



**Thalen
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

T 04452 916-0 | F 04452 916-101

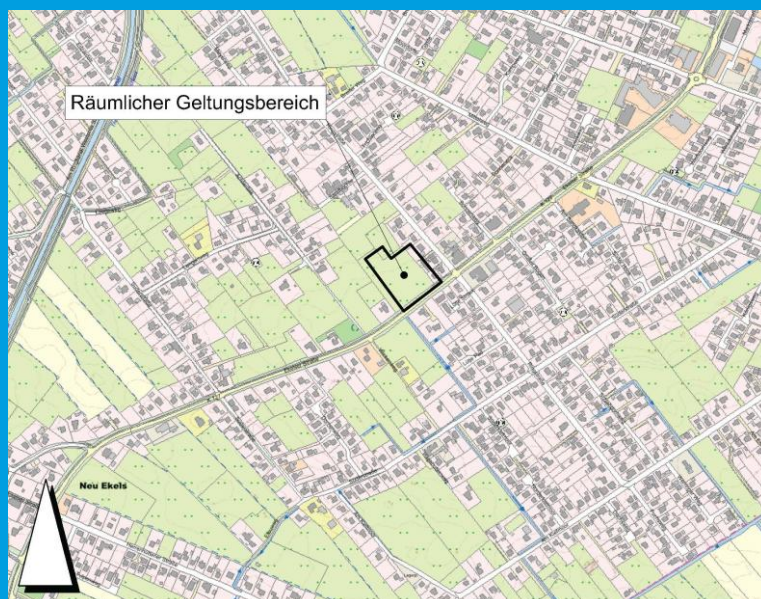
E-Mail info@thalen.de | www.thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

BEBAUUNGSPLAN 3.10.6 „MARIE-LÜHRS-WEG“ MIT TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3.10

Begründung (Entwurf)

Gemeinde Südbrookmerland



PROJ.NR. 12619 | 09.09.2026

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen	6
1.1. Allgemeines	6
1.2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	7
1.2.1. Raumordnung	7
1.2.2. Flächennutzungsplan	7
1.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
1.4. Sicherung der Bauleitplanung	9
1.4.1. Veränderungssperre	9
1.4.2. Zurückstellung von Baugesuchen	10
1.4.3. Maßnahmen zur Sicherung.....	10
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	10
3. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	10
4. Städtebauliche Werte.....	10
5. Veranlassung der Planung	11
6. Planungsleitlinien	12
7. Immissionen	17
7.1. Landwirtschaft.....	17
7.2. Verkehrslärm	17
7.3. Sportplätze	17
7.4. Gewerbelärm	17
8. Festsetzungen.....	17
8.1. Zeichnerische Festsetzungen.....	17
8.1.1. Art der baulichen Nutzung	17
8.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	17
8.1.1.2. Modifizierung der Nutzungsarten	18
8.1.1.3. Gebäude und Räume für freie Berufe	19
8.1.1.4. Stellplätze und Garagen	19
8.1.1.5. Nebenanlagen	20
8.1.2. Maß der baulichen Nutzung	20
8.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	21

Begründung (Entwurf)

8.1.2.2.	Geschossflächenzahl (GFZ)	21
8.1.2.3.	Baumassenzahl (BMZ)	21
8.1.2.4.	Vollgeschosse (Z)	22
8.1.3.	Bauweise	22
8.1.3.1.	Offene Bauweise	22
8.1.3.2.	Geschlossene Bauweise	23
8.1.3.3.	Abweichende Bauweise	23
8.1.3.4.	Im Plan festgesetzte Bauweise	23
8.1.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	23
8.1.5.	Verkehrsflächen	24
8.1.6.	Wasserflächen	25
8.1.7.	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen	25
8.1.8.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	25
8.2.	Festsetzungen durch Text	26
8.2.1.	Bauliche Nutzung	26
8.2.2.	Benutzungsrechte	26
8.2.3.	Bauweise	27
8.2.4.	Anzahl der Wohnungen	27
8.2.5.	Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens	28
8.2.6.	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports	29
8.2.7.	Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke	29
8.2.8.	Befestigung	30
8.2.9.	Gewässer / Wasser	31
8.2.10.	Lärmschutzmaßnahmen	31
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung) nach § 84 Absatz 1 und Absatz 2 Niedersächsische Bauordnung (NBAUO)	32
8.3.1.	Dachform	34
8.3.2.	Dachaufbauten, Dachgauben	35
8.3.3.	Dacheindeckung	36
8.3.4.	Außenwände	36
8.3.5.	Gebäudehöhen	37
8.3.6.	Vorgärten	37

Begründung (Entwurf)

8.3.7.	Ausnahmen	38
8.3.8.	Ordnungswidrigkeiten	39
9.	Hinweise	40
9.1.	Artenschutz	40
9.2.	Altablagerungen / Altstandorte	40
9.3.	Bodenfunde	41
9.4.	Versorgungsleitungen	41
9.5.	DIN-Normen	41
9.6.	Bodenschutz	41
9.7.	Baunutzungsverordnung	41
9.8.	Bestehende Bauleitpläne	41
10.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	42
11.	Ver- und Entsorgung	42
11.1.	Wasserversorgung	42
11.2.	Energieversorgung	42
11.3.	Telekommunikation	42
11.4.	Abwasserbehandlung	42
11.5.	Abfallbeseitigung	42
11.6.	Oberflächenwasserableitung	42
11.7.	Telekommunikation	42
11.8.	Abfallbeseitigung	43
12.	Altlasten / Altablagerungen	43
13.	Umweltbericht	43
14.	FFH-Vorprüfung	43
15.	Artenschutzrechtliche Vorprüfung	43
16.	Erschließungsbeiträge	43
17.	Zusammenfassende Erklärung	43

Anlagen

- Lageplan Oberflächenentwässerung (RRB)
- Straßenquerschnitt mit Mulde

1. Vorbemerkungen

1.1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Südbrookmerland hat in seiner Sitzung am 12.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3.10.6 im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt zunächst aufgrund folgender Rechtsgrundlage (Zitat des Gesetzestextes in *kursiv*):

§ 13b BauGB: Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Datum vom 29.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht und damit förmlich eingeleitet. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB lagen vor. Der Bebauungsplan (B-Plan) wurde mit Datum vom 10.06.2021 als Satzung beschlossen und am 11.08.2023 in Kraft gesetzt.

Aufgrund der festgestellten Nicht-Anwendbarkeit des § 13b BauGB gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (BVerwG 4CN 3.22) kann der Bebauungsplan in der bisherigen Fassung nicht angewendet werden, da dieser innerhalb der Jahresfrist durch den Bund für Naturschutz Landesverband Niedersachsen (BUND LV Niedersachsen) mit Datum vom 09.08.2024 über eine Anwaltskanzlei gerügt wurde. Hierin wird ausdrücklich empfohlen, die im vereinfachten Verfahren nicht zur Anwendung gebrachte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB einerseits und § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB andererseits) nachträglich anzuwenden. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde und externer Rechtsberatung hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen und keinen Gebrauch von § 215a BauGB (Reparaturvorschrift) zu machen.

Somit wird der vorliegende B-Plan im „Vollverfahren“ nach BauGB aufgestellt. Dabei erfolgt insbesondere die Berücksichtigung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1 a BauGB und die Erstellung des Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB.

Die Erschließungsstraße für das Baugebiet ist praktisch fertiggestellt.

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

1.2. Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

1.2.1. Raumordnung

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 "Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung" heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Abs 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilbereichen führt.

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist von der oberen Landesplanungsbehörde mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich in Kraft getreten.

Im LROP und im Regionalen Raumordnungsprogramm sind keine entgegenstehenden Darstellungen getroffen.

