

# Gemeinde Großheide

Landkreis Aurich

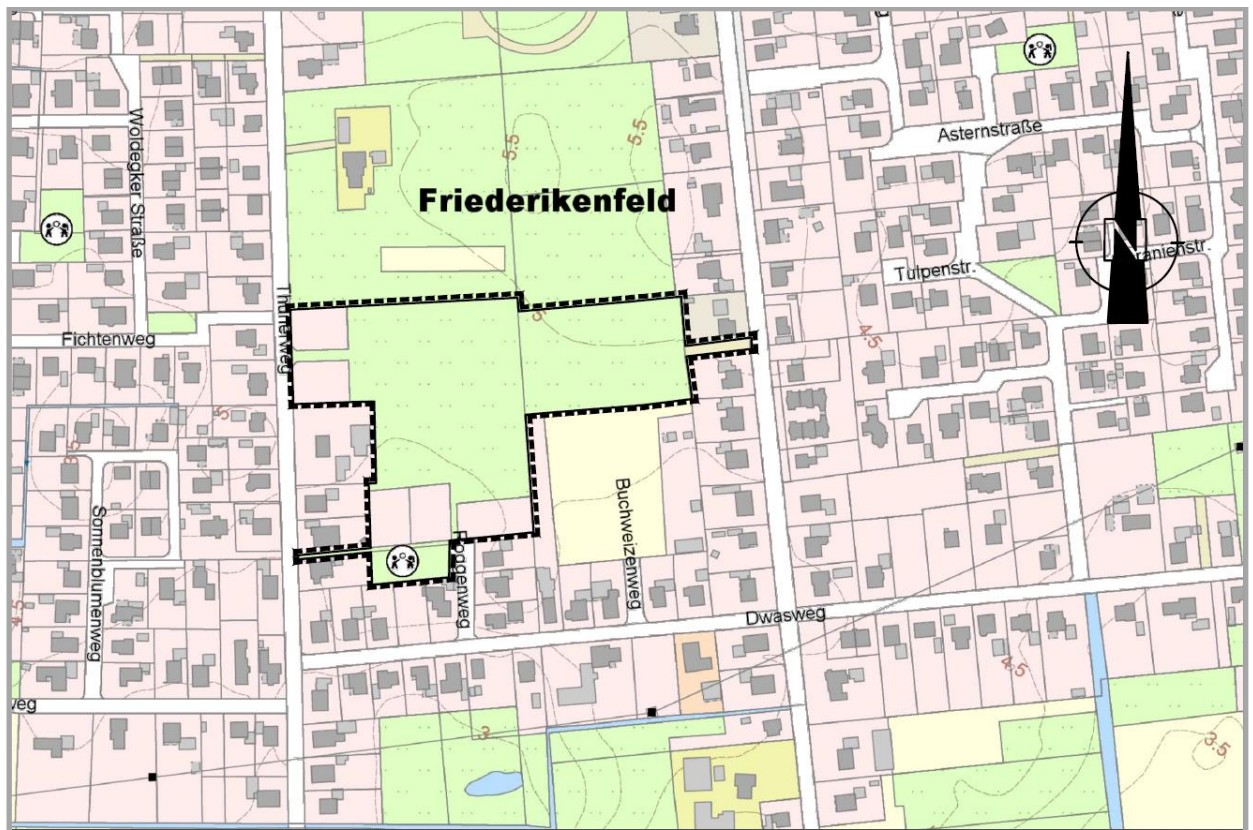


## Bebauungsplan Nr. 0742

„Thünerweg“

mit Örtlichen Bauvorschriften

## Begründung



Übersichtskarte

Stand: 14.03.2024

Planungsbüro Weinert  
Osterstraße 144B 26 506 Norden



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Bestand und gegenwärtige Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
4.1	Raumordnung.....	5
4.1.1	Landesraumordnung.....	5
4.1.2	Regionale Raumordnung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide.....	7
4.3	Bestehende Baurechte .....	7
<b>5</b>	<b>Inhalt und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	10
5.4	Verkehrerschließung.....	11
5.5	Grünflächen und Anpflanzungen.....	11
5.6	Belange der Wasserwirtschaft .....	11
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Immissionen</b> .....	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Wasserschutzgebiet</b> .....	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Natur und Landschaft</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Versorgungs- und Entsorgungsanlagen</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>16</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>17</b>

### Anlagen:

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0742 „Thünerweg“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Großheide im Hauptort Flächen für den Wohnungsbau zu entwickeln. Mit der Bebauungsaufstellung wird ein einheitliches Wohngebiet realisiert, in dem die umliegende Siedlungsstruktur, die sich mehrheitlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern zusammensetzt, weiterentwickelt.

