

# Gemeinde Südbrookmerland



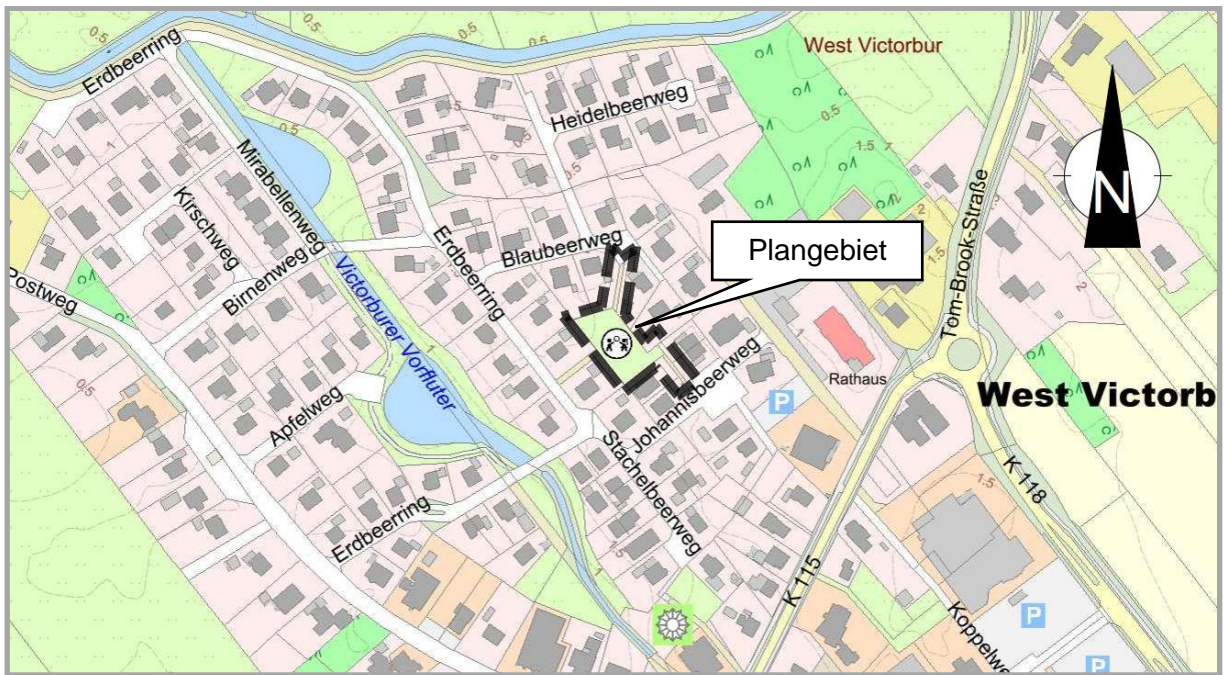
Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 9.10.2

### 1. Änderung „Blaubeerweg“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

## Begründung



Übersichtskarte (Maßstabslos)

Stand: 31.05.2023

Planungsbüro Weinert  
Osterstraße 144B 26 506 Norden



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1	Raumordnung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland .....	8
4.3	Bestehende Baurechte .....	9
<b>5</b>	<b>Hochwasserschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>11</b>
6.1	Textliche Festsetzungen.....	11
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
5.2.2	Abweichenden Bauweise .....	13
5.2.3	Zulässige Grundfläche.....	13
5.2.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	14
5.2.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	15
5.2.6	Befestigungen privater Flächen .....	15
5.2.7	Zufahrten.....	16
5.2.8	Wasserflächen (Gräben) .....	16
<b>7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>24</b>
9.1	Artenschutzrechtliche Belange .....	25
9.2	Vermeidungsmaßnahmen .....	26
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>29</b>

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 „Blaubeerweg“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Südbrookmerland im Ortsteil Victorbur mit der Aufhebung eines Kinderspielplatzes Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der 1. Änderung wird ein bestehendes Wohngebiet auf einer ehemaligen Fläche eines Kinderspielplatzes erweitert bzw. nachverdichtet. Die Siedlungsstruktur, die sich überwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zusammensetzt, wird mit der Planung weitergeführt und aufgefüllt.

Aufgrund der anhaltenden Zunahme der Einwohnerzahl werden in der Gemeinde Südbrookmerland die angebotenen Baugrundstücke stetig nachgefragt.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der dortigen Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind mitunter die in Relation zu den Ballungsräumen noch relativ niedrigen Grundstückskosten, sowie das tendenziell weiter zunehmende Interesse am ländlichen Lebensraum.

Die in der Gemeinde Südbrookmerland angebotenen Baugrundstücke wurden in den letzten Jahren in einem anhaltend hohen Maß nachgefragt. Daher besteht trotz der Umsetzung bisheriger Planungen und Siedlungserweiterungen eine anhaltend hohe Baulandnachfrage.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.10.2 wird der Baulandnachfrage nach Grundstücken in zentraler Lage der Gemeinde Südbrookmerland entsprochen. Dieser Wohnstandort ist besonders für junge Familien interessant, da sämtliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in kurzer Entfernung zu erreichen sind. Zu dem befindet sich das Plangebiet in einem voll ausgebauten Siedlungsgebiet.

