

GEMEINDE HINTE

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 0313 MEEDELAND

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Quelle: Geolife.de Navigator

Vorentwurf

Stand 22.05.2025

stadtplanung & architektur

Osterstraße 4
26506 Norden

fon 04931 - 9750 150
fax 04931 - 9750 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand	4
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)	6
2.2	Landesraumordnung.....	8
2.3	Regionale Raumordnung.....	9
2.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
2.5	Dorfentwicklungsplanung	11
2.6	Zusammenfassung Planungsvorgaben	11
3	Städtebauliches Konzept	11
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
3.2	Straßenverkehrsflächen.....	12
3.3	Gestaltung.....	13
3.4	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	13
4	Städtebauliche Werte	13
5	Umweltbelange	13
6	Schallschutz	15
7	Baugrund	16
8	Festsetzungen	16
8.1	Textliche Festsetzungen	16
8.1.1	Nichtzulässigkeit von Ausnahmen	16
8.1.2	Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude.....	17
8.1.3	Bauweise	17
8.1.4	Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen.....	17
8.1.5	Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt	18
8.1.6	Höhe der baulichen Anlagen.....	18
8.1.7	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	18
8.1.8	Stellplatzpflicht	19
8.1.9	Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen	19
8.2	Örtliche Bauvorschriften	20

8.2.1	Traufwandhöhe	20
8.2.2	Dachform	20
8.2.3	Dachaufbauten	21
8.2.4	Dacheindeckung.....	22
8.2.5	Außenwände	23
8.2.6	Einfriedung der Baugrundstücke	24
8.2.7	Nicht überbaute Grundstücksflächen	24
8.2.8	Werbeanlagen und Antennen	25
8.2.9	Ordnungswidrigkeiten	25
8.3	Hinweise.....	25
8.3.1	Gestaltung der Vorgartenbereiche	25
8.3.2	Bodenfunde.....	26
8.3.3	Altablagerungen / Altlasten / Abfälle	26
8.3.4	Sichtfelder	26
8.3.5	Erkundigungspflicht	26
8.3.6	Kontaminationen und Bodenbehandlung	26
8.3.7	Verwendung von Bauersatzstoffen	27
8.3.8	Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	27
8.3.9	Begrünung von Hauswänden.....	27
9	Ver- und Entsorgung	27
9.1	Wasserversorgung	28
9.2	Abwasserbeseitigung.....	28
9.3	Gas- und Strom-Versorgung	28
9.4	Abfallbeseitigung	28
9.5	Oberflächenentwässerung.....	28
9.6	Telekommunikation	28
10	Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020.....	28
10.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).....	28
10.2	Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28
10.3	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	29
10.4	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	29
10.5	Inkrafttreten	29
10.6	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	29
10.7	Mängel der Abwägung.....	29

1 Allgemeines

Die Ortschaft Groß-Midlum erlebt seit einigen Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung, um dieser entgegenzuwirken, soll die Ortschaft gerade für die jüngere Bevölkerung attraktiver gestaltet werden. Um dies zu erreichen, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0313 „Meedeland“ neue Wohnbauflächen in attraktiver Ortsrandlage, entlang eines gewachsenen Siedlungsraumes, sowie ein neuer Standort für die Feuerwehr und eine Fläche für den Bau eines Kindergartens geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 0313 „Meedeland“ in Groß Midlum aufzustellen.

1.1 Planungsanlass

Auf den, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, plant die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0313 „Meedeland“ die planungsrechtliche Grundlage für das Angebot neuer Wohnbauflächen, sowie einen neuen Standort für die Feuerwehr und einen Kindergarten zu schaffen.

Mit der Schaffung von schön gelegenen Wohnbauflächen, entlang eines gewachsenen Siedlungsraumes und der Versorgung mit einem Feuerwehr- und Kindergartenstandort, soll der negativen Bevölkerungsentwicklung entgegengewirkt werden und die Ortschaft Groß-Midlum auch für die jüngere Bevölkerung attraktiver werden.

Mit der Stärkung der Nahversorgung und durch die gute Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte Emden, Aurich und Norden als Arbeitsstätten, die gute Versorgungssituation im benachbarten Ort Pewsum, sowie die Wohnqualität und Erholungsfunktion, die ein ländlicher Ort bietet, wird zunächst eine Stabilisierung und im weiteren Verlauf eine Steigerung der Bevölkerungszahlen angestrebt. Insbesondere Einheimischen aus dem Ortsteil, die vor Ort bleiben wollen und zuziehenden Auswärtigen, die im touristischen Umfeld der Küstenregion ihren Lebensabend verbringen möchten, soll die Möglichkeit zum Verwirklichen ihrer Bauabsichten geboten werden.

Außerdem soll dem erhöhten Bedarf für Kinderbetreuungsangebote mit dem neuen Kindergartenstandort Sorge getragen werden. Dieser erhöhte Bedarf für Kinderbetreuungsangebote resultiert aus einer Gesetzesänderung.

Im Sinne der Ressourcenschonung sowie des nachhaltigen Umganges mit bestehenden Boden- und Baulandreserven soll eine Siedlungsarrondierung am östlichen Dorfrand, von dem Ortsteil Groß-Midlum, vorgenommen werden. Es handelt sich um Flächen Außerhalb des Dorfzentrums entlang eines gewachsenen Siedlungsraumes.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche von ca. 4,93 ha, die sich im Besitz der Gemeinde Hinte befindet. Das Plangebiet liegt östlich in der Ortschaft Groß-Midlum. Umgeben wird es in nördliche, östliche und südliche Richtung von landwirtschaftlich

genutzten Flächen. Im Westen grenzt ein bestehender Siedlungsraum an. Etwa mittig des Plangebietes verläuft das Groß Midlumer Tief. Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind unter Kapitel 1.3 ersichtlich.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/22, 29/23, 29/26, 29/27, 29/28, 30 und 31/9 sowie Teile der Flurstücke 32/1, 32/2, 33 in der Gemarkung Groß Midlum.

Die genaue Lage des Bebauungsplangebietes ist auf dem folgenden Übersichtsplan sowie auf der Planzeichnung ersichtlich.

— — Grenze d. Geltungsbereiches



Quelle: Hattermann Vermessung

1.4 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet schließt im südwestlichen, sowie nordwestlichen Bereich an den Meerkeweg an. Über den Meerkeweg wird der Gross-Midlumer-Ring und dann die Landesstraße erreicht. Diese führt über die Gemeinde Hinte zur Bundesstraße 210, über die, in nördliche Richtung, die Städte Norden und Aurich und in südliche Richtung die Stadt Emden erreicht werden. Über den Autobahnanschluss an die A 31 in Emden werden die Städte Leer und Oldenburg erreicht.