1.2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan bildet als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), d. h. der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

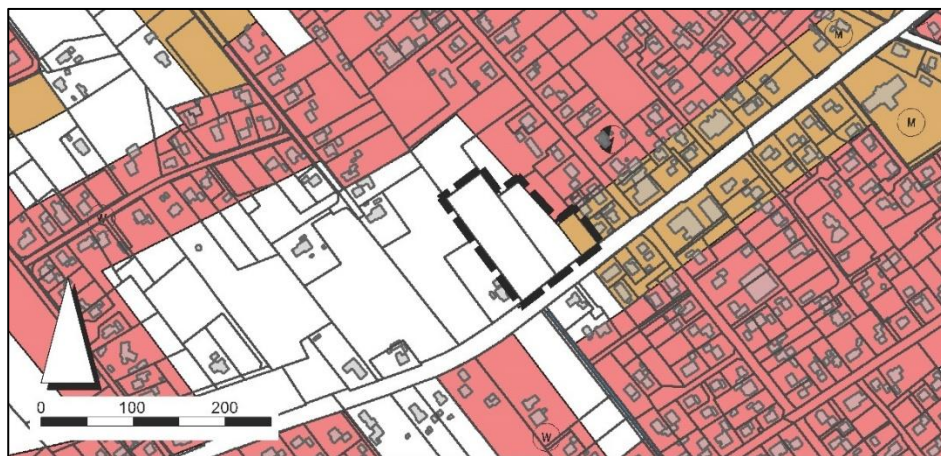


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Bereich der 43. Änderung (schwarz umgrenzt)

Begründung (Entwurf)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südbrookmerland stellt das Plangebiet teils als Wohnbaufläche, teils als teils als gemischte Baufläche und größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da sich die vorliegende Planung nicht ganz aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wird die 43. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Somit wird das Plangebiet künftig vollständig als Wohnbaufläche dargestellt.

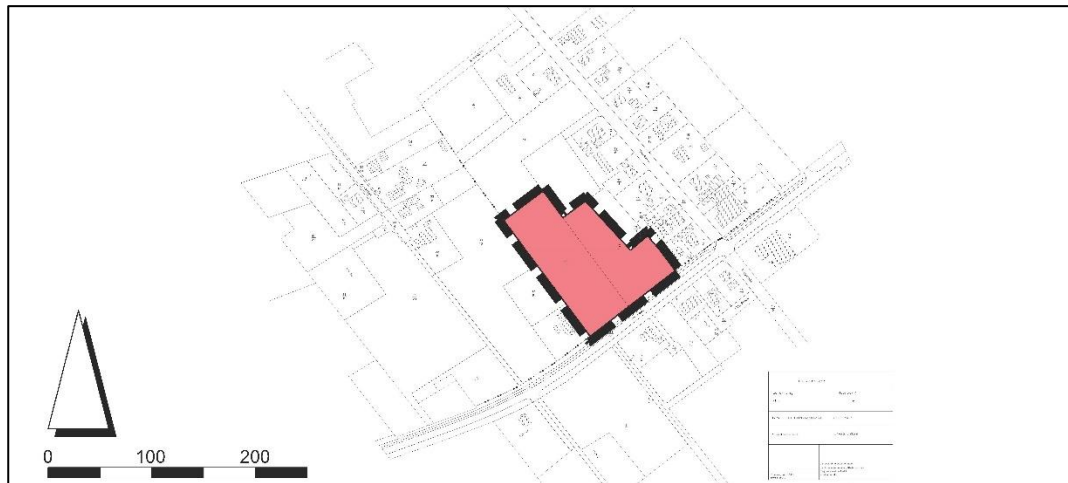


Abbildung 2: Darstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird beplant durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.10.

Die hier wirksamen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Planungsabsichten der Gemeinde. Sie sollen auch nicht als verbindliches Planungsrecht wieder aufleben, falls die aktuellere Bauleitplanung außer Kraft treten sollte. Mit Rechtskrafterlangung des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 3.10.6 tritt der überlagerte Bebauungsplanbereich daher dauerhaft außer Kraft (Teilaufhebung). Damit ist das Rechtsverhältnis der vorliegenden Bauleitplanung zu anderen Bebauungsplänen eindeutig geregelt. Auf dem Plandokument wird ein entsprechender Hinweis angebracht (vgl. Kap. 9.8).

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

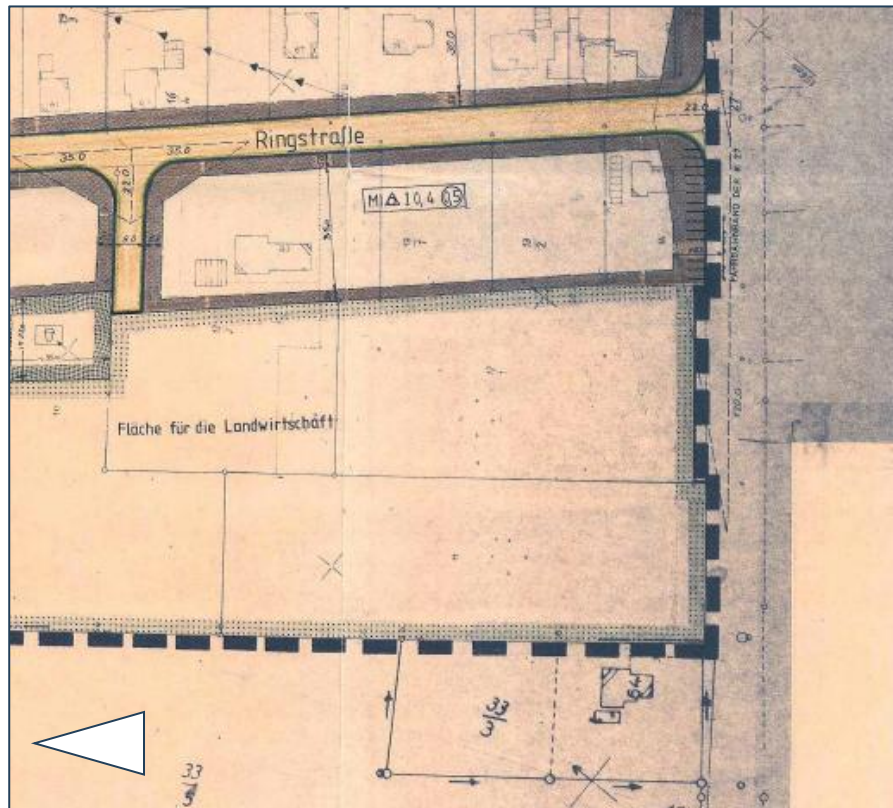


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3.10 (ohne Maßstab)

1.4. Sicherung der Bauleitplanung

Um Vorhaben zu verhindern, die nicht den künftigen Planungsabsichten und Planungen entsprechen, hat das BauGB den Gemeinden mehrere Möglichkeiten an die Hand gegeben. Im zweiten Teil des BauGB mit der Überschrift "Sicherung der Bauleitplanung" steht im ersten Abschnitt die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und die Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB zur Verfügung. Weitere Möglichkeiten des Eingreifens sind im dritten Abschnitt mit „gesetzliche Vorkaufsrechte“ gegeben.

1.4.1. Veränderungssperre

Die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll verhindern, dass während der Planaufstellung Tatsachen geschaffen werden, die später der Verwirklichung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sie erschweren und verteuern. Eine Veränderungssperre kann von der Gemeinde erlassen werden, wenn sie beschlossen hat, für ein bestimmtes Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen und die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes bereits hinreichend konkretisiert sind. Je nach Inhalt der Veränderungssperre kann somit für einen bestimmten Zeitraum praktisch ein allgemeines "Bauverbot" bzw. "Veränderungsverbot" für ein bestimmtes Gebiet ausgesprochen werden.

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

1.4.2. Zurückstellung von Baugesuchen

Zur Sicherung eines Bebauungsplanes muss nicht immer eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen werden. Es kann zunächst genügen, bestimmte einzelne Bauvorhaben zu verhindern. Diese Möglichkeit gibt § 15 BauGB. Wenn die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre zwar gegeben sind, diese aber (noch) nicht beschlossen ist, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch die bauliche Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

1.4.3. Maßnahmen zur Sicherung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der rechtswirksame B-Plan 3.10 eine Fläche für Landwirtschaft festsetzt. Dementsprechend sind von den privilegierten Vorhaben (im Wesentlichen) nur noch Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB zulässig.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite dieser Begründung und auf dem Bebauungsplan ersichtlich.

3. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über verschiedene Gemeindestrassen an die Kreisstraße K 127 „Ekelder Straße“ angeschlossen. Es besteht somit eine gute Verbindung zu dem Schwerpunktraum Emden und zu den Mittelzentren Norden und Aurich.

4. Städtebauliche Werte

Gesamtes Plangebiet	12.256 m²	100,00 %
Nettobauland	8.828 m²	72,03 %
Verkehrsflächen	1.408 m²	11,49 %
Grünfläche (Räumstreifen)	879 m²	7,17 %
Graben/Regenrückhaltung	1.103 m²	9,00 %
Versorgung (Trafo)	38 m²	0,31 %



Abbildung 4: Städtebauliche Werte

5. Veranlassung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Planung muss zurzeit eine Beurteilung von Vorhaben nach dem rechtskräftigem B-Plan Nr. 3.10 erfolgen. Hiernach sind keine Baumöglichkeiten gegeben, die der vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzung gerecht werden. Damit sich die geplante Bebauung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB entwickeln kann, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Hierin werden die notwendigen Maßnahmen und Regelungen festgesetzt.

Das Gebiet soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes neu geordnet werden und eine eindeutige rechtliche Voraussetzung schaffen, nach der die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt werden kann.

Für die Gemeinde Südbrookmerland besteht ein noch ein ungedeckter Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Hauptort und Grundzentrum Moordorf. Er ist hervorgerufen durch den Abbau der relativ hohen Belegungsdichte in der Ortschaft und ihrer Umgebung im Außenbereich. Durch die Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation pro Haushalt ist eine Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte zu verzeichnen. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu nennen, dessen Siedlungsform auch in städtischen Bereichen bevorzugt wird.

Diese Nachfrage kann kurzfristig nicht durch die Inanspruchnahme bestehender Baulücken befriedigt werden, da es bisher nicht gelungen ist, diese in die tatsächliche

Begründung (Entwurf)

Bebauung zu überführen.

Diese werden größtenteils als Garten- und Weideflächen für Haustiere genutzt. Teilweise unterliegen diese Flächen noch der landwirtschaftlichen Nutzung. Für den überwiegenden Teil der Baulücken besteht keine Verkaufs- oder Baubereitschaft. Der Flächenbedarf wird im Regelfall mit der Eigennutzung (Garten, Landwirtschaft usw.), dem der Bebauung durch die Eigentümer oder deren Angehörige und zum Teil mit zu geringen Verkaufserlösen begründet.

Für eine Erzwingung der Bebauung der Baulücken oder deren Verkauf fehlt in den überwiegenden Fällen die rechtliche und politische Legitimation. Im Übrigen sind derartige Maßnahmen sehr aufwändig und stehen somit im Regelfall in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Um künftig das Entstehen weiterer Baulücken zu vermeiden und Baulandspekulation zu unterbinden, hat die Gemeinde sich dazu entschlossen Baugebiete nur zu entwickeln insofern sie auch Eigentümer dieser Flächen ist bzw. mit den Erschließungsträgern der Grundflächen entsprechende Bauverpflichtungen vertraglich zu vereinbaren (Erschließungsvertrag).

Es stehen derzeit nur wenige Wohnhäuser in der Gemeinde Südbrookmerland zum Verkauf.

Um vor diesem Hintergrund dem erwarteten Siedlungsdruck gerecht zu werden sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans 3.10.6 ca. 12 erschlossene und bebaubare Grundstücke entstehen. Dieses moderate Angebot von erschlossenen und bebaubaren Grundstücken reagiert auf den oben erläuterten Siedlungsdruck.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Baulandnachfrage in dem für die Gemeinde Südbrookmerland möglichen Rahmen Rechnung getragen werden und der Baulandverknappung und -verteuerung entgegengewirkt werden.

6. Planungsleitlinien

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Des Weiteren sollen gemäß § 1 Abs. 5 ff BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f. die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g. die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der An-fälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
- a. der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b. der Land- und Forstwirtschaft,
 - c. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d. des Post- und Telekommunikationswesens,
 - e. der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser,
 - f. der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihrer beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.
- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- sowie gemäß § 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**
- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Widernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
- (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Diese Planungsleitlinien sind auch bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen zu berücksichtigen, so dass schon einige Belange bei jenem Aufstellungsverfahren behandelt worden sind.

Begründung (Entwurf)

Das oben angegebene Planungsbedürfnis schließt auch die Pflicht der Gemeinden ein zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung Bauleitpläne geändert, ergänzt oder aufgehoben werden sollen, namentlich auch aus Gründen des Umweltschutzes.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist besonders zu erwähnen, dass auch dazu beigetragen werden soll, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Dies bedeutet nicht nur, eine Verschlechterung der natürlichen Lebensgrundlagen zu verhindern, sondern auch dafür zu sorgen, die natürlichen Lebensgrundlagen vor allem dort, wo sie beeinträchtigt sind, zu verbessern.

Auch der Belang "Naturhaushalt" beinhaltet sowohl den Schutz seines Gefüges als auch den Schutz seiner einzelnen Bestandteile. Zu diesem gehören sowohl die Tier- und Pflanzenwelt wie auch Boden, Wasser und Luft.

Das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist ebenfalls für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wichtig. Die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Einrichtungen, einschließlich solcher des Mittelstandes, sollen angemessen berücksichtigt werden, auch im ländlichen Raum.

Die Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden als besonders wichtiges Kriterium für die Abwägung der vielfältigen Belange ist besonders zu berücksichtigen. Dieses Gebot kann vor allem auch darin seinen Ausdruck finden, dass hier nach den örtlichen Verhältnissen und der städtebaulichen Situation anstelle der Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeit der innerörtlichen Entwicklung auszuschöpfen und bei Inanspruchnahme unbebauter Flächen flächensparende Bauweisen zu bevorzugen sind. Davon kann im Rahmen der Bauleitplanung in begründeten Fällen abgewichen werden, zum Beispiel wenn städtebauliche Alternativen nicht möglich sind, der Verzicht auf Neuausweisung von Bauland zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung anderer Belange führen würde oder auch wenn Gründe des Umweltschutzes eine Abweichung erforderlich machen. Darüber hinaus soll die Verpflichtung auch dem flächensparenden Bauen soweit dienen, als dadurch die Baukosten verringert werden können. Die Gemeinden können den Erfordernissen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden durch die in vielfältiger Weise möglichen Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen Rechnung tragen.

Über diesen und anderen Belangen hat der Rat der Gemeinde Südbrookmerland eine Abwägung vorzunehmen. Im Rahmen der Abwägung ist vor allem darüber zu entscheiden, welche Belange vorgezogen oder zurückgestellt werden sollen, da eine Bauleitplanung fast immer irgendwelche Belange berührt. Die Entscheidung ist von der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde bestimmt. Sie unterliegt keiner rechtlichen Nachprüfung, soweit die der Gestaltungsfreiheit gesetzten rechtlichen Bindungen eingehalten werden. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zu objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Wird eine Abwägung mangelhaft oder sogar überhaupt nicht durchgeführt, können in der Regel Bauleitpläne nicht rechtswirksam werden.

7. Immissionen

7.1. Landwirtschaft

Das Plangebiet wird nicht von landwirtschaftlichen Immissionen belastet. Die vorhandenen und zu erwartenden Immissionen durch die Ausbringung von organischem Dünger o. ä. sind für das ländliche Wohnen üblich. Eine Gefährdung des Schutzanspruchs für allgemeine Wohngebiete entsteht daraus nicht.

7.2. Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt südöstlich an die Kreisstraße K 127 „Ekelser Straße“.

Daher wurde beim Ingenieurbüro Jacobs ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Lärmgutachten des „Büro für Lärmschutz“ Dipl.- Ing A. Jacobs vom 28.04.2026 kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb von Teilbereichen des Wohngebietes die Orientierungswerte tags und nachts im Erdgeschoss (EG) und im 1. Obergeschoss (OG) überschritten werden. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung werden die in der Anlage des Lärmgutachtens festgelegten Lärmpegelbereiche infolge der Vorbelastung aus Verkehrslärm im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin erfolgt eine textliche Festsetzung bzgl. der erforderlichen baulichen Maßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche.

7.3. Sportplätze

Im angrenzenden Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Sportplätze.