Der mit der Planung entfallende Spielplatz wird bereits durch einen neu angelegten zentralen Spielplatz in ca. 500 m Entfernung vom Geltungsbereich an der Beethovenstraße kompensiert.

In der Vergangenheit wurden zur Entwicklung von Wohngebieten meist kleinere Spielplätze in den einzelnen Wohngebieten realisiert. Diese Spielplätze wurden mit dem Zuzug junger Familien intensiv in Anspruch genommen. Mit der Alterung der Baugebiete und der damit verbundenen geringeren Anzahl von Kindern, ist die Frequentierung der Spielplätze stark rückläufig, wodurch sich eine Verödung der Spielflächen einstellt. Um den Unterhaltungsaufwand der brachliegenden Fläche einzustellen, werden und wurden Spielplätze aufgehoben und als Bauland ausgewiesen. Die Aufhebung der kleineren Kinderspielplätze in den Wohngebieten ist durch die Bereitstellung von größeren zentral gelegenen Spielplätzen kompensiert worden, um ein ausreichendes Maß an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in der Gemeinde bereitzustellen.

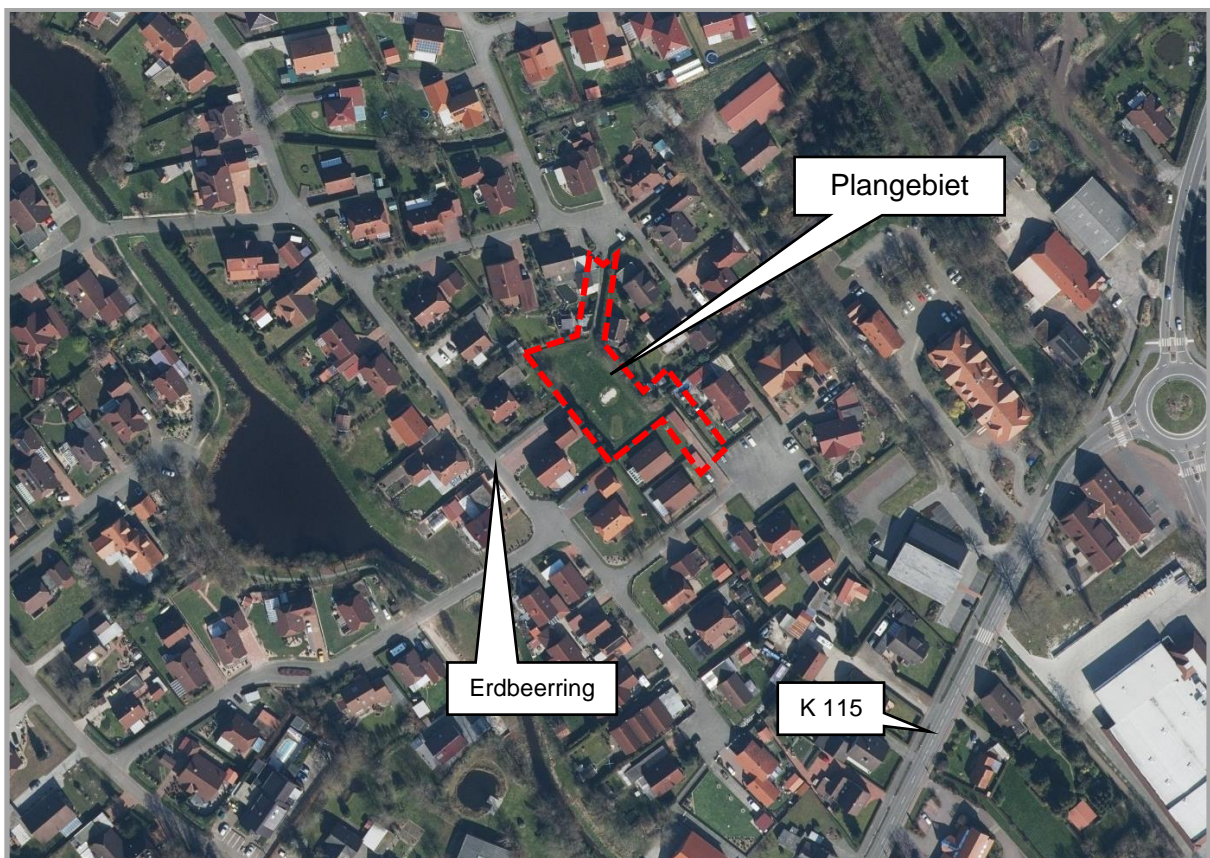
## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Victorbur der Gemeinde Südbrookmerland. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2.220 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Südwesten über den Erdbeerring erschlossen. Die Fläche ist allseits von Wohnbebauung umgeben. Die genaue Lage des Plangebietes ist dem Deckblatt zu dieser Begründung zu entnehmen.