2 Planungsvorgaben

2.1 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

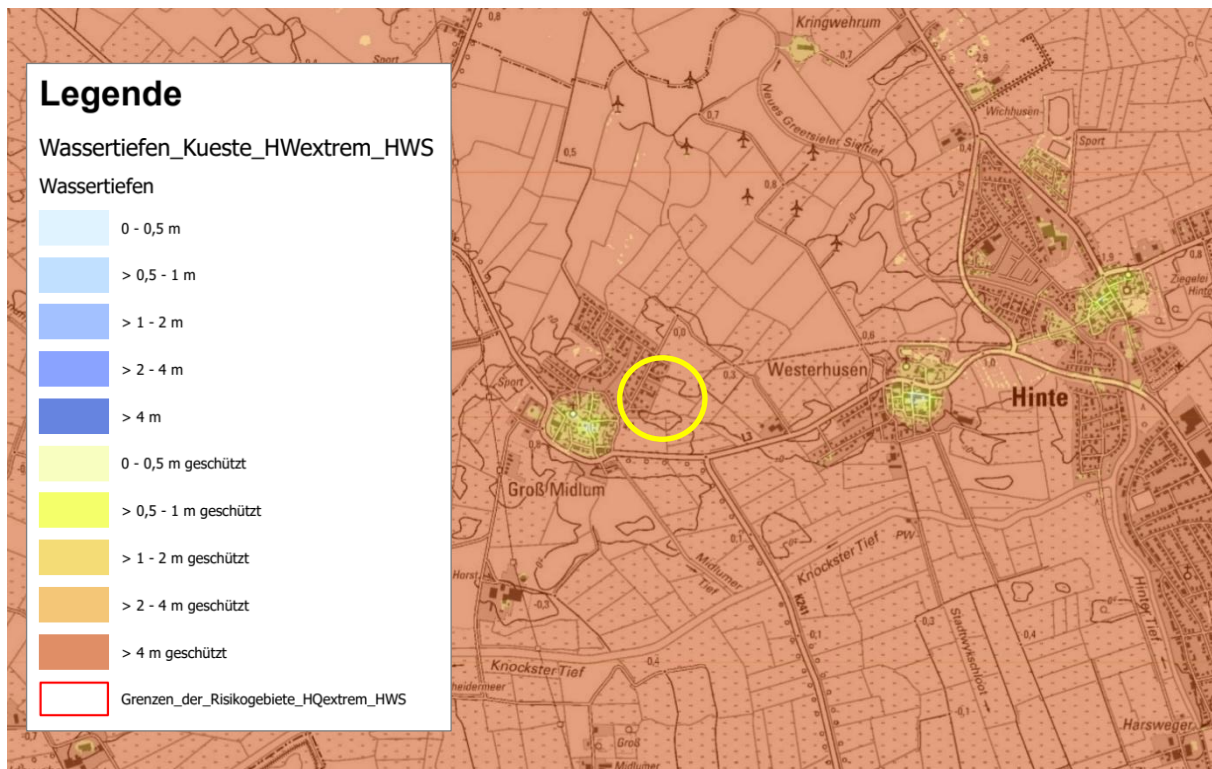
Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb des Risikogebietes HQextrem (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. seltener als alle 200 Jahre) liegt.

Gem. der Angaben des NLWKN zu den Wassertiefen besteht auf dem Plangebiet bei einem Hochwasser HWextrem eine Wassertiefe von > 4m. Angaben zur Fließgeschwindigkeit sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt dabei aber in einem geschützten Bereich. Das entsprechende Szenario ist in der Begründung des RROP dargestellt (s. Abb., S. 10).

Das Plangebiet kann jedoch im Falle eines Hochwasser-Extrem-Ereignis bzw. Deichbruchs von Überflutungen betroffen sein (s. Abb., S. 10). Aufgrund der Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke besteht demnach an sich eine hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der Nutzungen für den Fall einer Überflutung. Die Grafik des Szenarios für den Fall einer Überschwemmung bei extremem Hochwasser bzw. Deichbruch (s. Abb., S. 9) zeigt jedoch, dass nicht nur das Plangebiet, sondern mehr als die Hälfte aller Wohnflächen im Landkreis Aurich von einer Überschwemmung mit einer Wassertiefe von mehr als 3 m betroffen sein würden. In diesem Sinne können für das Plangebiet dieselben Bedingungen bzw. Risiken in Anspruch genommen werden, wie für die überwiegenden bestehenden Wohnflächen des Landkreises.



Grenzen der Risikogebiete HQextrem und Wassertiefen im Extremfall HWextrem
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des LGLN

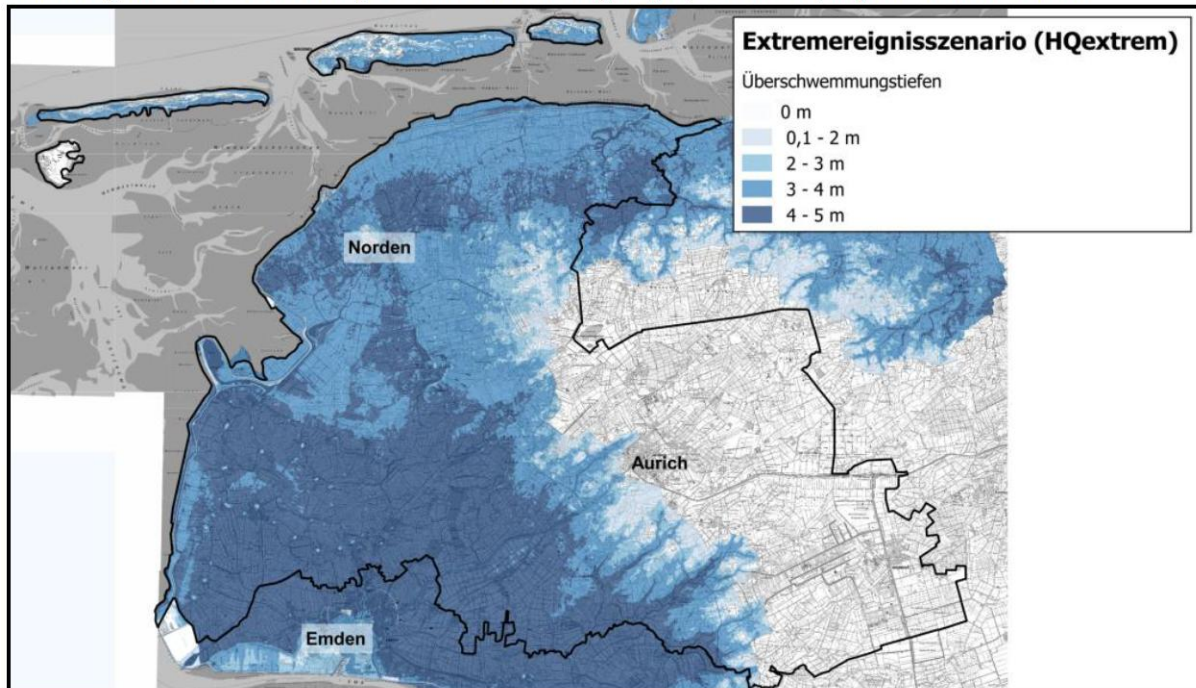
 Plangebiet

Unter dem Vorbehalt eines Restrisikos, das wie für das Plangebiet, so auch für weite Teile des Landkreises besteht, können demnach die Belange des Hochwasserschutzes gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH zusammenfassend zwar nicht als unerheblich betrachtet werden, stehen dem Vorhaben aber nicht entgegen.

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von 0,5 bis 1,0 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Der Anstieg des Meeresspiegels könnte nach Angaben des Helmholtz-Zentrums im entsprechenden Küstenbereich (Bezugsort: Norderney) bei einem beschleunigten Anstieg bis 2100 etwa 21 cm betragen. Dieser Anstieg ist an sich zwar beträchtlich, er stellt aber für das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem geschützten Bereich kein erhebliches Risiko dar. Die Küstenüberschwemmungen wurden bereits unter Kap. I Ziff. 1.1 betrachtet.

Somit steht auch der Belang des Klimawandels dem Vorhaben nicht entgegen.

