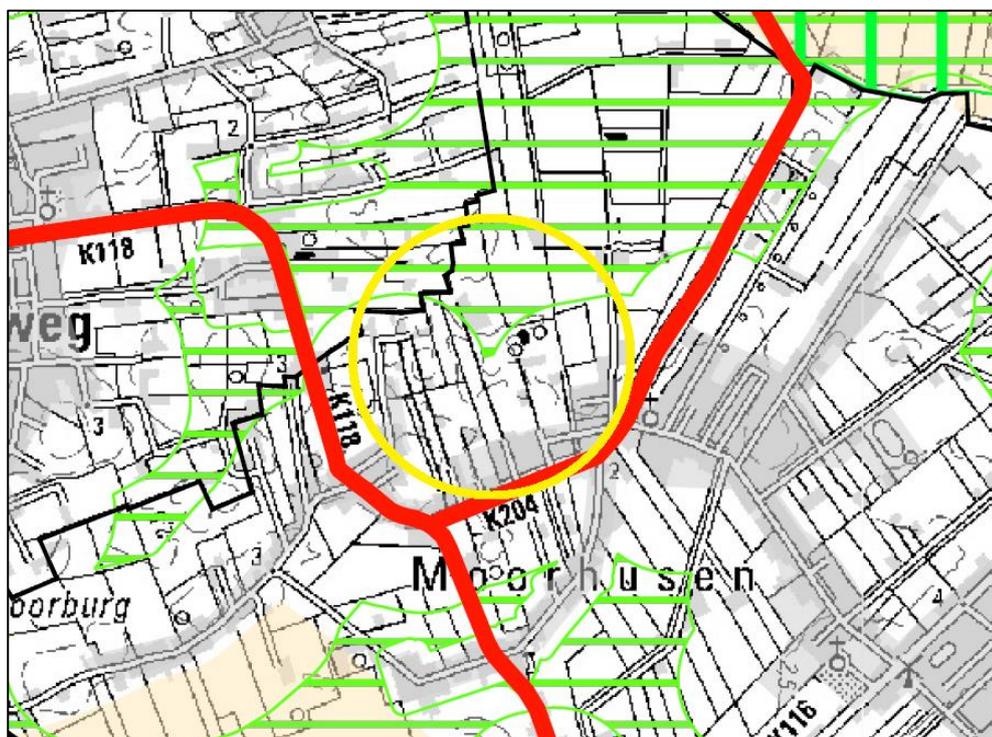


Abb.3 Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes (hellgelb umkreist)



Das RROP enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Das Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung wurde aus dem LROP in das RROP übernommen. Die K 204 „Rüskeweg“ sowie die K 118 „Tom-Brook-Straße“ sind als Vorranggebiet für eine Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Nördlich benachbart liegt ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung (grüne waagerechte Schraffur).

Hinsichtlich des **Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Südlich grenzt eine Wohnbaufläche an. Im Übrigen grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an.

Da sich die vorliegende Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren aufgestellt. Das Plangebiet wird in diesem Zuge künftig als Wohnbaufläche dargestellt.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Das Plangebiet ist nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Südlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.09 „Dwarsweg und Drosselweg“, der im Jahr 2020 rechtswirksam wurde. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest.

5. Planungsziele

Ziel der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung von erschließungsbereitem Bauland zum Zwecke der Wohnnutzung. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Südbrookmerland das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die Schaffung von Wohneigentum im Ortsteil Moorhusen zu legen.

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.

Die vorliegende Planung dient der Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland. Der Umfang des geplanten Baugebiets entspricht dem aktuellen Bedarf für eine angemessene Eigenentwicklung im Ortsteil Moorhusen.

6. Städtebauliches Konzept

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4.10 greift die jüngste städtebauliche Entwicklung im Ortsteil auf und schließt an die kürzlich erschlossenen Flächen unmittelbar an. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt insofern von Süden über eine Anbindung an den „Stieglitzweg“. Da eine weitere Ausdehnung der Bebauung im Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung des Hauptorts Moorhusen nicht vorgesehen ist, endet die zentrale Straße in einer Wendeanlage, die ausreichend dimensioniert ist, um Abfallsammelfahrzeugen das Wenden ohne Zurücksetzen zu ermöglichen. Für die Erschließung des westlichen und östlichen Teils des Plangebiets sind untergeordnete Stichstraßen notwendig. Das Bestandsgebäude am „Drosselweg“ 19/19a wird in die vorliegende Planung einbezogen.

Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird durch Integration in das bestehende System sichergestellt. Die beiden im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgräben behalten Lage und Funktion bei. Sie verbinden das Plangebiet mit dem südlich angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.09 „Dwarsweg und Drosselweg“. Hier befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das eine hydraulische Überlastung der Vorflut durch von den Baugrundstücken abzuleitendes Oberflächenwasser verhindert (vgl. Kap. 10).

Die städtebaulichen Merkmale der benachbarten Wohngebiete werden aufgegriffen. Dementsprechend wird mit der vorliegenden Planung ein kleinteilig strukturiertes Wohngebiet mit freistehenden Einzelhäusern vorbereitet. So wird sich das neue Baugebiet in den Bestand einfügen. Die Bildung städtebaulicher Spannung wird so vermieden. Um auch die Gestaltung der Gebäude entsprechend zu lenken, werden auch Vorgaben zur Gestaltung getroffen (s. u.).

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sind die Möglichkeiten zur Erschließung und Bebauung begrenzt. Insofern wurden keine städtebaulichen Konzepte entworfen, die sich von der gewählten Lösung wesentlich unterscheiden.

In Bezug auf den Hochwasserschutz wird die Standortwahl in der Begründung der 34. Änderung des Flächennutzungsplans erörtert. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Flächen für die Siedlungsentwicklung außerhalb des o. g. Risikogebiets auf dem Gebiet der Gemeinde Südbrookmerland nicht zur Verfügung stehen. Das Gemeindegebiet wird durch die Deiche im Falle von Hochwasserereignissen geschützt. Daher treten Schäden nur ein, wenn diese Anlagen versagen. Hierbei handelt es sich um ein generelles Risiko, das durch die naturräumliche Lage und die historische Siedlungsentwicklung bedingt ist. Die Exposition gegenüber diesem Risiko wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht, da sich das geplante Neubaugebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung im Ortsteil anschließt. Zusätzliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz vor Ort sind nicht notwendig, da die zulässigen Nutzungen keine besondere Gefährdung für Menschen und Umwelt beinhalten. Insofern sind im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen zu treffen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Allgemeines Wohngebiet

Nach § 1 BauNVO können die zulässigen Anlagen gegliedert, bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen in allgemein zulässige Anlagen umgewandelt werden.

Mit der oben angegebenen Festsetzung sollen die ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, also auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Hintergrund ist, dass das Baugebiet vorrangig der dringend benötigten Schaffung von Wohnungen dienen und eine hohe Wohnqualität liefern soll. Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden, das einen hohen Immissionsschutz gewährleistet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen) erfüllen diesen Zweck nicht.

7.2. Grundflächenzahl

Mit der gewählten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Dies trägt zum einen dem Umstand Rechnung, dass eine kleinteilige Bebauung angestrebt wird. Zum anderen sollen die verfügbare Fläche für die Bebauung und die notwendige Fläche für die Regenrückhaltung in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

7.3. Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bewirken in ihrem Zusammenspiel, dass einerseits eine angemessene Bandbreite für die bauliche Nutzung besteht. Andererseits wird die Errichtung überdimensionierter Gebäude, die sich nicht in das Orts- und Landschaftsbild einfügen würden, vermieden.

Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wird verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung der Grundstücke zu gewährleisten. Dies ist von Bedeutung für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung.

7.4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m errichtet werden. Baukörper mit einer Länge über 18,00 m würden sich jedoch nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die gewählte Festsetzung entspricht dieser Längenbeschränkung und soll somit den Charakter einer kleingliedrigen Bebauung unterstützen. Die Festsetzung der Hausformen (Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe) ist hierfür nicht geeignet, da diese ihren Bezug zur Grundstücksgrenze haben und somit z. B. eine Aufreihung von „Wohnungsschei-

ben“ auf einem Grundstück nicht als Hausgruppe, sondern als Einzelhaus angesehen wird. Garagen und Nebenanlagen sind gegenüber dem Gebäude untergeordnet, so dass diese sich nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild auswirken, auch wenn sie direkt ans Hauptgebäude angebaut sind. Insofern wird ihre Länge im Sinne der Festsetzung nicht angerechnet.