## 3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Das Plangebiet stellt sich aktuell als brachliegende Grünfläche mit Scherrasen dar, da die Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr als Spielplatz genutzt wird und entsprechend geräumt wurde. Die Nutzung der Fläche als Spielplatz hat sich mit der Einrichtung eines neuen zentralen Spielplatzes im Ortsteil in ca. 500 m Entfernung auf diesen verlagert.

Entlang der Grenzen der ehemaligen Spielplatzfläche verlaufen zu den angrenzenden privaten Grundstücken Entwässerungsgräben, welche folgend von Bäumen, Hecken und Sträuchern begleitet werden.



*Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)*

## 4 PLANUNGSVORGABEN

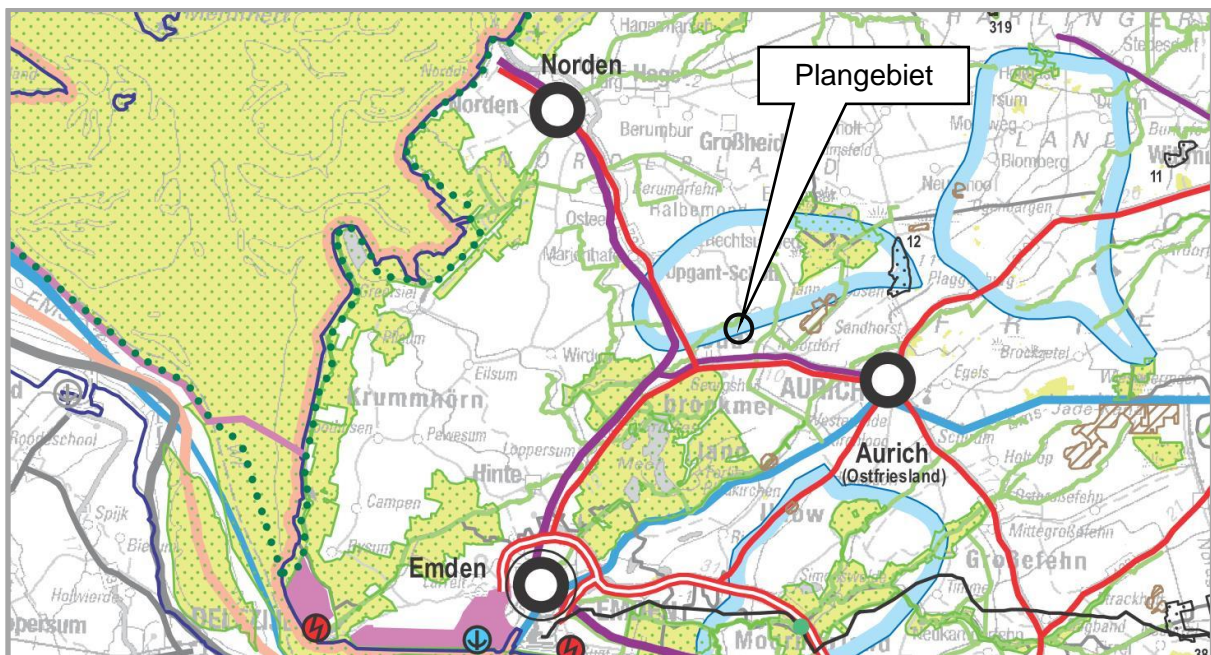
### 4.1 Raumordnung

Die übergeordneten Belange der Raumordnung werden entsprechend der vorgegebenen Hierarchie dargestellt.

#### 4.1.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 16. September 2022 in der Fassung vom 07. 09.2022 im Nds. GVBI Nr. 39/2022, S. 1305 veröffentlicht worden.

Das NLROP stellt für den Bereich des Geltungsbereiches ein Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung dar. Auf die Belange des Trinkwasserschutzgebietes wird im Kapitel Belange der Wasserwirtschaft dieser Begründung eingegangen. Oberhalb des Plangebietes verläuft eine Darstellung eines linearen Biotobverbundes.



Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

Das Landes-Raumordnungsprogramm benennt folgende mittelbar die Planung betreffende Grundsätze und Ziele:

- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des

demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. (2.1. 04 LROP)