Abbildung 50: Überschwemmungsszenario Extremereignis (HQextrem / HQ200) im Landkreis Aurich



Quelle: NLWKN (Daten)/ Eigene Darstellung

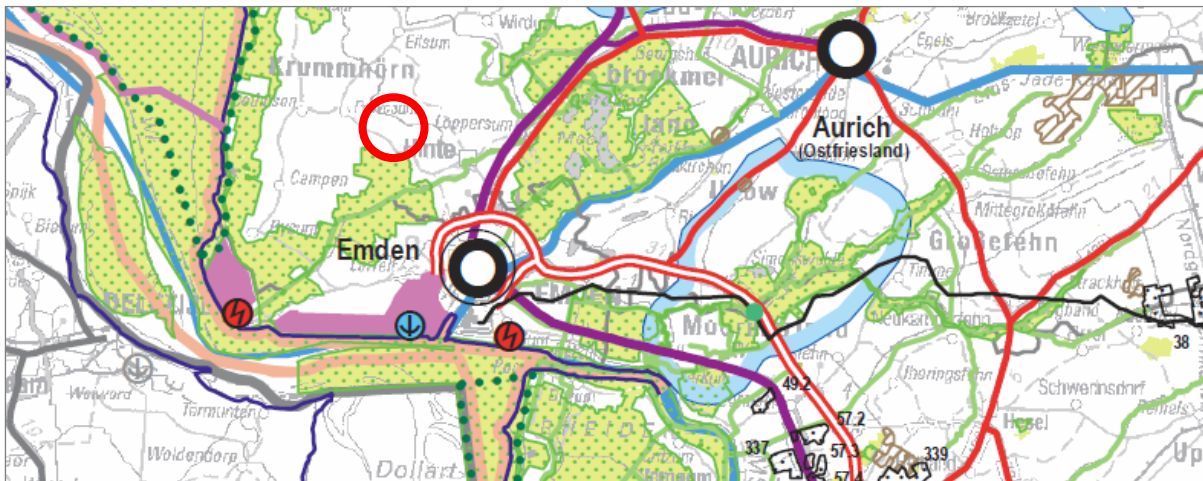
2.2 Landesraumordnung

Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378).

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gegenstand der letzten Änderung, die am 26.09.2017 in Kraft getreten ist, sind für die Gemeinde Hinte Festlegungen zum Biotopverbund. Es wird der Bereich des Wattenmeeres und Teile der vorgelagerten Marschlandschaft flächig mit dem Entwicklungsziel Biotopverbund versehen. Den Ausweisungen stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planungen nicht entgegen.

Die Eisenbahnstrecke Emden-Norddeich sowie die Bundesstraße 72 als Hauptverkehrsweg sind Bestandteil der zeichnerischen Darstellung der raumordnerischen Absichten des Landes Niedersachsen.

Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im LROP ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01). Dieser Forderung wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem LROP - ohne Maßstab



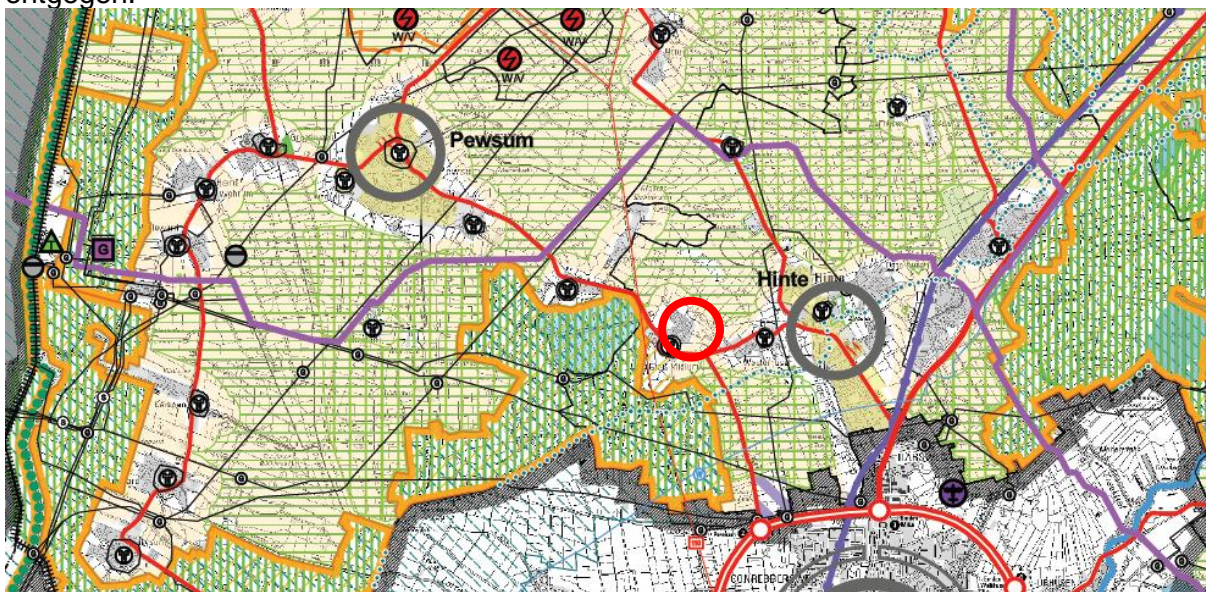
Plangebiet „Meedeland“

2.3 Regionale Raumordnung

Auf der Ebene des Landkreises Aurich gilt im vorliegenden Bauleitverfahren das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich in seiner Fassung aus dem Jahr 2018.

Die Gemeinde Hinte wird im zeichnerischen Teil des RROP als Grundzentrum mit besonderem Schwerpunkt für die Erholung dargestellt. Außerdem wird die Anbindung an die Haupteisenbahnstrecke im nahe liegendem Mittelzentrum Oberzentraler Teilfunktion Emden Norddeich / Rheine bzw. Norddeich / Hannover sowie an die Hauptverkehrsstraße (B 72) und weiterführender Anbindung an die B 210 Aurich – Emden gezeigt. Im unmittelbaren Bereich des Plangebietes sind keine Darstellungen getroffen.

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP hat die Siedlungsentwicklung vornehmlich in den zentralen Orten stattzufinden. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0313 „Meedeland“ zur Ausweisung von Wohnbauflächen angrenzend den gewachsenen Siedlungsraum der Ortschaft Groß-Midlum steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem RROP 2018 - ohne Maßstab



Plangebiet „Meedeland“

2.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

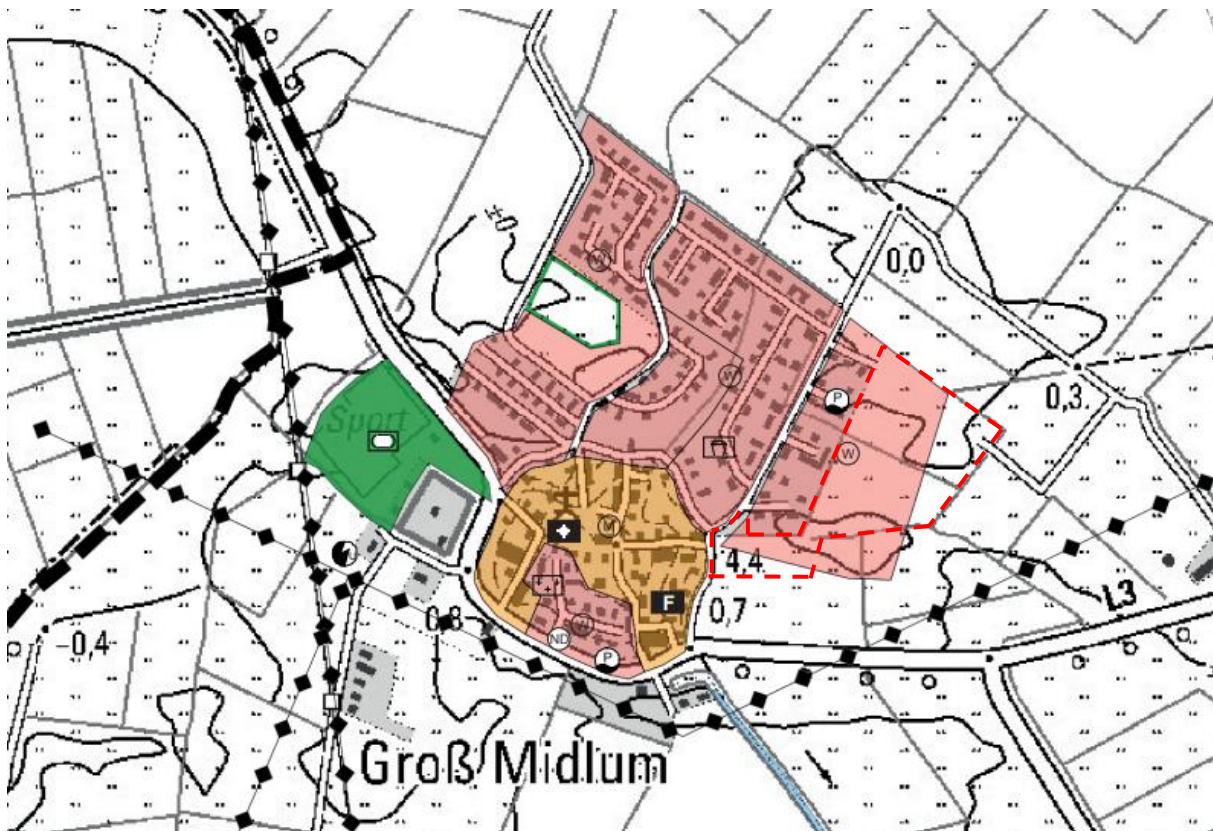
Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinte ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere Wohnbauflächen, südlich, östlich und nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Wie bereits ausführlich beschrieben, soll die Gemeinde Hinte als Wohnort der einheimischen Bevölkerung erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden. Der Standort erlaubt die Weiterentwicklung im Rahmen umgebender intakter Wohn- und Landschaftsstrukturen unter Wahrung des Ortscharakters.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes weist die Flächen des Geltungsbereiches als Allgemeine Wohngebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindergarten) aus.