7.4. Gewerbelärm

Das Plangebiet wird nicht von Gewerbelärm belastet.

8. Festsetzungen

8.1. Zeichnerische Festsetzungen

8.1.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Schutz vor Immissionen ist hier zwar nicht so hoch wie in reinen Wohngebieten (WR-Gebiete) gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dennoch soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleistet werden. Wegen der im Wohngebiet zulässigen und ergänzenden Nutzungsarten ist es ersichtlich, dass das WA-Gebiet einen etwas geringeren Schutz gegen Störungen und Belästigungen genießt als das WR-Gebiet.

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

Durch die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes soll die in diesem Bereich kaum vorhandene Infrastruktur gefördert werden. Diesem Ziel wird Vorrang gegeben vor einer planungsrechtlichen Sicherung einer hohen Wohnruhe. Die Wohnruhe in allgemeinen Wohngebieten in ländlich strukturierten Bereichen ist ohnehin nicht so stark gefährdet wie in Stadtgebieten. Deshalb ist hier auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung mit seiner höheren Schutzfunktion verzichtet worden, zugunsten einer besseren Infrastruktur in diesem Bereich.

Infolge der Zulässigkeit auch anderer Anlagen als Wohngebäude in einem solchen Gebiet werden die baulichen Anlagen häufig gemischt genutzt. In solchen Gebäuden braucht die Wohnnutzung nicht vorherrschend sein, jedoch muss der Wohncharakter dieses Gebietes insgesamt eindeutig erkennbar sein, was zwangsläufig ein zahlenmäßiges Vorwiegen der Gebäude mit Wohnungen einschließt.

8.1.1.2. Modifizierung der Nutzungsarten

Die Vorschriften des § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bieten eine ganze Reihe von Möglichkeiten, die sonst in den jeweiligen Baugebieten allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten in differenzierter Form zuzulassen oder auszuschließen.

Es können gemäß Abs. 4 dieser Vorschrift Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden (mit Ausnahme von WS-, WR- und SO-Gebieten). Durch die Gliederung eines Baugebietes können bestimmte Nutzungen, Betriebe und Anlagen räumlich zusammengefasst werden. Es ist zum Beispiel zulässig, aus einem Teil des Baugebiets sogar die "Hauptnutzung" durch Gliederung auszuschließen, wenn die dann noch verbleibende Nutzung zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets einen sinnvollen Bezug hat. Eine Gliederung darf jedoch nicht so weit gehen, dass der gegliederte Bereich insgesamt nicht mehr der Zweckbestimmung eines Baugebietes entspricht. Ein Ausschluss einzelner oder mehrerer Nutzungen aus dem gesamten Baugebiet darf ebenfalls nicht im Wege der Gliederung nach Abs. 4 dieser Vorschrift erfolgen, sondern nur nach Abs. 5.

Der Ausschluss von Arten von Nutzungen oder ihre Umwandlung in Ausnahmen ist

Begründung (Entwurf)

in § 1 Abs. 5 BauNVO geregelt. Hiernach wird ermöglicht, im Bebauungsplan festzusetzen, dass bestimmte allgemein zulässige Arten von Nutzungen in den in der Vorschrift aufgeführten Baugebieten nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Des Weiteren regelt Abs. 6, dass die in den jeweiligen Vorschriften der Baugebiete vorgesehenen Ausnahmen bezüglich der zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen oder in eine allgemeine Zulässigkeit umgewandelt werden können.

Weitere Möglichkeiten einer differenzierten Festsetzung bieten die Abs. 7 bis 9 des § 1 BauNVO (schichtweise Festsetzung; Ausschluss, Umwandlung und ausnahmsweise Zulassung von einzelnen Anlagen aus besonderen städte-baulichen Gründen).

Durch textliche Festsetzungen über die zulässigen Nutzungsarten wurden modifizierte Festsetzungen getroffen.

8.1.1.3. Gebäude und Räume für freie Berufe

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume, in den Baugebieten nach §§ 4a bis 9 BauNVO auch Gebäude zulässig. Wenn die Baugebiete nicht modifizierte Festsetzungen gem. § 1 BauNVO enthalten, sind also generell Räume für freie Berufe in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten zulässig. Gebäude für freie Berufe sind darüber hinaus in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten zulässig.

Die Bezeichnungen "Räume" und "Gebäude" im Sinne dieser Vorschrift haben nur einen geringen graduellen Unterschied. Räume sind zwar nur Teile von Gebäuden, als Maß der Begrenzung bleibt aber ausschlaggebend, dass für die Berufsausübung nicht alle Räume und damit das Gebäude insgesamt in Anspruch genommen werden dürfen.

Zu den freien Berufen und artverwandten Tätigkeiten können Ärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Ingenieure, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Betriebswirte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Lotsen usw. gerechnet werden.

Da die meisten Baugebiete durch die dort angegebenen Nutzungsarten Räume oder auch Gebäude für freie Berufe zulassen (Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude), bedürfen sie auch für das in diesem Bebauungsplan festgesetzte WA- Gebiet keiner besonderen Regelung.

8.1.1.4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Allerdings ist die Zulässigkeit in Abs. 2 dieser Vorschrift näher modifiziert, wonach diese Anlagen nur für eine bestimmte Nutzung (Pkw, Lkw, verursachter Bedarf usw.) in bestimmten Baugebieten zulässig sind.

Begründung (Entwurf)

Es besteht auch die Möglichkeit nach § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO, im Bebauungsplan festzusetzen, dass in bestimmten Geschossen oder in Teilen von Geschossen nur Stellplätze und Garagen zulässig sind, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Des Weiteren kann gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

In Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

8.1.1.5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich den zulässigen Hauptnutzungen dienen und ihnen untergeordnet sind. Sie sind gemäß § 14 BauNVO in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig, sofern sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Es kann jedoch im Bebauungsplan die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Als Nebenanlagen können bei einer Hauptnutzung "Wohngebäude" zum Beispiel gelten: Geräteräume, Abstellräume, Windschutzzäune, Hundezwinger usw.

In diesem Bebauungsplan werden Nebenanlagen in der Weise eingeschränkt, dass sie in Form von Gebäuden nicht in Vorgartenbereichen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) zulässig sind.

8.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bestimmt durch folgende Festsetzungen:

- der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhe baulicher Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 BauNVO höchstens betragen:

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA Ferienhausgebieten)	0,4	1,2	
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	

Baugebiet	GRZ	GFZ	BMZ
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	

Das zulässige Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO soll in diesem Plangebiet nicht ausgeschöpft werden, da eine derart dichte Bebauung nicht ortsüblich ist.

8.1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundfläche gibt die Fläche an, mit der ein Gebäude in seinen Außenmaßen ein Grundstück überdeckt. Die Grundflächenzahl und die Grundfläche werden gemäß den Ausführungen des § 19 BauNVO berechnet, wobei einige Gebäude bzw. Gebäudeteile bei der Anrechnung außer Betracht bleiben.

Grundflächenzahl = Grundfläche/Grundstücksgröße

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl (oder die Größe der Grundfläche) festzusetzen.

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

8.1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche zulässig sind. Die Geschossfläche gibt die Fläche der Summe aller Vollgeschosse in den Außenmaßen an. Die Geschossflächenzahl und die Geschossfläche werden gemäß den Ausführungen des § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) berechnet, wobei einige Räume und Bauteile bei der Berechnung außer Betracht bleiben.

Geschossflächenzahl = Geschossfläche/Grundstücksgröße

In diesem Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt, so dass die höchstzulässige Ausnutzung gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten wird.

8.1.2.3. Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude von Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln, wobei jedoch einige Räume oder Gebäudeteile außer Betracht bleiben.

Begründung (Entwurf)

Baumassenzahl = Baumasse/Grundstücksgröße

In diesem Bebauungsplan wird keine Baumassenzahl festgesetzt, da die GRZ in Verbindung mit der Geschossigkeit für die Benennung der Grundstücksausnutzung ausreichend ist.