7.5. Anzahl der Wohnungen

Diese Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Sie muss jedoch durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Dieses Plangebiet liegt in einem Bereich, für den der Tourismus interessant ist. Das Fremdenverkehrsaufkommen ist in Ostfriesland intensiv. Es drängen immer mehr Anbieter von Wohnungen für Feriengäste in das Binnenland, da aufgrund von Baulandverknappung in Küstennähe die Baulandpreise erheblich ansteigen und weiter entfernt liegende Grundstücke für die Errichtung von Ferienhäusern mit mehreren kleinen Wohnungen immer attraktiver werden. Das Plangebiet soll jedoch von einer intensiven Fremdenverkehrsnutzung freigehalten werden, da hier hauptsächlich Wohnungen für Bürger geschaffen werden sollen, die hier auch ihren Hauptwohnsitz haben. Das Wohnumfeld mit den sozialen Verknüpfungen soll nicht durch einen ständig wechselnden Personenkreis und mangelnder Identifikation mit dem Wohnbereich verschlechtert werden. Auch wenn Unterkünfte für den Fremdenverkehr nicht gänzlich unterbunden werden können und auch nicht sollen, z. B. durch Zimmervermietung, so soll doch das Plangebiet für konzentrierte Wohnanlagen unattraktiv gemacht werden. Um also zu verhindern, dass sich der Charakter der in der näheren Umgebung mit Einfamilienwohnhäusern bebauten, als Wohngebiet festgesetzten Plangebiete durch das hinzukommen von Mehrfamilienwohnhäusern ändert, wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt.

7.6. Baugrenzen und Nebenanlagen, Garagen, Carports

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird lediglich der einzuhaltende Mindestabstand von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Entwässerungsgräben und den Grenzen des Plangebiets zum Außenbereich vorgegeben. Im Bereich des Anschlusses an die südlich angrenzende beplante Fläche können die bauordnungsrechtlichen Regelungen der NBauO sinnvoll Anwendung finden. Insofern wären Baugrenzen hier unnötig bis kontraproduktiv.

Wenn nichts anderes festgesetzt ist, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind; hierzu gehören unter anderem Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO.

Der Vorgartenbereich ist über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Er soll deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und seine Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen erhalten.

7.7. Anpflanzungen auf privaten Baugrundstücken

Die Durchgrünung soll den Siedlungsbereich nicht nur optisch auflockern, sondern auch das Kleinklima in diesem Bereich durch die Beschattung günstig beeinflussen. Die Unterteilung erfolgte, da Baugrundstücke für Einfamilienhäuser häufig zu klein für einen ausgewachsenen Großbaum sind. In vielen Fällen ist eher zu Bäumen 2. und 3. Ordnung (Bäume mit einer Maximalhöhe von 15 – 20 m) zu raten. Bei der Vorgabe für die zulässigen Baumarten wurde auf eine landschaftsgerechte Auswahl geachtet. Die Gestaltungsfreiheit und die Akzeptanz des Einzelnen werden damit ausreichend berücksichtigt. Insofern werden die folgenden Vorgaben für die festgesetzten Anpflanzungen getroffen:

Bäume 2. Ordnung (15 - 20 m)

Salweide - *Salix caprea*

Hainbuche - *Carpinus betulus*

Sand-Birke - *Betula pendula*

Moor-Birke - *Betula pubescens*

Schwarzerle - *Alnus glutinosa*

Bäume 3. Ordnung (< 15 m)

Feldahorn - *Acer campestre*

Frühe Traubenkirsche – *Prunus padus*

Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Qualitätsmindestanforderungen für die Pflanzung: Heister, 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, mit Wurzelballen.