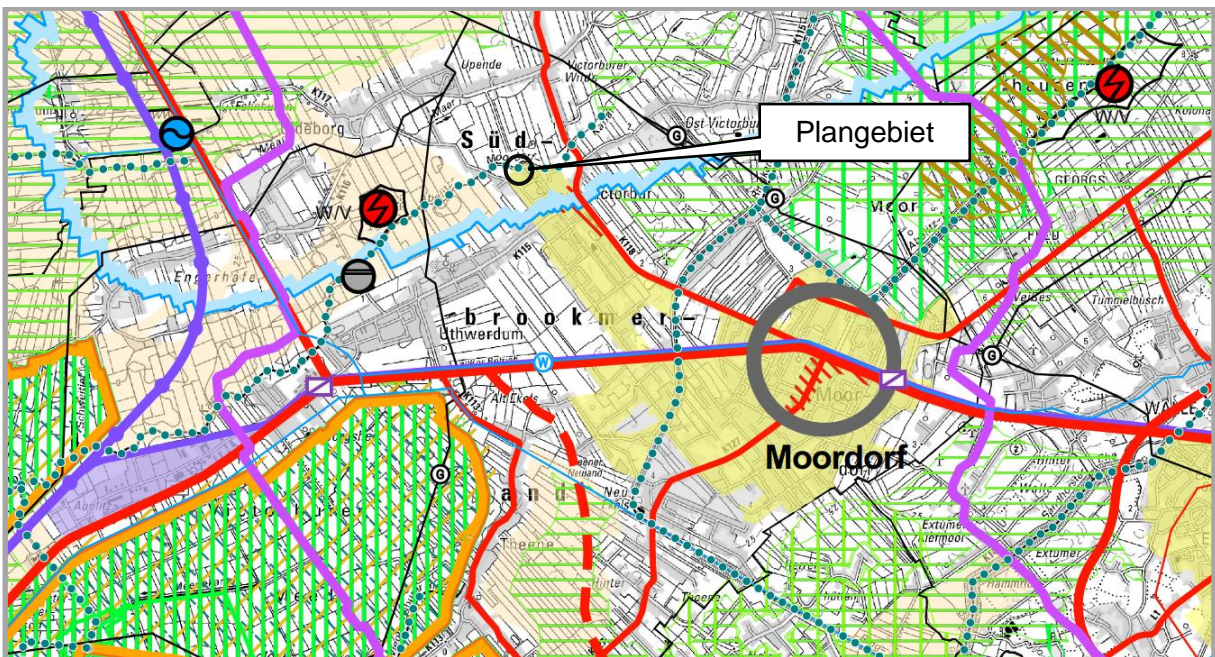
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. (2.1. 05 Satz 1 LROP)

Durch die gezielte Entwicklung einer Brachfläche im innenliegenden Siedlungsbereich der Gemeinde Südbrookmerland wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorangetrieben. Mit der Auswahl der Fläche wird das Vordringen in den unbepflanzten Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereiches unterbunden. Zudem wird das Plangebiet in ein bestehendes Siedlungsgebiet integriert und ist durch die anliegende Gemeinde Straße an die Kreisstraße K118 und K115 mit Anschluß an die Bundesstraße B 72 auch an den überregionalen Verkehr angeschlossen.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der gegenwärtigen Landes-Raumordnung des Landes Niedersachsen im Einklang.

#### 4.1.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Gemäß dem Regionalen-Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Südbrookmerland. In Gebieten dieser Raumkategorie sind Wohnangebote zu sichern und zu entwickeln. Weiter liegt der Geltungsbereich in einem dargestellten Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Auf die Belange des Trinkwasserschutzgebietes wird im Kapitel Belange der Wasserwirtschaft dieser Begründung eingegangen.

Das RROP des Landkreises Aurich benennt folgende mittelbar die Planung betreffende Grundsätze und Ziele:

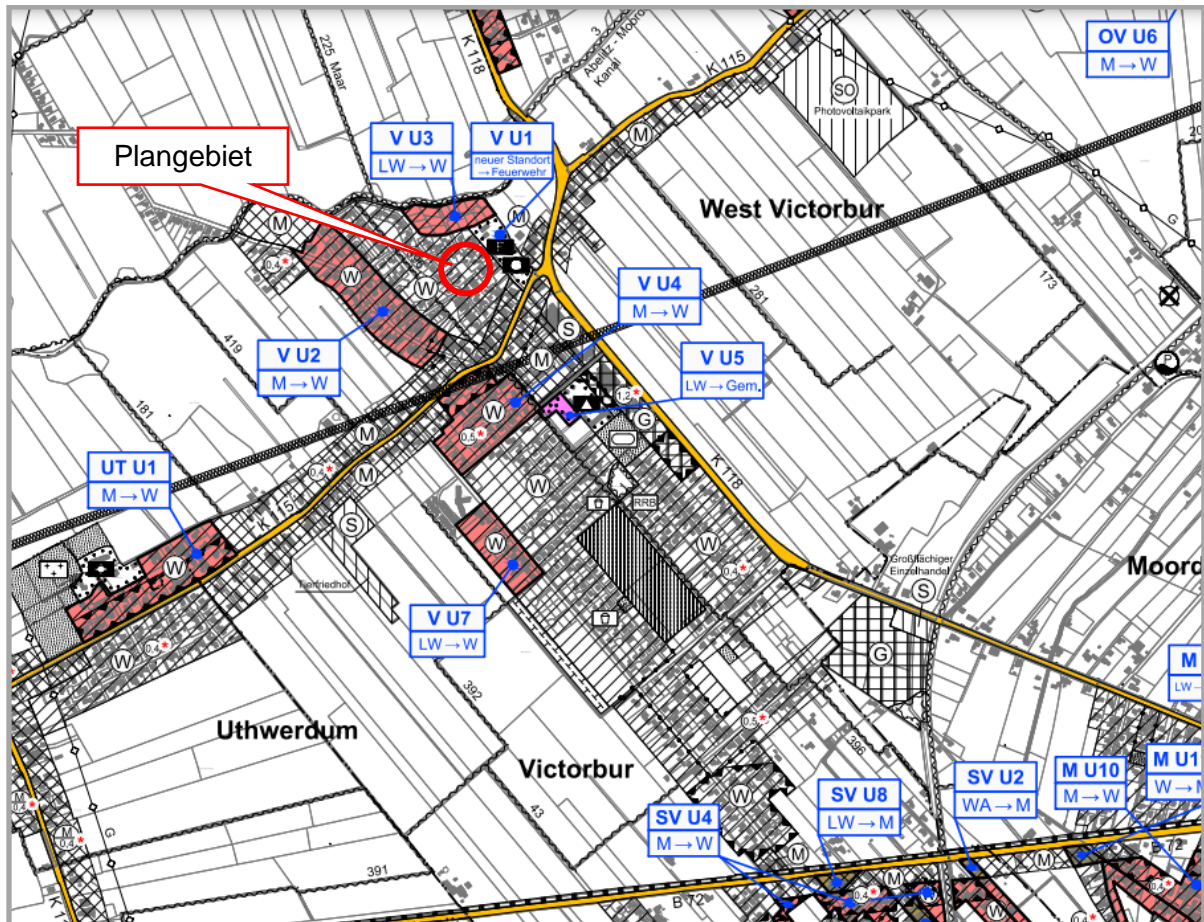
- Der Landkreis Aurich und die dazugehörigen Städte und Gemeinden sollen ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse ausrichten. Dabei haben sie Sorge zu tragen, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird. (01 LROP 2.1 02 – 07)
- Bauflächen sollen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich kompakt strukturiert werden. Insgesamt soll in den zentralen Orten eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher erreicht werden, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch hat die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich. (04 LROP 2.1 01/04)