Die Entwicklung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus diesen Darstellungen nur teilweise entwickelbar. Damit die Planung mit dem Erfordernis des "Entwickeltseins" nach §3 Abs. 2 Bau GB konform ist, wird im vorliegenden Fall von der Möglichkeit eines "Parallelverfahrens" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hinte (Ausschnitt)

--- Geltungsbereich der gepl. Änderung

2.5 Dorfwentwicklungsplanung

Die Dorfregion wurde am 30.03.2021 in das Programm der Dorfwentwicklung des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aufgenommen. Zur Dorfregion „Hinte“ im Landkreis Aurich zählen die Ortschaften Hinte, Westerhusen, Groß-Midlum, Canhusen, Osterhusen, Loppersum, Suurhusen und Cirkwehrum.

Die Förderung im Rahmen des Dorfwentwicklungsprogrammes ist Teil der Strukturpolitik Niedersachsens für die ländlichen Räume. Ziel des Förderprogramms ist die Schaffung attraktiver Lebensbedingungen für alle Bewohnergruppen der Dorfregion. Anlass geben Auswirkungen der zukünftigen demografischen Veränderungen, des Strukturwandels und des Klimaschutzes. Der Dorfwentwicklungsprozess soll einen zielgerichteten Umgang mit den zukünftigen Herausforderungen einleiten:

- Sicherung und Anpassung der Infrastruktur (Nahversorgung, medizinische und gesundheitliche Versorgung, Bildung und Betreuung)
- die Stärkung des Gemeinschaftslebens,
- Anpassung und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Flächensparnis und Innenentwicklung unter Berücksichtigung der typischen Baukultur.

Für den Ortsteil Groß-Midlum wird eine sozial- kulturelle Erneuerung vorgesehen, sowie die Neuschaffung von Wohnraum und Bauplätzen für junge, einheimische Familien der gesamten Gemeinde Hinte. Weiterhin wird auf alternative Wohnkonzepte im Bereich seniorenfreundliches Wohnen hingearbeitet.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Wohnbaufläche am zusammenhängend bebauten Ortsteil angeschlossen und neue Wohnbaumöglichkeiten unter Berücksichtigung der ortstypischen Bauweise geschaffen. Damit entspricht die vorliegende Planung den Zielsetzungen der Dorfwentwicklungsplanung der Gemeinde Hinte.

2.6 Zusammenfassung Planungsvorgaben

Gemäß der landesweiten, regionalen und städtischen Planungsvorgaben kann die vorliegende Planung zusammenfassend beurteilt werden. Besonders auf örtlicher Ebene zeigt das Dorfwentwicklungsprogramm, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für diese Planung begründet ist. Die Umwandlung von unversiegeltem Boden in Bauflächen wird als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gemäß des Umweltberichtes durch die Herstellung von Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes ausreichend kompensiert.

3 Städtebauliches Konzept

In den Wohnbaugebieten der Gemeinde Hinte überwiegt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Nebenanlagen (Carports und Garagen).

Die Dorfmitte von Groß Midlum ist geprägt durch eine historische Bauweise in deren Mittelpunkt sich die Kirche befindet, umgrenzt durch eine alte Burgmauer. Vorzufinden ist eine Mischnutzung aus Wohnen, vereinzelt Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sowie einzelne landwirtschaftliche Betriebe. In der umliegenden Bebauung am Dorfring herrscht eine Wohnnutzung vor.

Um den Charakter der angrenzenden Siedlungsbereiche beizubehalten und um der Funktion der Dorfrandlage als Wohnstandort gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Außerdem werden im südlichen Bereich, mit etwas Abstand zur Wohnbebauung, durch die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen neue Standorte für einen Kindergarten und die Feuerwehr geschaffen.

Sowohl reine Wohngebiete (WR) als auch allgemeine Wohngebiete (WA) dienen dem Wohnen bzw. vorwiegend dem Wohnen. In einem reinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (wie z.B. Friseur, Versicherung, Kosmetik etc.) unzulässig, während sie in einem allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zugelassen werden können. Dies ist zur Belebung des Gebiets ausdrücklich erwünscht, da durch wohnungsnah nicht störende Gewerbebetriebe eine Verbesserung der Nahversorgung bei gleichzeitig kürzeren Wegen erreicht werden kann. Somit wird indirekt der Fuß- und Radwegverkehr angeregt und der Verzicht zur Benutzung des PKW initiiert.

Im WA sind - wie zeichnerisch festgesetzt – Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Aufgrund der Ortsrandlage und zur Wahrung des Ortsbildes wird in den äußeren Bereichen des Plangebietes eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt und die Mitte des Gebietes für Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen, um einerseits durch eine aufgelockerte Bebauung einen Übergang zum Ortsrand sicherzustellen und andererseits der Charakteristik des Ortes und der Nachbarbebauung zu entsprechen.

Die textlichen Festsetzungen sichern, in Verbindung mit den Örtlichen Bauvorschriften, eine dem Ortsbild angepasste teils aufgelockerte Bebauungsstruktur mit größeren Anteilen von Gartenflächen.

Die Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von zwei Wohneinheiten je Wohngebäude ist mit der Vermeidung von städtebaulich unverträglichen Mehrfamilienhäusern am Ortsrand von Groß Midlum begründet. Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplanes im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung ortstypischer Bebauung für Familien und Zugezogene mit Dauerwohnsitz in Groß Midlum.

In diesem Sinne sollen auch Ferienwohnungen und -häuser nicht zugelassen werden, weil sich diese Nutzungsform störend auf ein Wohngebiet auswirkt und die Zahl der Grundstücke zur angestrebten dauerhaften Wohnnutzung reduziert.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die zulässigen Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise (a1) mit einer Längenbeschränkung von max. 15,00 m für Einzelhäuser und max. 20,00 m für Doppelhäuser zu errichten. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf alle Richtungen. Mit Ausnahme der Längenbeschränkung wirkt die abweichende Bauweise (a1), wie die offene Bauweise.

Für die Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA), in denen eine Reihenhausbauweise zulässig ist, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Damit wird durch die geplante Bebauung die Schaffung von mehr Wohnraum in ländlichen Regionen gefördert.