Alternativ kann auch ein mindestens dreijähriger hochstämmiger Obstbaum angepflanzt werden (Qualitätsmindestanforderungen für die Pflanzung: Hochstamm, Astansatz in mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet), Stammumfang von 12 - 14 cm (in einer Höhe von 100 cm über dem Wurzelhals gemessen), mit Wurzelballen).

7.8. Oberflächenbefestigung auf privaten Baugrundstücken

Hiermit sollen die Versiegelungen auf den Baugrundstücken eingeschränkt werden. Je höher der Anteil von Gebäuden und Wegebefestigungen ist, desto weniger wird das Oberflächenwasser der Hauptanlage auf dem Grundstück versickern können. Obwohl eine generelle Reduzierung der Baudichte, also die Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl an sich auch weniger Flächenversiegelung mit sich bringt, so entspricht dies nicht dem Grundsatz zu flächensparendem Bauen. Die Schonung der Faktoren des Naturhaushaltes bedingt also nicht in jedem Fall

auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Deshalb soll die Beschränkung sich nur auf die „Zubehöranlagen“ beziehen.

7.9. Anzahl und Größe der Zufahrten

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine überdimensionierte Zufahrtsbreite (z. B. bei mehreren Stellplätzen im Vorgartenbereich) auszuschließen.

Damit die zukünftige Straßengestaltung nicht durch unzählige Zu- und Abfahrtsbereiche zu sehr beeinträchtigt wird, werden die Zu- und Abfahrten pro Grundstück eingeschränkt.

7.10. Bestandsschutz

Mit dieser Festsetzung soll über den Rahmen des gesetzlichen Bestandschutzes hinaus das Eigentum gesichert werden, wie z. B. bei Änderung der Nutzungsart.

7.11. Verkehrsflächen

Für die Haupterschließung wird eine Trassenbreite von 7 m festgesetzt. Dies ist ausreichend, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen inklusive der üblichen Begegnungssituationen zu bewältigen. Die Stichstraßen erfüllen eine untergeordnete verkehrliche Funktion. Für sie ist die festgesetzte 4 m breite Fläche ausreichend.

Die Höhe der Erschließungsstraße ist ein wichtiger Anhaltspunkt für die nachfolgenden Planungen. Um klarzustellen, wie die Straße in ihrem endausgebauten Zustand aussehen soll, werden entsprechende Höhenpunkte festgesetzt.

7.12. Aufstellflächen für Abfallbehälter an Abfuhrtagen

Die Hinterliegergrundstücke, die über die Stichstraßen erschlossen werden, können von Abfallsammelfahrzeugen nicht direkt angefahren werden. Die dort Wohnenden müssen daher ihre Abfallbehälter an der Haupterschließung zur Abholung bereitstellen. Um von vornherein den Standort der Aufstellfläche klarzustellen und zu gewährleisten, dass er in der Fachplanung Berücksichtigung findet, wird er festgesetzt. Da die Aufstellfläche zu klein ist, um im Maßstab der Planzeichnung sinnvoll darstellbar zu sein, erfolgt die Festsetzung über ein entsprechendes Symbol. Die konkrete Platzierung und Gestaltung sind im Zuge der Planung der Erschließung und Bebauung des Plangebiets festzulegen.

Aus der Festsetzung geht eindeutig hervor, dass die Abfallbehälter nur zur Abholung an der Haupterschließung aufgestellt werden dürfen und die Anlieger ihre Abfallbehälter ansonsten auf ihren eigenen Grundstücken abzustellen haben. So werden Unklarheiten vermieden, die ggf. zu Streit in der Nachbarschaft führen könnten.

7.13. Gewässer (Graben)

Die Entwässerungsgräben werden in Verlauf und Dimensionierung so festgesetzt, wie es für die Gewährleistung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung notwendig ist. Zudem wird klargestellt, dass die Anlieger für die Unterhaltung zuständig sind. Zur Sicherstellung von Bestand, Funktion und Unterhaltung der Grä-

ben sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wasserqualität wird die Nutzung im Uferbereich der Gräben geregelt.