Durch die gezielte Entwicklung einer Brachfläche im innenliegenden Siedlungsbereich der Gemeinde Südbrookmerland wird eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorangetrieben. Mit der Auswahl der Fläche wird das Vordringen in den unbeplanten Außenbereich außerhalb des Siedlungsbereiches unterbunden und eine kompakte Siedlungsstruktur ermöglicht.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen der gegenwärtigen Regionalen-Raumordnung des Landkreises Aurich im Einklang.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.



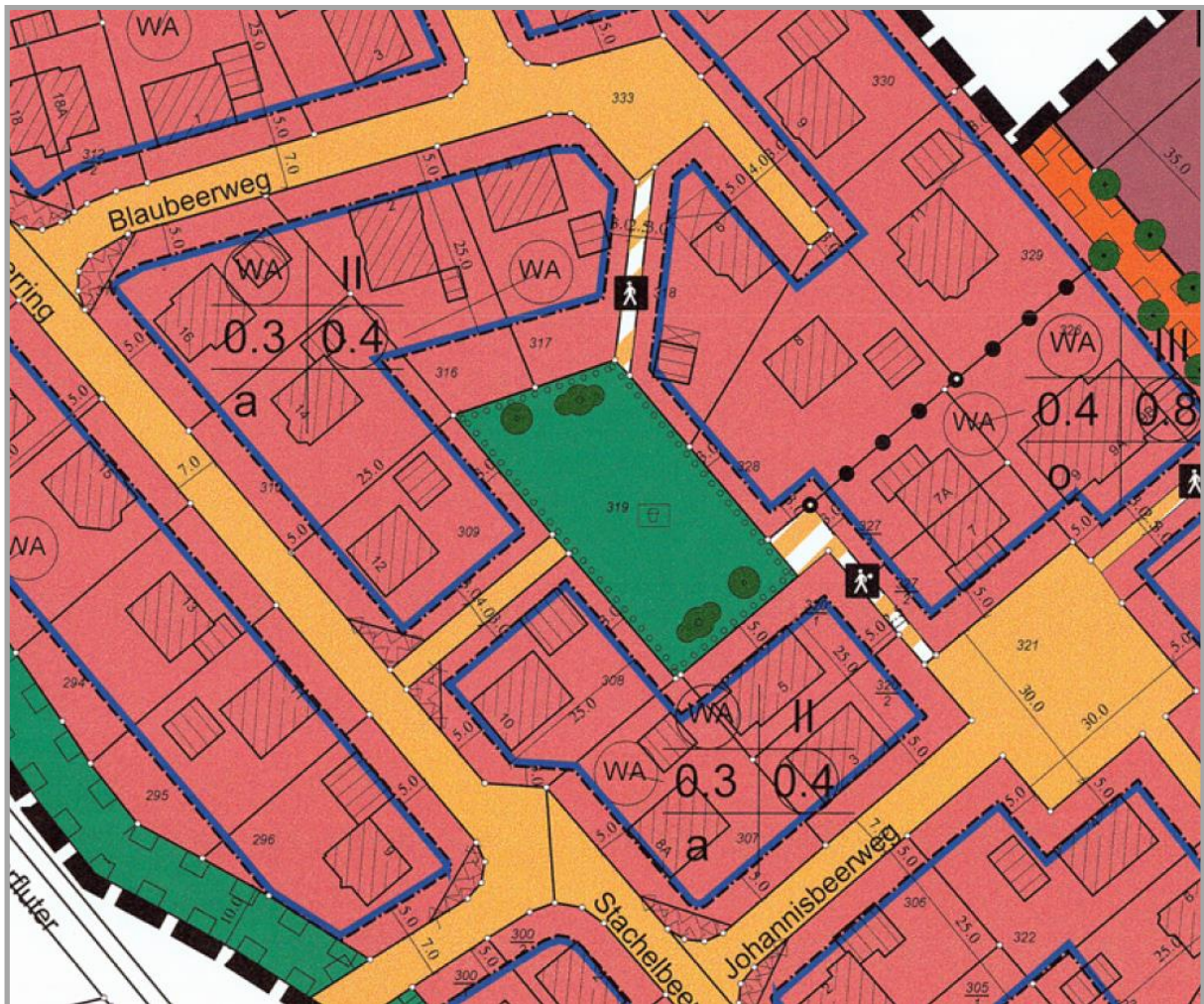
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland wird die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) dargestellt und ist somit mit der beabsichtigten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Einklang. Folglich ist keine Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig.