8.1.2.4. Vollgeschosse (Z)

Gemäß § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gelten Vollgeschosse (Z) als Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. In § 2 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist die Geschossigkeit geregelt.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse auf maximal eins, in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl und der abweichenden Bauweise für Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, wird einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds vorgebeugt. Eine Bebauung über ein Vollgeschöß hinaus wäre in dieser Dorfrandlage unverträglich.

Daher wird die Zahl der Vollgeschosse in diesem Bebauungsplan auf maximal eins begrenzt.

8.1.3. Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Bauweise ist nicht ein Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine Festsetzung, die nur die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken regelt. Die bauliche Nutzung selbst wird durch die Bauweise nicht berührt.

Im Bebauungsplan ist gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), soweit erforderlich, die Bauweise als offene (o) oder geschlossene Bauweise (g) festzusetzen. Es kann aber auch eine hiervon abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, die dann allerdings näher zu konkretisieren ist (z.B. durch textliche Festsetzung).

8.1.3.1. Offene Bauweise

Die offene Bauweise ist durch den seitlichen Grenzabstand (Bauwich) gekennzeichnet. In welcher Größe ein Grenzabstand eingehalten werden muss, ist in den §§ 7 ff der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, welche dieser Gebäudeformen zugelassen werden sollen.

Ohne besondere Festsetzungen sind alle drei möglichen Gebäudeformen zulässig. Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der einzelnen Gebäudeformen angelegt:

- Einzelhäuser sind allseitig freistehend und haben an beiden seitlichen Nachbargrenzen den Bauwich (Grenzabstand) einzuhalten.

Begründung (Entwurf)

- Doppelhäuser sind 2 selbständige an einer gemeinsamen Brandwand aneinandergebaute, im Übrigen aber freistehende Gebäude. Sie können auf einem oder auf zwei Baugrundstücken errichtet werden. Im letzteren Falle verläuft eine Grundstücksgrenze in der Regel durch die Mitte der Brandwand.
- Hausgruppen sind mindestens drei selbständige an den Brandwänden - auch gestaffelt oder in beliebiger Form gereiht - aneinandergebaute Gebäude (zwei Kopfhäuser, ein oder mehrere Mittelhäuser). Sie können auf einem oder mehreren Grundstücken errichtet werden.

8.1.3.2. Geschlossene Bauweise

In der geschlossenen Bauweise müssen Gebäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden. Hier müssen in der Regel Hausgruppen errichtet werden. Eine Längenbeschränkung wie in der Vorschrift zur offenen Bauweise gibt es hier nicht.

8.1.3.3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise lässt Variationen von den Regelungen der offenen oder geschlossenen Bauweise zu.

Sie kommt dann in Frage, wenn offene oder geschlossene Bauweisen nicht zutreffen, in erster Linie also für besondere Bauformen wie Gartenhof- und Atriumhäuser, sowie für Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Aufhebung oder Einschränkung der Längenbeschränkung von 50 m, Einzelhäuser mit Bauwich nur an einer Seite (halboffene Bauweise), Kettenbauweise (EG kein Bauwich, OG Bauwiche) usw.

8.1.3.4. Im Plan festgesetzte Bauweise

In diesem Bebauungsplan wird für die nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Nutzungen, siehe auch Ziffer 8.1.1.1, eine von der offenen und geschlossenen abweichende Bauweise festgesetzt. Nach den Vorschriften der Verordnung muss sie im Bebauungsplan inhaltlich genau bestimmt sein. Sie ist in den textlichen Festsetzungen konkretisiert. Für die Nutzungen nach BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 3 kann auch eine offene Bauweise erfolgen.

8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vor- beziehungsweise ein Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird, können auf den nicht überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht (NBauO) im Bauwich zulässig sind.

Begründung (Entwurf)

Ebenso wie die Bauweise regelt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ebenfalls nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche. Während die zulässige Grundfläche nur einen rechnerischen Anteil der Grundstücksfläche bezeichnet, wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ein räumlicher Teil der Grundstücksfläche abgegrenzt.

Baugrenzen

In diesem Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Da die vorderen Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, ist gewährleistet, dass hier Vorgärten mannigfaltiger Gestaltung und Größe entstehen. Für die Festsetzung von Baulinien fehlt die Erfordernis, da weder einheitliche "Baufluchten" entlang der Straßen entstehen sollen, noch eine Staffelung aufgezwungen werden soll.

8.1.5. Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Innerhalb der Wendeanlage findet ein Wendekreis für Fahrzeuge von rund 18 m Durchmesser Platz. An den Einmündungen der Stichstraßen werden Aufstellflächen für Abfallbehälter an Abfuhrtagen festgesetzt. Direktzufahren von den künftigen Baugrundstücken zur K 127 „Ekelser Straße“ werden durch Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Begründung:

Die Erschließungsstraße wird als reine Anliegerstraße für das Plangebiet fungieren. Zugunsten der Wohnqualität und der Verkehrssicherheit ist es sinnvoll, eine Verkehrsberuhigung vorzusehen. Abfallsammelfahrzeuge benötigen für Wendemanöver so viel Platz, dass es ohne Zurücksetzen ausgeführt werden kann. Die Wendeanlage ist dementsprechend dimensioniert. Hinterliegergrundstücke am Ende der Erschließungsstraßen können von Abfallsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Daher sind hier Aufstellflächen für Abfallbehälter an der Erschließungsstraße vorzusehen. Aus Maßstabsgründen können die notwendigen Flächen nicht in ihrem endgültigen Ausbauzustand festgesetzt werden. Durch die Verwendung von Symbolen ist die Festsetzung jedoch hinreichend bestimmt. Durch die ausführliche Zweckbestimmung wird deutlich, dass Abfallbehälter nur an Abfuhrtagen auf den Aufstellflächen stehen dürfen und ansonsten auf den jeweiligen Grundstücken abzustellen sind. So wird einem potenziellen Anlass für Streit in der Nachbarschaft vorgebeugt. Aus Rücksicht auf Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 127 „Ekelser Straße“ soll die Zahl von Zu- und Abfahrten so gering gehalten werden wie möglich. Da die Erschließungsstraße allein in der Lage ist, alle Grundstücke im Plangebiet an die Kreisstraße verkehrlich anzubinden, werden keine direkten Zu- und Abfahrten von den künftigen Baugrundstücken zur K 127 „Ekelser Straße“ zugelassen.

8.1.6. Wasserflächen

Gräben / Mulden / Regenrückhaltung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets an der Süd-/Westseite wurde der vorhandene Graben im Rahmen der Erschließung des Baugebiets ausgebaut (vgl. Kap. 1.1). Durch die Erhöhung des Gewässerquerschnitts wurde das Stauvolumen erhöht, so dass der Graben eine Rückhaltefunktion für eingeleitetes Niederschlagswasser übernehmen kann. Die Ableitung erfolgt gedrosselt nach Süden über einen Durchlass unter der K 127 Ekeler Straße (Weiteres s. Kap. 11.6). Die Entwässerung basiert auf einem Entwässerungskonzept, das seitens der Gemeinde in Auftrag gegeben und parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplans erstellt wurde.

Begründung:

Gewässer bilden eine natürliche Einheit auf einer besonders hohen Integrations- und Organisationsstufe des Ökosystems, welches aus landschaftsprägenden und hydraulischen Elementen besteht. Sie sind darüber hinaus Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowohl im Wasser selbst wie auch im Ufer- und Übergangsbereichen zu trockenen, terrestrischen Flächen.

Während die letztgenannten Gesichtspunkte als biologische Gewässergüte bezeichnet werden können, stellen die anderen Merkmale die Grundwasservoraussetzungen und Randbedingungen der physikalischen, geomorphologischen und chemischen Gewässergüte dar.

Die Festsetzung soll also eine Biotopstruktur sichern bzw. verbessern und gleichzeitig aber auch den Wasserhaushalt, die Wassergüte sowie den Boden- und Grundwasserschutz verbessern und einen unverzichtbaren Beitrag zur Oberflächenentwässerung leisten. Zusätzlich werden beim Endausbau im Straßenseitenraum beidseitig Entwässerungsmulden angeordnet (zur Ausführung siehe angelegten Lageplan vom 14.08.2024 und Straßenquerschnitt vom 12.08.2024).