7.14. Außenbeleuchtung

Der Einfluss von Lichtemissionen und Beleuchtungsanlagen auf die Umwelt wurde in der jüngeren Vergangenheit eingehend erforscht. Hierbei hat sich herausgestellt, dass es im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege vorteilhaft ist, Lichtemissionen zu begrenzen. Ein entsprechender Gesetzesentwurf zur Änderung des BNatSchG mit der beabsichtigten Einführung des § 41a zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen liegt bereits vor.

Auf eine Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken kann allerdings aus Gründen der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität im Freien nicht gänzlich verzichtet werden.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse wurden konkrete technische Vorgaben ermittelt, die im Rahmen einer nachhaltigen Außenbeleuchtung zur Anwendung empfohlen werden.¹ Um einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den zulässigen Nutzungen und dem Lichtemissionsschutz zu erreichen, werden unter Rückgriff auf die genannten technischen Vorgaben Festsetzungen getroffen, mit denen eine direkte Schädigung der lokalen Insektenfauna durch Beleuchtungsanlagen vermieden sowie die zulässige Farbtemperatur und die Abstrahlungsgeometrie geregelt werden.

Es ist wünschenswert, dass die Dauer der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß begrenzt wird (z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern). Dies lässt sich allerdings nicht im Rahmen der Bauleitplanung regeln und wird daher nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Südbrookmerland möchte mit dem Erlass von Vorgaben zur Gestaltung das orts- und regionaltypische Siedlungsbild auch und gerade in einem Neubaugebiet erhalten und entwickeln. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf diejenigen Eigenschaften der Gebäude, die markant in Erscheinung treten und damit das Ortsbild in besonderer Weise prägen. Insofern gelten die Vorschriften für das gesamte Plangebiet.

8.1. Dachform

Ein wesentliches Merkmal von Siedlungsbereichen im ostfriesischen Raum sind die von weitem sichtbaren großen Dachlandschaften, die insbesondere durch große landwirtschaftlich genutzte Gebäude, den sogenannten "Plaatsen", und ihren weit

¹ 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>)

heruntergezogenen roten Ziegeldächern geprägt wurden. Obwohl sich eine solche dörfliche Struktur hier nicht verwirklichen lässt, soll doch das Hauptmerkmal der Dachformen auch im kleineren Bereich noch erkennbar bleiben.

Sowohl die festgesetzte Dachform als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Diese Satteldächer, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die weitverbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. So sind die Abwalmungen der Giebeldreiecke, den im hiesigen Raum bekannten "Mall Jan", in vereinfachter Form nachempfunden worden. Sie tragen inzwischen zur Belebung der Dachlandschaft bei. Das Flachdach hatte auch eine gewisse Bedeutung, jedoch verschwindet es immer mehr wegen seiner bauphysikalischen Schwierigkeiten. Es soll in diesem Siedlungsbereich nicht zugelassen werden, da es nicht zur Entwicklung einer Dachlandschaft beiträgt. Die Dächer der Dachaufbauten (Gauben) ergeben jedoch kein einheitliches Bild und sind auch für diesen Siedlungsbereich nicht von ausschlaggebender Bedeutung, da die Gauben wegen der festgesetzten Größe und Dacheindeckung (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 3 zu Dacheindeckungen) kaum ins Gewicht fallen. Für Garagen und Nebengebäude sollen auch Pult- bzw. Flachdächer zulässig sein. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung, die hauptsächlich durch die Vorschriften der NBauO bezüglich einer Höhenbegrenzung in den Grenzabstandsflächen entstanden ist. Da sich diese Gebäude sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung wegen des Siedlungsbildes keine Bedenken.

8.2. Dachaufbauten, Dachgauben

Innerhalb der Dächer sind vielfach Dachaufbauten (Dachgauben) errichtet worden. Solche Dachaufbauten waren seit jeher zur Vermehrung des Wohnraumes als sogenannter "Utstek" am Vorderhaus oder bei Wohnhäusern allgemein üblich. Sie dienten hier nur als Belichtung und Belüftung der für das Gesinde hergerichteten Zimmer im Dachraum. Heute werden Gauben darüber hinaus zur Vergrößerung der Räume im Dachgeschoss genutzt.