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a2) wirkt wie die offene Bauweise, jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

Die Gebäude dürfen mit zwei Vollgeschossen, eingeschränkt durch eine Firsthöhenbeschränkung von max. 9,00 m, bezogen auf die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte im Bereich des betreffenden Grundstückes, errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 bzw. 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Damit orientiert sich die geplante Bebauung in ihrer Struktur am Erscheinungsbild der in Groß Midlum vorherrschenden und typischen Wohnbebauung.

3.2 Straßenverkehrsflächen

Es ist eine Mischnutzung des öffentlichen Straßenraumes für motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, mit einer festgesetzten Straßenbreite von 5,00 – 7,00 m.

3.3 Gestaltung

Nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Dachneigung sowie die Dach- und Fassadengestaltung und orientieren sich am Erscheinungsbild der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Bauvorschriften regeln das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Erhaltung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

3.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungen für die Ver- und Entsorgung des Siedlungsgebietes werden im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt.

4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 4,9 ha (48.620 m²). Davon entfallen auf die unterschiedlichen Nutzungen folgende, anteilige Flächen (alle Angaben circa-Werte, da zeichnerisch ermittelt):

Gesamtfläche	48.620 m²
Allgemeines Wohngebiet	32.178 m ²
Gemeinbedarfsfläche	4.612 m ²
Wasserflächen (Gräben)	4.531 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.048 m ²
Straßenraum / Begleitgrün	6.137 m ²
Öffentliche Parkflächen	112 m ²

5 Umweltbelange

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Umweltbelange wurde von Galaplan Groothusen ein Umweltbericht erstellt, in den auch die baurechtliche Eingriffsregelung integriert wurde, die den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild regelt. Der Umweltbericht betrachtet und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt. Nach dem Bundesbaugesetz besteht diese aus den Schutzgütern Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, der biologischen Vielfalt, dem Landschaftsbild sowie aus Kulturgütern und sonstigen Sachgütern.

Im Folgenden werden zusammenfassend nur die Schutzgüter beschrieben und bewertet, für die es bei Planrealisierung voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen wird. Dies sind die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild. Die Bewertung der Biotoptypen und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages.

Schutzgut Fläche

Eine derzeit unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich wird zukünftig als Wohngebiet genutzt. Es sind freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser geplant und die

Flächeneffizienz ist gering. Dies ist mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verbunden.

Schutzgut Boden

Der im Geltungsbereich vorkommende Bodentyp „Mittlere Kleimarsch“ gilt als Boden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe 2).

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch eine Versiegelung des Bodens, die bei maximal etwa 23.000 m² liegt. Bodenverdichtungen in der Bauphase betreffen einen Boden mit sehr hoher Verdichtungsempfindlichkeit. Diese Beeinträchtigungen werden daher ebenfalls als erheblich eingestuft.

Schutzgut Pflanzen

Die für das Schutzgut Pflanzen verwendete Einheit für die Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustandes ist der Biotoptyp. Im Geltungsbereich des B-Plans sind überwiegend Biotopflächen des feuchten Intensivgrünlandes vertreten, die von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Von mittlerer und teils auch von hoher Bedeutung sind die Marschgräben im Gebiet, deren Böschungen teils mit Schilf und teils mit einer feuchten Gras- und Staudenflur bewachsen sind. An der Ostseite des Groß Midlumer Rings im Südwesten befindet sich ein streifenförmiges naturnahes Feldgehölz mit höheren Baumweiden. Es ist von hoher Bedeutung. Hervorzuheben ist des Weiteren ein mit Rohrkolbenröhricht bewachsener Wiesentümpel am südlichen Rand des Geltungsbereichs – ein Biotop von hoher Bedeutung, der unter den gesetzlichen Schutz von § 30 Bundesnaturschutzgesetz fällt. Bei Planrealisierung kommt es zu einem Verlust von Intensivgrünland feuchter Standorte (von geringer Bedeutung; 42.171 m² Fläche), von Marschgräben (von hoher und von allgemeiner Bedeutung; ca. 57 m Abschnittslänge) und einer Baumhecke aus Eschen (von hoher und von allgemeiner Bedeutung; ca. 10 m Abschnittslänge) Diese Beeinträchtigungen werden als erheblich gewertet.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Der überplante Landschaftsausschnitt ist Teil der offenen Marschlandschaft Ostfrieslands. Typische Landschaftselemente sind das Marschgrünland mit Grüppen und die mit Schilf bewachsenen Gräben. Ungeachtet der Vorbelastungen durch einen Windpark im Norden und die Landesstraße 3 im Süden wird der Landschaft eine allgemeine bis besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen. Die geplante Flächeninanspruchnahme mit vollständiger Überbauung wird als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewertet.

Bilanzierung und Ausgleichsbedarf

Die Gegenüberstellung der aktuellen Biotopwerte und des Wertes nach Planrealisierung ergibt ein Defizit von 66.021 Wertpunkten. Angewendet wurde das Städtetagmodell. Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist wegen der vollständigen Überplanung seiner gesamten Fläche nicht möglich. Im weiteren Verfahren muss deshalb eine externe Fläche bereitgestellt werden, auf der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei einer Aufwertung um eine Wertstufe pro Quadratmeter müssten insgesamt etwa 6,6 Hektar Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Bei einer Aufwertung um zwei Wertstufen halbiert sich der Bedarf. Dies soll vorzugsweise innerhalb eines bestehenden Kompensationspools geschehen, der im Naturraum der Marsch liegen muss.

Vermeidung oder Minimierung

Im Bundesnaturschutzgesetz ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder minimiert werden müssen. Die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

- Erhalt der Entwässerungsgräben im und am Rand des Geltungsbereiches. Zeichnerische Festsetzung als Wasserfläche;
- Erhalt des naturnahen Feldgehölzes am Groß Midlumer Ring im Südwesten des Geltungsbereiches. Zeichnerische Festsetzung als Grünfläche;

- Erhalt des gesetzlich geschützten Wiesentümpels am südlichen Rand des Geltungsbereiches;
- Ausschluss von Kiesbeeten und Schottergärten in den privaten Hausgärten;
- Mutterboden ist separat auszukoffern und - sofern er nicht sofort verwertet werden kann – getrennt vom übrigen Boden in getrennten Mieten zu lagern;
- Vor Bodenauftrag auf den nicht zu überbauenden Grundstücksflächen ist die alte Grasnarbe aufzureißen oder abzutragen und der anstehende Boden tiefenzulockern.

6 Schallschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes muss auch eine Aussage zum Thema Schallimmissionsschutz getroffen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind hierzu die Auswirkungen des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms und Verkehrslärms zu bewerten. Des Weiteren sind auch die Auswirkungen der geplanten Kindertagesstätte, der Feuerwehr und des Verkehrslärms inklusive des Parkplatzes auf die umliegende Wohnbebauung und die neu geplante Wohnbaufläche zu bewerten.

Aufgabe der IEL GmbH war es auftragsgemäß, für das Plangebiet die Schallemissionen und -immissionen durch umliegende Gewerbequellen, durch den Verkehr und durch die Nutzungen auf den Gemeinbedarfsflächen zu berechnen, damit eine schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002 möglich ist.

Die Schallimmissionsberechnungen für den Gewerbelärm und den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass während der Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbe- und Verkehrslärm eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die sieben WEA des Windparks Hinte und die WEA vom Typ Vestas V39 sollen im Rahmen eines sogenannten Repowerings zurückgebaut und durch sieben neue Anlagen vom Typ E-160 EP5 E3 R1 ersetzt werden. Das schalltechnische Gutachten, das im Rahmen des noch laufenden Genehmigungsverfahrens durch die IEL GmbH erstellt wurde, berücksichtigt bereits Immissionspunkte im geplanten Wohngebiet. Für die geplante Konfiguration wurde die Unterschreitung des Tagesrichtwertes und die Einhaltung des Nachtrichtwertes der TA-Lärm festgestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Berechnungen wurden die bestehenden WEA berücksichtigt, um sicherzustellen, dass auch im Falle einer Bebauung des „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ vor der Realisierung des geplanten Repowerings keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Immissionen der WEA zu erwarten sind.