8.1.7. Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen

Für die ordnungsgemäße Unterhaltung des o. g. Grabens ist ein ab Böschungsoberkante 5 m breiter Räumstreifen notwendig, der von Hindernissen freizuhalten ist. Damit ist die betreffende Fläche nur als begrünte und mit entsprechenden Fahrzeugen befahrbare Fläche nutzbar. Für Baugrundstücke wäre das eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit. Eine solche für neu zu schaffende Grundstücke vorzunehmen wäre städtebaulich nicht sinnvoll. Daher verbleibt der Räumstreifen dauerhaft im Eigentum der Gemeinde. Eine Zugänglichkeit bzw. Nutzbarkeit durch die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen, so dass die Grünfläche auch wenn sie in öffentlichem Eigentum steht als private Grünfläche festzusetzen ist.

8.1.8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche im Bebauungsplan zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt. Hiermit sind die Rechte selbst noch nicht festgesetzt, dies bedarf einer Begründung von beschränkten dinglichen Rechten (Dienstbarkeiten), die in das Grundbuch eingetragen

Begründung (Entwurf)

werden.

Hiermit werden Schutzflächen zugunsten der aufgrund der Rechte zu errichtenden Einrichtungen und Anlagen festgesetzt. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB kommt nicht in Betracht, da dieses den Rahmen der Verhältnismäßigkeit sprengen würde. Es soll nur Rücksicht auf die vorhandene Leitungstrasse genommen werden, ohne die sonstige Nutzung des Grundstücks unnötigerweise einschränken zu wollen.

Dieses Benutzungsrecht ist in den textlichen Festsetzungen näher konkretisiert.

8.2. Festsetzungen durch Text

8.2.1. Bauliche Nutzung

- a) Die in § 4 Absatz 2 Ziffer 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind unzulässig (§ 1 Absatz 5 BauNVO).
- b) Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Absatz 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 1 BauNVO).

Begründung:

Wie bereits zuvor erwähnt, können nach § 1 BauNVO die sonst zulässigen Anlagen gegliedert werden, bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen werden oder ausnahmsweise zugelassen werden und die ausnahmsweisen zulässigen Anlagen in allgemein zulässige Anlagen umgewandelt werden.

zu a) Mit dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO eine sonst allgemein zulässige Nutzung für unzulässig erklärt. Dieses soll den Wohnwert des Baugebietes erhöhen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets (12 Baugrundstücke) käme es bei einer Inanspruchnahme der Festsetzung zu einer über das Baugebiet hinaus gehende Versorgung des Gebiets. Auch kleinere Handwerksbetriebe sollen aufgrund der geringen Anzahl an Baugrundstücken zu Gunsten des Wohnwerts ausgeschlossen werden.

Zu b) 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.

8.2.2. Benutzungsrechte

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind zugunsten der Gemeinde festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen als Gebäude sowie das

Begründung (Entwurf)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Für die Begründung des Rechts muss nicht nur der Inhalt eindeutig feststehen, auch der Begünstigte ist zu benennen. Im vorliegenden Fall sind Bestand und Unterhaltung der Ablauffleitung der Regenwasserkanalisation des Baugebiets in den vorhandenen Gräben zu sichern.

Um also eine eindeutige Zuordnung des Begünstigten und des belasteten Grundstücks planerisch zu sichern, ist diese Festsetzung getroffen worden.

8.2.3. Bauweise

Die abweichende Bauweise gilt nur für Wohngebäude. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen, jedoch mit einer Längenbeschränkung bei:

- a) Einzelhäusern ohne Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 20,00 m
- b) Doppelhäusern je Doppelhaushälfte ohne Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO von 10,00 m

Die abweichende Bauweise gilt nicht für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hier gilt die offene Bauweise.

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 20,00 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.

8.2.4. Anzahl der Wohnungen

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

Beispiel:

Begründung (Entwurf)

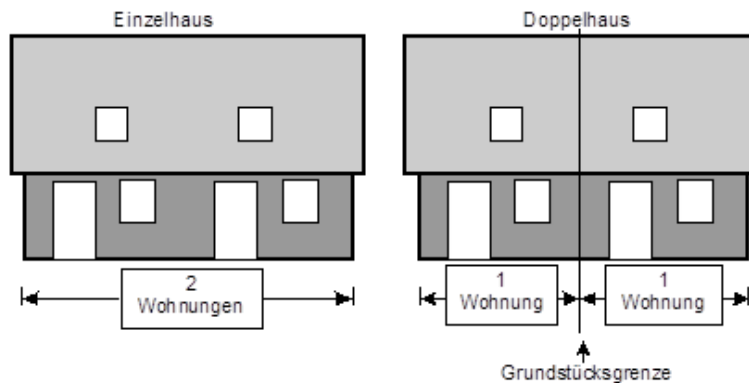


Abbildung 4: Wohneinheit

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 eines in der näheren Umgebung mit Einfamilienwohn-häusern bebauten, als Wohngebiet festgesetzten Plangebiets durch das Hinzukommen von Mehrfamilienwohnhäusern ändert, wurde die Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt.

8.2.5. Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) muss mindestens 0,30 m über dem Niveau der endausgebauten Erschließungsstraße liegen und darf maximal 0,50 m darüber liegen. Das Niveau ist über den Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) zu ermitteln. Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsstraße angrenzen, wird der untere Bezugspunkt über die Mittelachse der Zufahrt ermittelt. Bei Eckgrundstücken ist der höhere der so ermittelten Bezugspunkte maßgeblich.

Begründung:

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) wird verbindlich vorgegeben, um eine einheitliche Auffüllung der Grundstücke zu gewährleisten. Die

Begründung (Entwurf)

Festlegung der unteren Höhenlage ist zur Sicherung der geordneten Regenwasserab-
leitung, zum Überflutungsschutz sowie auch aus gestalterischen Gründen unabding-
bar. Die Festlegung der oberen Höhenlage dient neben der Vermeidung von an sich
schon unzulässigen Entwässerungen von Grundstücken auf die Nachbargrundstü-
cke auch dem in der städtebaulichen Ordnung gewünschten Erscheinungsbild bei
der Höhenlage der Gebäude.

8.2.6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßen-
begrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten)
sind Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 Absatz 1 BauNVO und Garagen und über-
dachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Begründung:

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

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 sowie durch typische Einfriedungen erhalten.

8.2.7. Anpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein klimaresistenter heimischer Laub-
baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten, Art der Laubbäume und Qualitätsan-
forderungen wie folgt:

Bäume 3. Ordnung, < 15 m

Feldahorn - *Acer campestre*

Frühe Traubenkirsche – *Prunus padus*

Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*

Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Stechpalme - *Ilex aquifolium*

Mispel - *Mespilus germanica*

Rotdorn – *Crataegus laevigata*-Sorte „Paul's Scarlet“

Weißdorn – *Crataegus monogyna*

Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*

Thüringische Mehlbeere - *Sorbus x thuringiaca*

Zierapfel – *Prunus malus*-Sorten

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

Spitzahorn - *Acer platanoides* 'Cleveland'

Pupur-Erle - *Alnus x spaethii*

Säulen-Haibuche - *Carpinus betulus* 'Fastigiata'

Kornelkirsche - *Cornus mas*

Baumhasel - *Corylus colurna*

Blumenesche - *Fraxinus ornus*

Gleditschie - *Gleditsia triacanthos* 'Inermus', 'Shademaster', 'Skyline'

Wollapfel - *Malus tschonoskii*

Hopfenbuche - *Ostrya carpinifolia*

Zierkirsche - *Prunus x schmittii*

Winterlinde - *Tilia cordata* 'Rancho', 'Roelvo'

Alternativ kann auch ein mindestens dreijähriger Obstbaum angepflanzt werden (Hochstamm oder Halbstamm).

Qualitätsanforderungen:

Hochstamm: Astansatz in mindestens 180 cm Höhe (Krone nicht mitgerechnet)

Stammumfang von 12 - 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Wurzelhals gemessen im Wurzelballen

Heister: 80 bis 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, im Wurzelballen.