### 4.3 Bestehende Baurechte

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für das Plangebiet der 1. Änderung der rechtswirksame Bebauungspläne Nr. 9.10.2. Der Ur-Plan setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grünfläche. Weiter werden zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ in Richtung Norden und Südosten festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9.10.2 (Ur-Plan, ohne Maßstab)

## **5 HOCHWASSERSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich in einem ausreichend geschützten Gebiet. Es kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignisses bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein. Im Rahmen der Beachtung des BRPH (Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz) sind auch Aussagen zur Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der geplanten Nutzungen gegenüber Hochwasserereignissen zu treffen. Hierbei ist neben der Überschwemmungshäufigkeit auch die mögliche Überschwemmungstiefe zu berücksichtigen.

Aufgrund des Klimawandels ist im ostfriesischen Küstenbereich mit einer Erhöhung des Sturmflut- und Überschwemmungsrisikos zu rechnen.

Durch den Deichausbau wird der technische Hochwasserschutz in dieser Region gewährleistet und damit die Überschwemmungshäufigkeit auf sehr seltene Ereignisse wie Extremhochwasser oder technisches Versagen begrenzt (HQ200). Die Überschwemmungswahrscheinlichkeit des geschützten Plangebietes ist daher als sehr gering zu bewerten.

Die prognostizierte Wassertiefe bei einem Extremhochwasser / Überschwemmungsszenario (HQ200) liegt für das Plangebiet bei 2 – 4 m Wassertiefe über der Geländeoberfläche.

## 6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche Entwicklung durch eine gezielte Nachverdichtung im zentralen Siedlungsbereich. Hierbei soll die umliegende Siedlungsstruktur fortgesetzt werden.

Entsprechend dieser Zielsetzung und der angrenzenden Gebietsprägung wird das Plangebiet als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt:

### 6.1 Textliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden gem. § 4 Abs. 1 BauNVO Allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.

Gem. §1 Abs. 6 der Ziffer 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### **Begründung:**

Nach § 1 BauNVO die sonst 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 Absatz 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 BauNVO Ziffer (3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen erfüllen diesen Zweck nicht und werden daher von vornherein ausgeschlossen.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit der Bebauung wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz in der näheren Umgebung auf zwei Vollgeschoss (II) beschränkt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschossigkeit der Bebauung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte auf der Teilfläche auf zwei Vollgeschoss (II) beschränkt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA3) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit der Bebauung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte auf der Teilfläche auf drei Vollgeschoss (III) beschränkt.

#### **Begründung:**

Die Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) folgt den bestehenden Baurechten des Ur-Plans. Die bisherigen Fußwege in Richtung Norden und Südosten werden den seitlich anliegenden Grundstücken baurechtlich zugeordnet. Mit der Überplanung des festgesetzten Fußweges in südöstlicher Richtung entfällt die Trennung der Nutzungen durch den Fußweg. Die Trennung der Nutzung erfolgt nun zeichnerisch durch eine entsprechende Linie. Um die ursprünglichen Baurechte der anliegenden Grundstücke weiter im gleichen Maße zusichern, erfolgt die Übernahme der Maße und der Art der baulichen Nutzung für die entsprechenden Bereich im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1) wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraßenmitte festgesetzt.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten und dient somit der der Eingliederung in das bestehende Ortsbild.

### **6.1.3 Abweichenden Bauweise**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) wird entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch

- a) je Einzelhaus mit einer Längenbeschränkung von max. 18,00 m und bei Doppelhäusern
- b) je Doppelhaushälfte in jede Richtung 9,00 m.

Bei der Längenbeschränkung der abweichenden Bauweise (a) sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, auch in Form von Vor- oder Anbauten, nicht mit anzurechnen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA2) wird entsprechend der bestehenden Baurechte auf der Teilfläche eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

#### **Begründung:**

Gemäß § 22 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (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 Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern 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 "Wohnungsscheiben" auf einem Grundstück nicht als Hausgruppe, sondern als Einzelhaus angesehen wird (siehe auch Bauweise).