Allerdings führte eine solche Erhöhung der Wohnfläche oft auch zu Auswüchsen, die die Dachform als Sattel- oder Walmdach und sogar die Geschossigkeit nicht mehr erkennen ließen. Zu solchen Entstellungen kam es hauptsächlich durch den Aufbau einer Dachgaube direkt auf die Giebel- bzw. Traufwand, wobei die Höherführung dieser Wände gleichzeitig die Außenwände der Dachaufbauten darstellen. Aber auch die Größe der Gauben im Verhältnis zur Dachfläche hat einen erheblichen Einfluss auf die Merkmale der gewollten Dachform und somit auf das äußere Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches.

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

8.3. Dacheindeckungen

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine rote Farbe haben. Diese vom gebrannten Ton herrührende unverwechselbare Farbe mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier hat die Architektur und die Baustoffindustrie seine Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben schon mancherorts überwiegen, was in Ansätzen auch für den Planungsraum gilt. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch Betondachsteine und rote bis rotbraune sowie schwarze Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche nicht verwirklichen.

Reeteindeckungen sind zwar bei neuen Gebäuden und Siedlungsbereichen u.a. wegen der erforderlichen größeren Grenzabstände eher selten, wegen des historischen Bezuges dieser Eindeckungsart im ostfriesischen und oldenburgischen Raum sollen sie dennoch zugelassen werden.

Ebenso soll Schiefer als Jahrhunderte alter Baustoff ebenfalls zugelassen werden.

8.4. Außenwände

Neben der von weitem sichtbaren Dachstruktur eines Siedlungsbereiches ist die Außenwand eines Gebäudes in Gestaltung, Material, Farbe und Größenverhältnis ein prägendes Element einer ganzen Ortschaft. Charakteristisch für diesen Planungsraum sind Außenwände aus Vormauerziegeln, weshalb diese Materialien als Rahmenbedingung auch vorgeschrieben wurden. Innerhalb dieser Vorgaben bleibt eine Vielzahl von Gestaltungsfreiheiten zur individuellen Architektur.

Kleinere Nebenanlagen und überdachte Stellplätze und Garagen sollen auch aus anderen Materialien zulässig sein. Damit wird ein Zugeständnis an die Gestaltungsfreiheit im kleinen Rahmen gegeben, der jedoch eine weit größere Bedeutung für den Einzelnen hat. Diese Anlagen werden meist einige Jahre nach Fertigstellung von den Hauptanlagen errichtet. Die Bedürfnisse nach Errichtung solcher Anlagen können aus wirtschaftlichen Gründen leicht durch handwerkliches Geschick oder angebotene Fertigteilssysteme befriedigt werden. Massive Bauten benötigen fast immer die Beauftragung eines Bauunternehmers. Für überdachte Stellplätze und Garagen ist es außerdem nicht sinnvoll, die Holzstützen mit Vormauerziegel verblenden zu müssen.

In dem zugelassenen Umfang für andere Materialien in der Außenwand wird das Siedlungsbild kaum beeinflusst, da sie einerseits von der Größe sich den Hauptanlagen unterordnen und andererseits diese meistens im rückwärtigen oder seitlichen Grundstücksteil errichtet werden.

8.5. Traufwandhöhe

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Dachform soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude über das zulässige festgesetzte Maß fügen sich nicht in die vorhandene Bebauung ein.

8.6. Vorgärten

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung in Form einer Bepflanzung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

8.7. Ausnahmen

Aus Gründen der Energieeinsparung oder zur Verbesserung der Wohnqualität werden vielfach sog. Wintergärten oder Dachaufbauten aus Glas errichtet. Weiterhin besteht das Bedürfnis nach einem Gewächshaus oder einer Orangerie im Garten. Da diese ohne massive Bauteile (Mauerwerk, Dachziegel) errichtet werden, eine durchgängige transparente Oberfläche haben und ohne nach außen vortretende tragende Gebäudeteile entstehen, sind sie als Teil des Gebäudes bis zu einem Flächenanteil von maximal 20 % der Grundfläche des gesamten Gebäudes noch verträglich. Das Erscheinungsbild wird hierdurch nur unerheblich beeinflusst, die Qualität der Energieeinsparung oder des Wohnwertes kann dadurch allerdings erheblich gesteigert werden.