Begründung:

Die Durchgrünung soll den Siedlungsbereich nicht nur optisch auflockern, sondern auch das Kleinklima in diesem Bereich durch die Beschattung günstig beeinflussen. Die Auswahl der Pflanzenarten erfolgte, da Baugrundstücke für Einfamilienhäuser häufig zu klein für einen ausgewachsenen Großbaum sind. Bäume mit einer Maximalhöhe von 15 – 20 m eignen sich hierfür besser. Bei der Auswahl der Arten wurde außerdem die Toleranz gegen, Trocken- und Hitzestress besonders beachtet, falls solche Wetterlagen in Zukunft häufiger auftreten und länger andauern sollten. Die Gestaltungsfreiheit und die Akzeptanz des Einzelnen wird damit ausreichend berücksichtigt.

8.2.8. Befestigung

Für die Befestigung der Zu- und Abfahrten, Stellplätze und Gehwege zu bzw. auf den jeweiligen Baugrundstücken dürfen nur Rasengittersteine, Schotter/Kies und in einem Sandbett oder mit Mineralgemisch verlegte Pflastersteine oder Platten verwendet werden.

Begründung:

Hiermit sollen hohe Versiegelungen eingeschränkt werden. Je höher der Anteil von Gebäuden und nicht wasserdurchlässigen Wegebefestigungen ist, desto weniger wird das Oberflächenwasser der Hauptanlage auf dem Grundstück versickern

Begründung (Entwurf)

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. Das wesentliche Ziel der örtlichen Bauvorschrift zur Befestigung von tiefbaulichen Nebenanlagen ist es zu vermeiden, dass Flächen auf den Baugrundstücken asphaltiert oder betoniert werden und damit die stärkste Versiegelungswirkung eintritt.

8.2.9. Gewässer / Wasser

Wasserflächen und Gewässer (Gräben) sind von den Anliegern und Eigentümern auf Dauer zu erhalten.

An Gräben ist ein Uferrandstreifen von mind. 3 m Breite, von der Böschungsoberkante gemessen, einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen keine Gebäude/Nebengebäude errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden. Es wird verwiesen auf die Bestimmungen gemäß §58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG), nach denen der Einsatz und Lagerung von Pflanzenschutzmitteln, Düngern u. a. m. an Gewässerändern geregelt ist.

Begründung:

Gewässer bilden eine natürliche Einheit auf einer besonders hohen Integrations- und Organisationsstufe des Ökosystems, welches aus landschaftsprägenden und hydraulischen Elementen besteht. Sie sind darüber hinaus Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Biozönosen) sowohl im Wasser selbst wie auch im Ufer- und Übergangsbereichen zu trockenen, terrestrischen Flächen.

Während die letztgenannten Gesichtspunkte als biologische Gewässergüte bezeichnet werden können, stellen die anderen Merkmale die Grundwasservoraussetzungen und Randbedingungen der physikalischen, geomorphologischen und chemischen Gewässergüte dar.

Die Festsetzung soll also eine Biotopstruktur sichern bzw. verbessern und gleichzeitig aber auch den Wasserhaushalt, die Wassergüte sowie den Boden- und Grundwasserschutz.

8.2.10. Lärmschutzmaßnahmen

Pegelbereich	Maßgeblicher Außengeräuschpegel L_a in dB	Bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges.}$ der Außenbauteile $R'_{w, ges. erf.}$ in dB	
		Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Begründung (Entwurf)

1. Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den als Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschrägen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Der Nachweis des bewerteten Bau- Schalldämm- Maß R_w , ges. der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm Maß R_w , ges. der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

2. Für Außenwohnbereiche, die auf der Südseite im Lärmpegelbereich III und IV angeordnet werden und innerhalb des Bereiches zwischen der 55-dB-Isophone der Rasterlärmkarte 7.1a und der Straße liegen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite (Südfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungs-wände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.
3. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die An-ordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf der lärmabgewandten Nord-seite bis zu 10 dB und auf der seitlichen West- und Ostseite bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei An-ordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelmin-derungen zu erzielen.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung) nach § 84 Absatz 1 und Absatz 2 Niedersächsische Bauordnung (NBAUO)

Rechtsgrundlagen

Örtliche Bauvorschriften nach den Absätzen 1 und 2 werden als Satzung im eigenen Wirkungskreis erlassen. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung werden gem. § 84 Abs. 4 NBauO als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gelten entsprechend. Die Ermächtigungsgrundlage für die Aufnahme von Gestaltungsvorschriften in Bebauungspläne liegt in der Vorschrift des § 84 Abs. 6 NBauO. Dennoch ist auf die unterschiedlichen Gesetzesgrundlagen zwischen Bebauungsplänen und Örtlichen

Bauvorschriften über Gestaltung zu achten und in den einzelnen Verfahrensschritten zu benennen. So ist neben der Aufführung der Rechtsgrundlagen in der Präambel auch in der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB darauf hinzuweisen, dass mit dem Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 der NBauO erlassen werden:

§ 84 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über
 1. die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen im Sinne des § 9 Abs. 3,
 2. die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, ausgenommen die Einstellplätze nach § 49, einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen (§ 47 Abs. 1 Satz 2) und
 3. die Fahrradabstellanlagen nach § 48 Abs. 1 Satz 1.
- (2) Zur Verwirklichung bestimmter verkehrlicher oder sonstiger städtebaulicher Absichten können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschrift in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes oder für bestimmte Nutzungen in bestimmten Teilen des Gemeindegebietes die Herstellung von Garagen und Stellplätzen untersagen oder einschränken.
- (3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes
 1. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, insbesondere für die Gebäude- und Geschosshöhe, für die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie für die Neigung der Dächer einen Rahmen setzen,
 2. besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen und Warenautomaten stellen, sie insbesondere auf bestimmte Gebäudeteile, auf bestimmte Arten, Größen, Formen und Farben beschränken oder in bestimmten Gebieten oder an bestimmten baulichen Anlagen ausschließen,
 3. die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen,
 4. die Verwendung von Einzelantennen sowie von Freileitungen, soweit diese nicht nach § 1 Abs. 2 Nr. 3 vom Geltungsbereich dieses Gesetzes ausgeschlossen sind, beschränken oder ausschließen, die Verwendung von Freileitungen jedoch nur, soweit sie unter wirtschaftlich zumutbarem Aufwand durch andere Anlagen ersetzt werden können,
 5. besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen,

Begründung (Entwurf)

insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 5 und 8 bis 10 genannten Anlagen stellen,

6. die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben,
7. die Begrünung baulicher Anlagen vorschreiben,
8. die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück vorschreiben.

Grundlagenermittlung und Planungsziele:

Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen war eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung in der angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes. Sie diente als Anhalt für die einzelnen Festsetzungen.

Es wurden nur solche Elemente gestalterisch geregelt, die sich auf das Ortsbild bzw. Stadtbild in seinen Grundelementen auswirken. Dabei sollen durchaus andere Strukturen zulässig sein, die das Ortsbild beleben, wobei auch zeitgemäße Architekturen innerhalb dieses ortsverträglichen Rahmens geschaffen werden sollen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass eine Zuordnung der Gebäude im Plangebiet selbst als auch zu der angrenzenden Umgebung erkennbar wird, das heißt, dass sie eine harmonische Einheit bilden werden und das bisherige Erscheinungsbild des Ortes erhalten bzw. aufgrund der vorgenannten Festsetzungen gefördert werden.

Die in den gestalterischen Festsetzungen enthaltenen Formulierungen sind so gewählt, dass nach Möglichkeit jedermann das Gestaltungsziel hieraus entnehmen kann. Hierbei mag es im Einzelfall wegen fehlender Genauigkeit in der Beschreibung zu unterschiedlichen Auslegungen kommen können, die jedoch zugunsten einer allgemeinen Verständlichkeit des Textes und somit zur besseren Identifikation mit der erwünschten Gestaltung bewusst hingenommen werden sollen.

8.3.1. 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.

Begründung (Entwurf)

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 weit-verbreitetste 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.

8.3.2. 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

Begründung (Entwurf)

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.

8.3.3. Dacheindeckung

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dachflächen über 15° Dachneigung (z.B. bei Garagen, Gauben) sind ausschließlich Tonziegel (DIN 456) oder Betondachsteine (DIN 1117 und 1118) in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rot-orange), 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.