Garagen und Nebenanlagen sind gegenüber dem Gebäude untergeordnet, so dass diese sich nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild auswirken. Bei Gebäuden für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll die offene Bauweise angewendet werden. Die Zwecke dieser Nutzungen werden über den Belang des Erscheinungsbilds gesetzt, da bei dieser Art der Gebäude ein größerer Platzbedarf und damit auch Längenbedarf besteht. Durch die offene Bauweise wird das hinreichend berücksichtigt.

### **6.1.4 Zulässige Grundfläche**

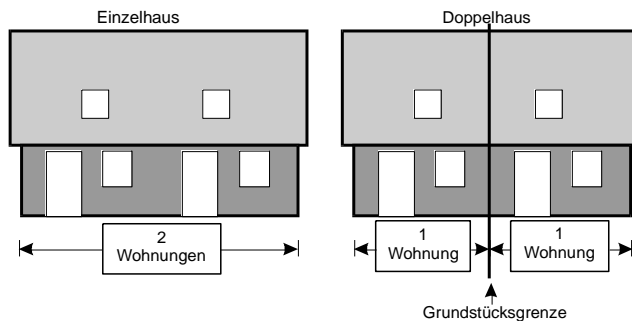
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25% überschritten werden.

**Begründung:**

Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche schließt eine Vollversiegelung der umliegenden Grundstücksfläche aus bzw. begrenzt den möglichen Grad der Versiegelung.

**6.1.5 Anzahl der Wohneinheiten**

Für Einzelhäuser werden zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

**Beispiel:****Begründung:**

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.

### **6.1.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO unzulässig.

#### **Begründung:**

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

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

### **6.1.7 Befestigungen privater Flächen**

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Pflastersteine oder Platten verwendet werden. Die Verlegung darf nur in einem Sandbett oder mit Mineralgemisch erfolgen.

#### **Begründung:**

Hiermit sollen hohe Versiegelungen 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.

### **6.1.8 Zufahrten**

Je Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 5,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine bis zu 4,00 m breite Zufahrt zulässig.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine "überdimensionierte Zufahrtsbreite (z. B. bei mehreren Stellplätzen im Vorgartenbereich) auszuschließen. Das Plangebiet wird über den Erdbeerring mittels einer Stichstraße erschlossen.

### **6.1.9 Wasserflächen (Gräben)**

Die festgesetzten Wasserflächen (Gräben) sind von den Eigentümern auf Dauer zu erhalten. An Gräben III. Ordnung ist ein Uferrandstreifen von mind. 1 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Auch Kompostplätze sind außerhalb des Uferrandstreifens anzulegen.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung der Wasserflächen (Gräben) dient vorwiegend der Entwässerung der Fläche. Zudem bilden Gewässer eine natürliche Einheit auf einer besonders hohen Integrations- und Organisationsstufe des Ökosystems. Sie sind Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Biozönosen) sowohl im Wasser selbst wie auch im Ufer- und Übergangsbereichen zu trockenen, terrestrischen Flächen. Die Festsetzung soll daher die Biotopstruktur sichern bzw. verbessern und gleichzeitig aber auch den Wasserhaushalt, die Wassergüte sowie den Boden- und Grundwasserschutz.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Gemeinde Südbrookmerland gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Durchgrünung der Grundstücke und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung. Hierbei gelten diese örtlichen Bauvorschriften ausschließlich für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA1. Für die Teilbereiche WA 2 und WA 3 bleiben die vorherigen örtlichen Bauvorschriften bestehen.



## 1. Dachform

### Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens 48° aufweisen und sind als geneigte Satteldächer auszubilden, wobei Abwalmungen bis hin zum Walmdach zulässig sind.

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flach- bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

### Begründung:

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 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 ansteigende 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 (siehe Seite: Dacheindeckung) 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.

## **2. Dachaufbauten, Dachgauben**

### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Traufwandabstand zu den Dachaufbauten - in Dachneigung gemessen – muss mind. 0,60 m betragen. Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten und der Abstand des Dachaustrittes bis zum First - in Dachneigung gemessen –, sowie der Abstand von Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Dachaufbauten auf Nebenanlagen auf den nichtüberbaubaren Flächen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sind unzulässig.

### **Begründung:**

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.

## **3. Dacheindeckungen**

### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich nicht glänzende Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun) sowie , 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 8022 (schwarzbraun) und 9005 (schwarz) mit gewellter Oberfläche (z.B. Hohlziegel) und Reeteindeckung sowie Schiefer zulässig.

**Begründung:**

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.

**4. Außenwände****Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3**

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln oder Riemchen zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel/Riemchen verwendet werden. Für Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind Holzverkleidungen zulässig.

**Begründung:**

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.

## **5. Traufwandhöhe**

### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 1,50 m nicht unterschreiten und - mit Ausnahme von Traufen bei Dachgauben und Krüppelwalmen - das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Für Nebengiebel an den Traufseiten darf diese Traufwandhöhe 5,80 m betragen, wenn der Nebengiebel nicht breiter als 1/3 der jeweiligen Trauflänge ist und seitliche Abstände von mind. 1,0 m zu den Wandecken der Hauptgiebel eingehalten werden.