Es wurde dabei davon ausgegangen, dass - unabhängig vom genehmigten Betrieb - drei WEA im Windpark Hinte während des Nachtzeitraumes schallreduziert mit einem maximalen Schallleistungspegel von 100,5 dB(A) betrieben werden, und dass eine weitere benachbarte WEA vom Typ Vestas V39-500 kW nachts abgeschaltet wird.

Aufgabe der vorliegenden Ausarbeitung war es weiterhin, die durch die zukünftige Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr und Kindertagesstätte) verbundenen Schallemissionen und -immissionen zu berechnen und mit den zulässigen Vorgaben gemäß der TA-Lärm zu vergleichen.

Unter den beschriebenen Bedingungen (Nutzungsangaben, Schallemissionswerte) werden die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen gemäß TA-Lärm mit Ausnahme des Martinshorns (Notfalleinsatz) für die umliegende Wohnbebauung eingehalten.

7 Baugrund

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde ein Geotechnischer Bericht vom Büro Baugrund Ammerland GmbH ausgearbeitet. Neben der Untersuchung auf potentiell sulfatsaure Böden wurden auch die Tragfähigkeit und Baugrundeigenschaften untersucht.

Aus dem angebohrten Torfhorizont wurde eine entnommen und hinsichtlich einer potenziellen und/oder einer aktuellen Versauerung untersucht. Die Kleiböden wurden nicht untersucht. Generell wird nach den Geofakten eine Entnahmetiefe von 0 – 2 m und > 2 m unterschieden. Nach den Analyseergebnissen liegt bei dem vorliegenden Torf keine potentielle oder aktuelle Versauerung vor.

Die DIN 1054 sieht eine mögliche Flachgründung bei nichtbindigen Böden mit einer mindestens mitteldichten Lagerungsdichte und bei bindigen Böden mit einer mindestens steifen Konsistenz vor. Diese Bedingungen sind hier nicht erfüllt. Grundsätzlich sind die Setzungen unter anderem auch von der Lastverteilung und der abzutragenden Bauwerkslasten abhängig. Bei einem teilweisen Bodenaustausch, Herstellung eines Lastverteilungspolsters, sind Setzungen und einhergehende Setzungsdifferenzen zu erwarten. Diese können abhängig der jeweiligen Bauwerkslast noch näher ermittelt werden. Dazu sind entsprechende Angaben zum Bauvorhaben erforderlich. Grundsätzlich sind die Setzungen unter anderem auch von der Lastverteilung und der abzutragenden Bauwerkslasten abhängig. Bei den anstehenden Baugrundverhältnissen wird eine Tiefgründung auf Pfählen empfohlen. Zur genaueren Bewertung und Bemessung sind Drucksondierungen oder vergleichbare Aufschlüsse erforderlich. Es sind objektspezifische Erkundungen durchzuführen.

8 Festsetzungen

Nutzungsart / Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 0313 „Meedeland“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Zeichnung und den nachstehenden Ausführungen.

Festgesetzt wird:

Allgemeines Wohngebiet, II- geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Firsthöhenbeschränkung, geschlossene, sowie abweichende Bauweise mit Längenbeschränkungen, Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung, GRZ 0,3 bzw. 0,4

Fläche für den Gemeinbedarf, II- geschossige Bauweise bei gleichzeitiger Firsthöhenbeschränkung, abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkungen, Einzelhausbauung, GRZ 0,3.

8.1 Textliche Festsetzungen

8.1.1 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 und § 13a BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen

- Gartenbaubetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ferienwohnungen gem. §13a BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht und diese Betriebe den Charakter des typischen Wohngebietes deutlich stören würden. Mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen soll ebenfalls eine möglichst große Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet erreicht werden.

8.1.2 Einschränkung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude

Im Plangebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) pro Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Für Doppelhäuser gilt die Regelung, dass eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude zählt.

Begründung:

Hiermit soll einerseits eine größere Wohnruhe gewährleistet und zum anderen die gestalterische Zielsetzung nach einer kleingliedrigen Siedlungsstruktur, vorgegeben durch die umliegende Bebauung, unterstützt werden. Durch diese Festsetzung werden z. B. größere Mietshäuser und Wohnheime ausgeschlossen.

8.1.3 Bauweise

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a1) gem. § 22 BauNVO zulässig. Die abweichende Bauweise (a1) ist der offenen Bauweise gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,0 m für Einzelhäuser und 20,0 m für Doppelhäuser. Die Längenbeschränkung bezieht sich auf die Länge in jede Richtung der zulässigen Hausform. In den allgemeinen Wohngebietsflächen in denen eine Reihenhausbebauung zulässig ist gilt die geschlossene Bauweise. In der geschlossenen Bauweise wird auf den seitlichen Grenzabstand verzichtet.

Für die Gemeinbedarfsflächen ist eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Diese ist der offenen Bauweise gleichzusetzen jedoch ohne eine Längenbeschränkung.

Begründung:

Gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich grundsätzlich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grunde wurde für die Einzel- und Doppelhausbebauung im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) die abweichende Bauweise (a1) gewählt, die in ihren Abmessungen der benachbarten Bebauung ähnlich ist. Abweichend davon wurde für die Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Feuerwehr) eine abweichende Bauweise (a2) ohne Längenbeschränkung gewählt, um den Anforderungen der Einrichtungen für den Gemeinbedarf gerecht zu werden.

Gemäß § 22 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in der geschlossenen Bauweise auf den seitlichen Abstand zwischen Bebauung und Grenze verzichtet.

8.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

Im festgesetzten Wohngebiet (WA) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der vorderen

Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. § 60 NBauO, inkl. Anhang 1.1 – 1.8, unzulässig.

Begründung:

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraumes, welcher eines der wichtigsten Merkmale eines Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

8.1.5 Seitlicher Grenzabstand und Grundstückszufahrt

Bei einer Einzel- oder Doppelhausbebauung ist der seitliche Grenzabstand auf jeweils einer Grundstücksseite von Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO freizuhalten, wobei als seitliche Grenzen die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Grenzen gelten.

Des Weiteren sind im Plangebiet nur eine max. 4,00 m breite Zu- bzw. Abfahrt je Grundstück zulässig. Sind in einem Einzelhaus zwei Wohnungen pro Gebäude errichtet worden, deren Anordnung aneinandergereiht parallel zur Erschließungsstraße erfolgt, sind max. zwei Zu- und Abfahrten mit einer Breite von jeweils 4,00 m zulässig.

Begründung:

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in den offenen Graben und in das Grundwasser ist behindert. Viele Einzelhäuser werden mittlerweile mit zwei Wohnungen ausgestattet. Somit ist der Bedarf in der Regel auch für zwei Garagen und damit verbunden zweier Zufahrten gegeben. Eine Beschränkung auf nur eine Zu- bzw. Abfahrt ist aufgrund des Doppelhauscharakters bei den Einzelhäusern unrealistisch. Mit der Freihaltung eines Bauwuchs soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

8.1.6 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet ist gemäß §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 9,00 m als Höchstgrenze zulässig - bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraßenmitte vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfache Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festlegung der Dachform und Dachneigung zu sehen. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und sich nicht ins Ortsbild einfügende Gebäude errichtet werden.

8.1.7 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Rechtsgrundlage BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6

Im Plangebiet werden zwei Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (GFL 1 und GFL 2) festgesetzt.