8.3.4. 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 Fertigteilsysteme 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.

8.3.5. 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.

8.3.6. Vorgärten

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3

Die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen (Vorgärten) sind bei Wohngebäuden nach § 4 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO 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 ruhenden Verkehrs sowie Beeteinfassungen bis 20 cm Breite sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. Für lebende Einfriedungen (z. B. Hecken) dürfen nur klimarsistente heimische Pflanzenarten verwendet werden.

Begründung (Entwurf)

Begründung:

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen bei Wohngebäuden im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO 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. Die Vorgabe zur Auswahl von Pflanzenarten für Einfriedungen soll vermeiden, dass ein in Vorgärten oft zu sehendes Einerlei aus Lebensbäumen (*Thuja sp.*) oder Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) entsteht, dass sowohl ökologisch als auch ästhetisch wenig wertvoll ist. Die Verwendung klimaresistenter heimischer Pflanzenarten sorgt hier für eine gewisse Mindestqualität auf den privaten Grundstücksflächen, die vom öffentlichen (Straßen)Raum einsehbar sind und ihn so mitprägen. Dies ist auch dann gewährleistet, wenn Hitze -und Trockenstress für die Pflanzen künftig zunehmen sollten.

8.3.7. 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:

Nr. 1 (Dachform),

Nr. 3 (Dacheindeckung),

Nr. 4 (Außenwände)

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. 25 % 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

Begründung (Entwurf)

zugelassen:

Nr. 3 (Dacheindeckung)

Nr. 4 (Außenwände)

Begründung:

Ausnahmen von der Dacheindeckung sind zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Dies gilt für alle technischen Lösungen, die hierfür angeboten werden. Dies können die üblichen Solarmodule sein, aber auch Solardachziegel u. ä. Entsprechendes gilt auch für die Außenwände, da Anlagen zur Gewinnung von (Solar)Energie auch senkrecht an Gebäuden angebracht werden können. Mit dieser Regelung soll dem ökologischen Aspekt der nachhaltigen und emissionsarmen Energiegewinnung entsprochen werden.

c) Gründach:

Wenn ein so genanntes Gründach, das planmäßig mit einer Begrünung aus z. B. Sedum, Moosen, Gräsern, aber auch Pflanzenstauden bis zu Büschen und Bäumen bepflanzt ist, vorgesehen wird, werden folgende Ausnahmen zugelassen:

Nr. 1 (Dachform)

Nr. 3 (Dacheindeckung)

Begründung:

Die Dachbegrünung hat viele Vorteile. Sie wertet das Gebäude optisch auf und kann oftmals als „Garten“ dienen – ein Pluspunkt für den Wohnwert der Immobilie. Und damit nicht genug: Gründächer haben auch bauphysikalische und ökologische Vorteile. Die Pflanzen wirken als natürliches Schutzschild für die Dachabdichtung. Sie gleichen Extremtemperaturen aus und schirmen Umwelteinflüsse, wie Hagel oder Regen, ab. Die daraus resultierende reduzierte Belastung der Dichtung führt dazu, dass Dachsanierungen seltener notwendig sind. Gleichzeitig haben Dachbegrünungen positive Effekte auf die Umwelt, z. B.:

- Kontinuierliche Luftbefeuchtung: Pflanzen speichern einen großen Teil des Regenwassers und lassen es anschließend verdunsten.
- Gleichzeitig filtern sie Staub und Schadstoffe und verbessern die Luftqualität.
- Natürliche Klimaregulation: Gründächer funktionieren im Winter als Wärmedämmung und schützen die Räumlichkeiten im Sommer vor hohen Temperaturen. Das Ergebnis sind wohltemperierte Zimmer und reduzierte Energiekosten.
- Lebensraum Gründach: Dachbepflanzungen schaffen neuen Lebensraum für Tierarten.

Diese positiven ökologischen, klimafreundlichen Aspekte werden daher den gestalterischen Argumenten des Landschaftsbild vorangestellt.

8.3.8. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen

Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

9. Hinweise

9.1. 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). 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 können diese Belange betroffen sein.

Bei Zuwiderhandlungen gegen diese Bestimmungen drohen Bußgeld- und Strafvorschriften (§§ 69 ff BNatSchG bzw. Umweltschadensgesetz). Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, um ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 zu vermeiden:

- Beschränkung von Baufeld- und Gehölzarbeiten auf die Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, entsprechend der gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Zu dieser Zeit kann davon ausgegangen werden, dass Jungvögel die Nester bereits verlassen haben bzw. das Brutgeschäft noch nicht begonnen hat
- einer Überprüfung von Bäumen auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Höhlen, Nischen und Horste) sowie geschützte Flechtenarten vor einer Rodung
- Anbringung von Niststrukturen und Pflanzung heimischer Baumarten im Neubaugebiet
- Außenbeleuchtungen und Straßenlaternen sind mit insektenfreundlichem Licht auszustatten (warmweiß, geringer Blau- und UV-Anteil); Leuchten sind so zu konstruieren / abzuschirmen, dass das Licht nur nach unten / nur auf die tatsächlich zu beleuchtenden Flächen gerichtet und gebündelt ist, d.h. eine Streuung / Abstrahlung vermieden wird. Anstrahlungen von Gehölzen sowie der Wasserfläche des Kanals sind zu unterlassen

Anwohner sollten zudem bei der Gartengestaltung, bevorzugt heimische, insektenfördernde Arten anpflanzen.

Weitere Informationen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises und der Gemeinde zu erhalten.

9.2. Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw.

Begründung (Entwurf)

Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

9.3. 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)).

9.4. Versorgungsleitungen

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.

9.5. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Normen können während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.

9.6. 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.

9.7. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

9.8. Bestehende Bauleitpläne

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes tritt der Teilbereich des rechtsverbindlichen

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

Bebauungsplanes Nr.3.10, der von diesem Bebauungsplan überlagert wird, außer Kraft (Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10).

10. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzgebietszone.

Für den Landkreis Aurich ist ein vorläufiges Verzeichnis der Kulturdenkmale aufgestellt worden. Für das Plangebiet ist kein entsprechendes Denkmal aufgeführt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier kein Denkmal nach dem NDSchG befindet.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

11.2. Energieversorgung

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE.

11.3. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

11.4. Abwasserbehandlung

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das Ortskanalisationsnetz.

11.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

11.6. Oberflächenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet abgeleitete Niederschlagswasser wird dem Moordorfer Kreisstraßenschloot zugeführt, der als Vorflut fungiert. Es handelt sich hier um ein Verordnungsgewässer (Gewässer II. Ordnung). Zuständiger Unterhaltungsverband für dieses Gewässer ist der I. Entwässerungsverband Emden.

Die Gemeinde hat ein Oberflächenentwässerungskonzept mit Oberflächenentwässerungsplänen sowie entsprechenden hydraulischen Berechnungen der unteren Wasserbehörde des Landkreis Aurich zur Genehmigung vorgelegt. In diesen Genehmigungsunterlagen werden die Auswirkungen des Niederschlagsabflusses nachgewiesen. Auf dieser Grundlage wurden eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt und die entsprechenden Baumaßnahmen durchgeführt.

11.7. Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz (Kabel) wird von der Telekom und/oder anderen

Bebauungsplan 3.10.6 „Marie-Lührs-Weg“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3.10
Begründung (Entwurf)

privaten Anbietern bereitgestellt.

11.8. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

12. Altlasten / Altablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten.

13. Umweltbericht

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

14. FFH-Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 34 BNatSchG wird im Umweltbericht dokumentiert.

15. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Die Prüfung gemäß § 44 BNatSchG wird im Umweltbericht dokumentiert.

16. Erschließungsbeiträge

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Gemeinde ist geregelt durch die jeweils zum Zeitpunkt der Erhebung gültige Satzung der Gemeinde Südbrookmerland.

17. Zusammenfassende Erklärung

(Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.)

Aufgestellt:

Thalen Consult GmbH

Neuenburg, den 09.09.2026

i. A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch

S:\Südbrookmerland\12619_BP_3_10_6_Neuzeichnung\05_B-
Plan\02_Entwurf\Begründung\2026_09_10_12619_BP_3_10_6_Begr_E.docx