### **Begründung:**

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.

## **6. Gebäudehöhen**

### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Gebäude/bauliche Anlagen dürfen in ihrer Höhe das Maß von 9,00 m nicht überschreiten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstgelegener Punkt zum Gebäude).

### **Begründung:**

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufwandhöhe soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude über das zulässige festgesetzte Maß würden sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügen. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist die Vorschrift des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

## **7. Vorgärten**

### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

### Begründung:

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. Ausnahmen**

### Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 3

Es sind folgende Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig:

#### **a. transparente Bauten**

Bei untergeordneten transparenten (Glas o. ä.) Vor-, An- oder Aufbauten die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Dachform
- Dacheindeckung
- Außenwände
- Traufwandhöhe

### Begründung:

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 und eine durchgängige

---

transparente Oberfläche haben und ohne nach außen vortretende tragende Gebäudeteile entstehen, sind sie als Teil des Gebäudes bis zu einem Flächenanteil von max. 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.

**b. Energiegewinnung**

Wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen, Auto-/Photovoltaik), werden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Dacheindeckung

**Begründung:**

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Hiermit soll dem ökologischen Aspekt ebenfalls entsprochen werden.

**9. Anzahl der notwendigen Einstellplätze**

Rechtsgrundlage NBauO §84 Abs. 1

Je Wohnung sind im Sinne des § 47 NBauO mindestens zwei Einstellplätze notwendig.

**Begründung:**

Überwiegend sind in den Haushalten, im ländlich geprägten Bereich, 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 zwei PKW-Stellplätzen je Wohnung festgesetzt.

**10. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

## **8 BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT**

### **Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Wasserschutzgebiet Marienhafe, innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum) vom 31. Januar 2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/2018) sind zu beachten.

Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienhafe/Siegelsum, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten. Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten. Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), Anwendung der RiStWaG.

## 9 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sind aufgrund einer Bauleitplanung, Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die umliegende Wohnbebauung vorbelastet.

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.15.1 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

<b>Überschlägige Grundflächenermittlung</b>		
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (ohne Verkehrsflächen)</b>	<b>Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3</b>
2.221 m <sup>2</sup>	1.966 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>
<b>Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 590 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.</b>		

Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt rd. 743 m<sup>2</sup>. Folglich ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.



Bei dem Verfahren gem. §13 wird gem. §13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

## **9.1 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Dennoch sind die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH - Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potentiell vorhandenen baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen oder Vogelarten ausgeschlossen.

Sollten Einzelbäume entfernt werden, so sollten die Gehölzbeseitigung ausschließlich in dem Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, sodass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Im Planungsraum können potentiell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotop auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme). Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

## 9.2 Vermeidungsmaßnahmen

Mit Boden soll generell schonen und sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB; DIN 18915) zudem sind die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern und wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Aus diesem Grund wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird auf die Einhaltung der Vorgaben des BauGB (§ 202 zum Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (§ 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Kreiswirtschaftsgesetz (KrWG) verwiesen. Zu berücksichtigen sind auch die DIN 18915 und DIN 19731.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überwiegend mit Scherrasen überplant. Um eine übermäßige Versiegelung des Bodens zu unterbinden, wurde die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 25% festgesetzt. Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts sind Uferrandstreifen von mind. 1 m von den Böschungskanten der Gräben einzuhalten. Die Anzahl und Breite der Zufahrten wird bei Einzelhäusern auf eine Einfahrt mit max. 5 m Breite eingeschränkt. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Einfahrt von max. 4 m Breite zulässig.

Des Weiteren sind die nicht überbauten Grundstücksflächen des Vorgartenbereichs als Grünflächen mit lebenden Pflanzen anzulegen. Schotter-, Kies- oder Splittflächen, sogenannte Schottergärten sind ausgeschlossen

## 10 FLÄCHENBILANZ

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	1.966 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	10 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Gräben)	245 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>2.221 m<sup>2</sup></b>

## **11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

### **Strom- und Gasversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluß an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

### **Telekommunikation**

Der Anschluß an das öffentliche Fernsprechnet wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluß an das öffentliche Schmutzkanalsystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes über vorhandene offene Gräben.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

## 12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Wasserschutzgebiet

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Marienhafe innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung der Landkreises Aurich über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Marienhafe (Wasserschutzgebietsverordnung Marienhafe-Siegelsum) vom 31. Januar 2018 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 5/2018) sind zu beachten.

Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Marienhafe/Siegelsum, die landesweite SchuVO und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln DVGW-Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt. Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.

Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), Anwendung der RiStWaG.

## **13 HINWEISE**

### **Altablagerungen/Altstandorte**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **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: Vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://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 der Fällung von Bäumen oder der Räumung von Gräben können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadengesetz). 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 und der Gemeinde zu erhalten.

### **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

### **Versorgungsleitung**

Auf einigen Grundstücksbereichen sind Versorgungsleitungen verlegt.

Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten hat sich der Bauherr bzw. der Ausbauunternehmer bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, über deren Lage zu informieren.

## **Bodenschutz**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z. B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Südbrookmerland, den

.....

Der Bürgermeister