Für GFL 1 gilt:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu Gunsten der Gewässerunterhaltung, zu belastende Fläche

Für GFL 2 gilt:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Erschließung und Erreichbarkeit der anliegenden Flurstücke, sowie der Gewässerunterhaltung.

8.1.8 Stellplatzpflicht

Rechtsgrundlage BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22

Für jede neu errichtete Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück, nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und der geltenden örtlichen Vorschriften vorzusehen. Die Größe des Stellplatzes muss mindestens 2,50m x 5,00m betragen und darf nicht durch bauliche oder andere Hindernisse blockiert werden. Garagen oder Carports gelten als Stellplätze im Sinne dieser Festsetzung.

Ausnahmen von der Stellplatzpflicht sind in den folgenden Fällen zulässig:

- Die Größe des Grundstücks lässt keine ausreichende Fläche für die Errichtung eines Stellplatzes zu.
- Der Stellplatz kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht in einer Weise errichtet werden, die den Verkehrssicherheitsanforderungen entspricht.

Begründung:

Die Festsetzung dient der ordnungsgemäßen Erschließung und Sicherung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet. Ziel ist es, einen übermäßigen Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit des Straßenraums (inkl. Feuerwehrezufahrten, Müllabfuhr, Fuß- und Radwege) zu sichern. Insbesondere in Bereichen ohne leistungsfähigen ÖPNV ist die Stellplatzbereitstellung auf dem eigenen Grundstück notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Festsetzung berücksichtigt dabei auch das Interesse an einer ausgewogenen Mobilitätsinfrastruktur, ohne übermäßige Flächenversiegelung zu fördern.

Gleichzeitig wird mit der Ausnahmeregelung dem Umstand Rechnung getragen, dass eine unterbringungspflichtige Stellfläche auf sehr kleinen Grundstücken baulich oder funktional nicht immer realisierbar ist. Um unzumutbare Nutzungsbeschränkungen oder städtebaulich nachteilige Lösungen (z. B. dominierende Stellplatzflächen vor Wohngebäuden) zu vermeiden, erlaubt die Festsetzung eine differenzierte Betrachtung.

8.1.9 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nur innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen und in den mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten überlagerten Flächen zulässig. Die Hausanschlussleitungen sind hiervon ausgenommen.

Begründung:

Diese Festsetzung entspricht einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

8.2.1 Traufwandhöhe

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im festgesetzten WA-Gebiet darf die Traufwandhöhe das Maß von 1,50 m an keiner Stelle unterschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Begründung:

Die Festsetzung einer Mindesttraufhöhe soll die Errichtung von Häusern, deren Dachflächen bis auf das Erdreich hinunterreichen, verhindern. Diese passen nicht in das Ortsbild. Demgegenüber soll auf eine Festsetzung einer oberen Traufhöhe verzichtet werden, da sich im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe, der Dachneigung und der Dachform Gebäudeformen ergeben, die der ortsüblichen Bauweise entsprechen. Durch den Wegfall der oberen Traufhöhenbeschränkung wird – insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise – in einigen Fällen vermutlich ein Bautypus der „Stadtvilla“ ergeben, jedoch kann aufgrund der Festsetzung der Dachform und der Unzulässigkeit von Flachdächern kein ortsfremder Bautypus entstehen.

8.2.2 Dachform

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 60° zulässig. Zeltdächer, Pyramidendächer, Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig.

Nebenanlagen als Gebäude gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO sind auch mit einem Flachdach oder geneigten Dach bis 10° Dachneigung zulässig.

Von den festgesetzten Dachneigungen kann abgewichen werden, wenn es sich um die Gebäudeteile Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschachtüberdachungen, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Dächer von Dachaufbauten sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Begründung:

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen wichtigen Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigungen in dieser Festsetzung ergeben Dachformen, die der ortstypischen Bebauung entsprechen.

Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte dreieckige Giebel entstehen, ist die verbreitetste Dachform in dieser Region überhaupt. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten Jahrzehnten abgewandelt worden. Die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach) zählen u.a. zu diesen.

Die Festlegung der Gradzahlen legt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich die nach Baurecht untergeordneten Gebäudeteile sowie

Wintergärten sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen der Hauptgebäude ab, ordnen sich diesem jedoch in Größe und Funktion unter. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

8.2.3 Dachaufbauten

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die Trauflänge bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände.

Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände), der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat - in Dachneigung gemessen - und der Abstand der Dachgauben untereinander darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.

Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube $\frac{1}{3}$ der Trauflänge, so ist sie in mindestens zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift 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.

8.2.4 Dacheindeckung

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Dacheindeckungen der geneigten Dachflächen über 30° Dachneigung mit orangefarbenen, roten, braunen, anthrazitfarbenen oder grauen unglasierten bzw. nicht glänzenden Dachziegeln (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel - Begriffe und Produktspezifikationen) (keine Edelingoben) oder nicht glänzenden Betondachsteinen (DIN EN 490:2011 „Dach- und Formsteine aus Beton für Dächer und Wandbekleidungen - Produktanforderungen“) oder Reet vorzunehmen.

Als orange gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 2000 bis 2011 mit Ausnahme von 2005 und 2007;

Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012;

als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 8002 bis 8007, 8012 und 8015;

als grau bzw. anthrazitfarben gelten die Farben entsprechend dem Farbbregister RAL 7015 bis 7026 mit Ausnahme von 7023. Einschränkungen sind möglich.

Die Mischung verschiedener Farben bei der Dacheindeckung aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbbregisters ist nicht zulässig.

vorgenannten Farbbregisters ist nicht zulässig.

Von der festgesetzten Dacheindeckung kann abgewichen werden,

1. wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstrepfen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Blumenfenster sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
2. wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

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 aus der Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich „Doppel-S“) in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein. Ebenso soll eine Dacheindeckung aus grauen oder grauschwarzen unglasierten Dachziegeln ermöglicht werden. Ein "historisches" Erscheinungsbild ließe sich aufgrund der vielfältigen Einbrüche ohnehin nicht verwirklichen.

Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende oder edelengobierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z.T. blendende Fläche wahrnehmbar ist.

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regelung abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes weniger von Bedeutung sind.

Auch Garagen und Nebenanlagen unter 30 m² Größe sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Baugebiet nicht entscheidend ist. Aufgrund zunehmender Beachtung des Umweltschutzes und der Diskussion über Ressourcen und die Nutzung erneuerbarer Energien, treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Aus diesem Grund kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, vielmehr soll der Einbau in die Dachfläche dieser Technologien im Allgemeinen Wohngebiet ohne Beschränkung der Grundfläche oder der Dachseite zulässig sein.

8.2.5 Außenwände

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 1

Im gesamten Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN EN 771-1: 2015-11 „Festlegungen für Mauersteine - Teil 1: Mauerziegel“ und DIN 105-4: 2019-01 „Mauerziegel – Teil 4: Keramikklinker“ zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben Nr. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 2003 (Pastellorange), 2004 (Reinorange), 2008 (Hellorange), 2009 (Verkehrsorange), 2010 (Signalorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot) und 3016 (Korallenrot) verwendet werden.

Die Mischung verschiedener Farben bei den Außenwänden aus den zulässigen Farben des vorgenannten Farbregisters ist nicht zulässig.

Von den festgesetzten Kriterien der Außenwände kann abgewichen werden,

1. wenn für weniger als 50 % jeder einzelnen Außenwandflächen inklusive Fensteröffnungen als Material Holz, Putz, Sandstein, gefärbte Betonflächen o.ä. verwendet werden soll, oder
2. wenn es sich um Gebäudeteile wie Windfänge, Hauseingangstreppe, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Erker sowie Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO handelt.

Materialien und Konstruktionen die andere vortäuschen sind unzulässig.