8.8. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen wohngebietsverträglich ausgeführt werden. Parken im öffentlichen Raum somit nur auf ausgewiesenen Parkplätzen möglich. Überwiegend sind in den Haushalten im ländlich geprägten Raum mehrere Kraftfahrzeuge vorhanden. Dies führt, insofern nur ein Stellplatz vorhanden ist, häufig zu Konflikten, da dann auf die Erschließungsstraßen ausgewichen wird. Aus diesem Grund wird eine Mindestanzahl von 2 Pkw-Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

8.9. Bestandsschutz

Mit dieser Festsetzung soll über den Rahmen des gesetzlichen Bestandschutzes hinaus das Eigentum gesichert werden, wie z. B. bei Anbauten.

8.10. Ordnungswidrigkeiten

Um den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit klarzustellen und eine Handhabe gegen Verstöße auf Grundlage von § 80 Abs. 3 NBauO zu haben, wird dieser Punkt Teil der örtlichen Bauvorschriften.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Marienhafen-Siegesum. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung entfalten unmittelbare Verbindlichkeit. Da das gesamte Plangebiet und seine nähere Umgebung innerhalb des Schutzgebiets liegen, ist eine sinnvolle zeichnerische Darstellung nicht möglich. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt daher rein textlich.

10. Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser, das nicht vor Ort versickern kann oder auf den Baugrundstücken aufgefangen wird, wird den beiden offenen Entwässerungsgräben im Plangebiet zugeführt und dort gesammelt. Diese Gräben schließen unmittelbar an den Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.09 „Dwarsweg und Drosselweg“ an. Das hier am Knotenpunkt von „Stieglitzweg“ und „Dwarsweg“ gelegene Regenrückhaltebecken gibt das zurückgehaltene Wasser über ein Drosselbauwerk ab. Die Ablaufführung führt von hier nach Westen. Als Vorflut dient der Siepkelandschloot. Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Gewässer II. Ordnung ist der I. Entwässerungsverband Emden.

11. Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Stieglitzweg“. Es besteht eine Verbindung nach Süden über die K 204 „Rüsekweg“ zur K 118 „Tom-Brook-Straße“ und von hier zur B 72 in Richtung Norden/Emden und zur B 72/B 210 nach Aurich.

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

11.2. Ver- und Entsorgung

11.2.1. Leitungen

Die für die Versorgung sowie die Entsorgung von Schmutzwasser notwendigen Hauptleitungen sind in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets kürzlich verlegt worden und damit vorhanden. Das Plangebiet kann an diesen Bestand angebunden werden.

Weitere Neu- oder Umverlegungen von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

11.3. 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.

11.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt werden. Die Gemeinde wird sich hierzu mit dem Gemeinde- und Ortsbrandmeister sowie dem Landkreis Aurich abstimmen.

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.

Zudem wird auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme in **DIN-Normen** 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. 6).

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	12.975 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	923 m ²
Wasserflächen	502 m ²
GESAMT	14.400 m²

14. Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt gesondert vor. Hierin wird der vorhandene Bestand erhoben und bewertet. Zudem werden die Eingriffsregelung abgearbeitet sowie die Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

15. FFH-Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG wird im Umweltbericht dokumentiert.

16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG wird im Umweltbericht dokumentiert.

17. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.10 „Stieglitzweg II. Bauabschnitt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte über eine öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen mit der Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen vom bis zum Während dieser Zeit standen die Auslegungsunterlagen auch in digitaler Form auf der Website der Gemeinde Südbrookmerland 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 Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4.10 „Stieglitzweg II. Bauabschnitt“ beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.10 „Stieglitzweg II. Bauabschnitt“ 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 Südbrookmerland 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 Südbrookmerland in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 4.10 „Stieglitzweg II. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen.

18. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 10.05.2023

i.A. Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block
Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
B.A Abdeladim Laamouri

S:\Südbrookmerland\12031_34_Aend_FNP_3_BP\BP_4.10_II Bauabschnitt_Moorhusen_Stieglitzweg\05_B-Plan\01_Vorentwurf\Begründung\2023_05_10_12031_BP_4.10_Begr_V.docx