Begründung:

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlammter Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen soll die aufgeführte Ausnahme (1.) zugelassen werden. Sie soll z. B. die Verkleidung von Teilen der Außenwandgiebel mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig angelegte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden, wenn diese matt oder deckend

gestrichen werden. Glänzende Farbtöne sind unzulässig. Zudem sollen gläserne Wintergärten ermöglicht werden.

Bei vielfältigen Bauanträgen wurden oft Bauzeichnungen mit eingereicht, die die Einrichtung von kleinen Nebenanlagen zur Unterstellung von Gartengeräten und seitlich offenen Garagen, den sogenannten Carports, beinhalten. Bei diesen Gebäuden handelt es sich fast ausschließlich um seriengefertigte Produkte, die in „do-it-yourself-Manier“ selbst aufgebaut werden können. Aufgrund der niedrigen Baukosten im Vergleich zu massiven Gebäuden werden diese bevorzugt errichtet. Bis zu einer gewissen Größenordnung ordnen sich solche Nebenanlagen noch den Wohngebäuden (Hauptanlagen) unter und wirken sich von daher nur unwesentlich auf das Erscheinungsbild der Siedlung aus. Sie können deshalb auch aus unterschiedlichen Materialien zulässig sein. Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

8.2.6 Einfriedung der Baugrundstücke Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 3

Die Einfriedung der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur durch lebende Hecken oder offene Zäune zulässig.

Die verbleibenden Grundstücksgrenzen sollen mit lebenden Hecken eingefriedet werden, dürfen jedoch auf einer Gesamtlänge von 50 % auch nach eigener Wahl im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und nachbarrechtlichen Vorschriften eingefriedet werden.

Grenzbebauungen wie z.B. Garagen werden in die Berechnung einbezogen. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur mit offenen Drahtgeflechtzäunen in Kombination mit Hecken innerhalb der oder hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Ansonsten sind Zäune in Holz oder Metall auszuführen.

Begründung:

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o.g. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen. Sofern Absperrungen für den Hauseigentümer/in erforderlich erscheinen, sollen diese aus ortsüblichen Materialien bestehen. Die oftmals verwendeten Drahtgeflechtzäune erfüllen grundsätzlich diese Vorgabe. Wenn sie jedoch mit geschlossenen Folien ausgefüllt werden, bekommen sie einen mauerähnlichen Charakter, der nicht dem ortsüblichen Siedlungsbild entspricht. Daher sollen diese nicht zugelassen werden.

8.2.7 Nicht überbaute Grundstücksflächen Rechtsgrundlage NBauO § 9 Abs. 2

Die nicht überbauten Flächen von Wohnbaugrundstücken sollen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie können mit Rasen, Gras, Gehölzen oder anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Plattenbeläge, Pflasterungen oder dergleichen stellen keine Grünflächen dar und sind hier nur als Einfassungen von Beeten oder anteilig untergeordnete Gestaltungselemente zulässig. Stein- oder Schotterflächen sind keine Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechts. Auf §9 (2) NBauO wird ausdrücklich hingewiesen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufenthaltsqualität der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung von stadtklimatischen Aspekten sowie dem Erhalt von Lebensräumen. Unzulässige Flächenversiegelungen vermindern das Versickern des Oberflächenwassers.

8.2.8 Werbeanlagen und Antennen

Rechtsgrundlage NBauO § 84 Abs. 3 Nr. 4

Im gesamten Plangebiet sind keine Werbeanlagen zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei traufständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 2,0m hinter dem First, bei giebelständigen Gebäuden mit geneigten Dächern mind. 5,00m hinter der Außenseite der Giebelfront anzubringen.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind bei Gebäuden mit Flachdächern nur an den von den Verkehrsflächen abgewandten Gebäudewänden zulässig.

Fernseh- und Rundfunkantennen bzw. -schüsseln sind außerdem auf den nicht von den Verkehrsflächen einsehbaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung:

Das Ortsbild Groß-Midlums soll nicht durch Werbeanlagen gestört werden.

Funkempfänger und insbesondere großflächige Parabolantennen für den Satellitenempfang, sollen grundsätzlich zulässig sein. Damit sie sich jedoch möglichst wenig auf das Erscheinungsbild der Siedlung auswirken, sind die Einschränkungen vorgesehen.

8.2.9 Ordnungswidrigkeiten

Rechtsgrundlage NBauO § 80 Abs. 3

Ordnungswidrig handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird die Rechtsgrundlage dafür geschaffen, dass die Tatbestände der Ordnungswidrigkeit bei bestimmten Verstößen durch Bußgelder geahndet werden können. Im Hinblick auf die Risiken, die mit dem Verzicht auf Baugenehmigungen nach § 62 NBauO verbunden sind, sollte bei Verstößen in der Regel ein Ordnungswidrigkeitsverfahren mit Bußgeldern in angemessener Höhe eingeleitet werden, um so die Bevölkerung auf die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften zu sensibilisieren. Als ein Beugemittel soll es den Adressaten auch zu einem bestimmten zukünftigen Verhalten veranlassen.

Die Ordnungswidrigkeiten – Regelung im Städtebaurecht gem. § 213 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.3 Hinweise

8.3.1 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und straßenzugewandten Baugrenzen. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Demgemäß sind die Vorgartenbereiche unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

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

8.3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978 sowie die Änderung vom 26.05.2011) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

8.3.3 Altablagerungen / Altlasten / Abfälle

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung. Verwertungsmaßnahmen sind mit dem Landkreis Aurich bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Im Falle mineralischer Abfälle sind die Anforderungen der LAGA Richtlinie M20 zu beachten.

8.3.4 Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten.

8.3.5 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind.

8.3.6 Kontaminationen und Bodenbehandlung

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen

schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

8.3.7 Verwendung von Bauersatzstoffen

Zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des §7 Abs. 3 KrWG erfüllen sind gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und werden nicht diskriminiert. Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

8.3.8 Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.

Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen ist nur zulässig, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der Gemeinde beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzes sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 % der Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften – insbesondere der Bodenart – gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

8.3.9 Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- und Garagenwände zu begrünen.

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das Ortskanalisationsnetz des OOWV.

9.3 Gas- und Strom-Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der EWE Netz GmbH oder private Anbieter. Der Platzbedarf für die Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung nach DIN 1998 vorgesehen.

9.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich durchgeführt.

9.5 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet soll über Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Oberflächenentwässerungsplan aufgestellt und mit eventuell aufzustellenden Ergänzungsentwürfen für die Schmutzwasserkanalisation vor Baubeginn dem Landkreis Aurich, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. Gleichmaßen wird die wasserrechtliche Plangenehmigung gem. § 67 ff WHG und 107 NWG vor Baubeginn beantragt.

Ein Plan zum Oberflächenentwässerungskonzept wird der Begründung im weiteren Verfahren in der Anlage beigefügt.

9.6 Telekommunikation

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

10 Hinweise zum Verfahren nach BauGB 2020

Die nachfolgenden Hinweise zum Verfahren werden verfahrensbegleitend in die Begründung eingestellt.

10.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 0313 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht worden.

10.2 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Hinte hat in seiner Sitzung am xx.xx.202x dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am xx.xx.202x ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der

Begründung haben vom xx.xx.202x bis einschließlich xx.xx.202x gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

10.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB an der Planung beteiligt. Der Planentwurf sowie der Entwurf der Begründung wurde ihnen am xx.xx.202x durch digitalen Zugang überlassen. Damit wurde ihnen bis zum xx.xx.202x Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

10.4 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Hinte hat die Aufstellung des Bebauungsplans 0313 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am xx.xx.202x als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

10.5 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.202x im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. 0313 ist damit am xx.xx.202x in Kraft getreten.

10.6 Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

10.7 Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hinte,

Bürgermeister

.....

.....