Mit dieser Bauleitplanung werden die angrenzenden Baugebiete entwickelt, um entsprechend der Nachfrage weitere Baulandreserven zu mobilisieren.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Hauptortes Großheide mit einem anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, der durch die Entwicklung der Einwohnerzahl, insbesondere durch die sinkenden Haushaltsgrößen bzw. durch die steigenden durchschnittlichen Wohnflächen pro Person hervorgerufen wird. In diesem Ortsbereich sind die Baulandkapazitäten erschöpft bzw. für den Wohnungsmarkt nicht verfügbar, wonach die Ausweisung von Bauland am Hauptort erforderlich ist.

Weiterhin wird eine Baulandverknappung durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen verursacht. Diese wird durch hohe Baulandpreise in den Ballungsräumen verursacht, die ihrerseits eine Folge der Baulandverknappung ist. Die Ursache für diese Wanderungsbewegung sind die niedrigen Grundstückskosten sowie die freie Landschaft (ländlicher Charakter) und die damit verbundene Verbesserung der Wohnumwelt.

Die jetzt geplante Auffüllung einer sog. „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ stellt eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Hierbei soll die Bebauungsstruktur eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0742 wird der Baulandnachfrage nach Grundstücken in zentraler Lage der Gemeinde Großheide entsprochen. Dieser Wohnstandort ist besonders für junge Familien interessant, da sämtliche Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in kurzer Entfernung zu erreichen sind.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes handelt es sich bei diesem Bereich um einen attraktiven Wohnstandort.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0742 „Thünerweg“ erfolgt zusammen mit der 45. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Aufgrund der aktuellen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan zu entwickeln, wonach eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist.

## 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Großheide. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,5 ha.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

## 3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Grünfläche / Wiese. Im südlichen, östlichen und westlichen Bereich wird das Plangebiet von einer Einzelhaus- / Doppelhausbebauung umfasst. Nördlich angrenzend und in einem kleineren südlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über den Thünerweg und im Osten über den Poppenweg. Das Plangebiet befindet sich rd. 800 m vom nördlich gelegenen Ortskern entfernt, der über verschiedene Versorgungs- und Dienstleistungsangebote verfügt.



*Luftbild des Geltungsbereichs*

## 4 PLANUNGSVORGABEN

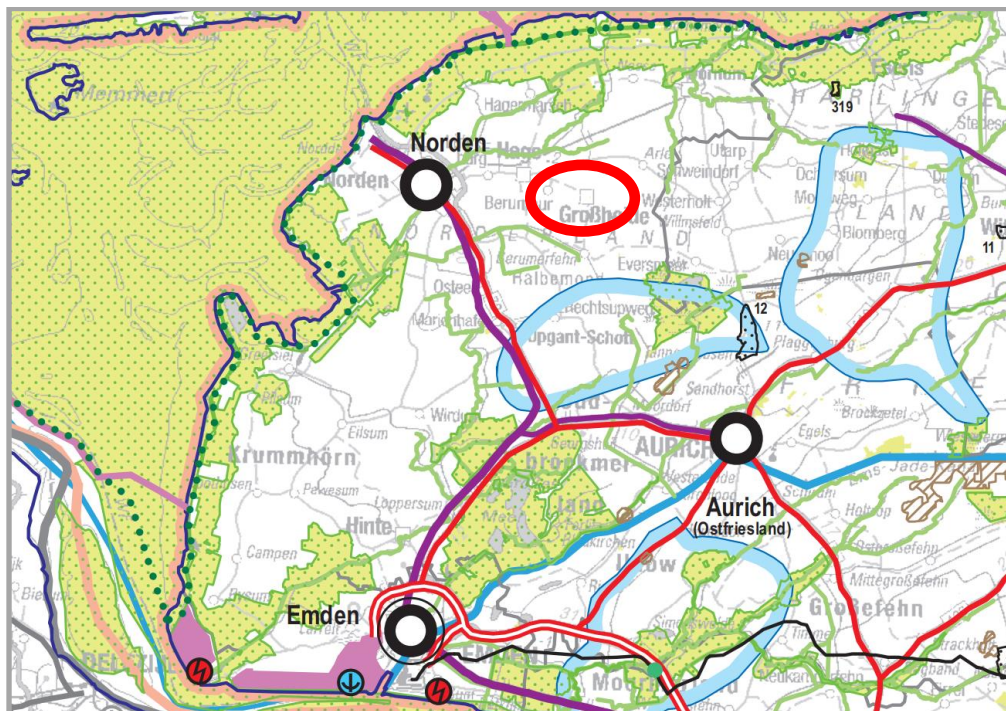
### 4.1 Raumordnung

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

#### 4.1.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist seit dem 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 76/2022 S. 521) rechtskräftig worden.

Das Plangebiet betreffende Darstellungen sind nicht vorhanden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0742 steht den im LROP genannten Zielen nicht entgegen.

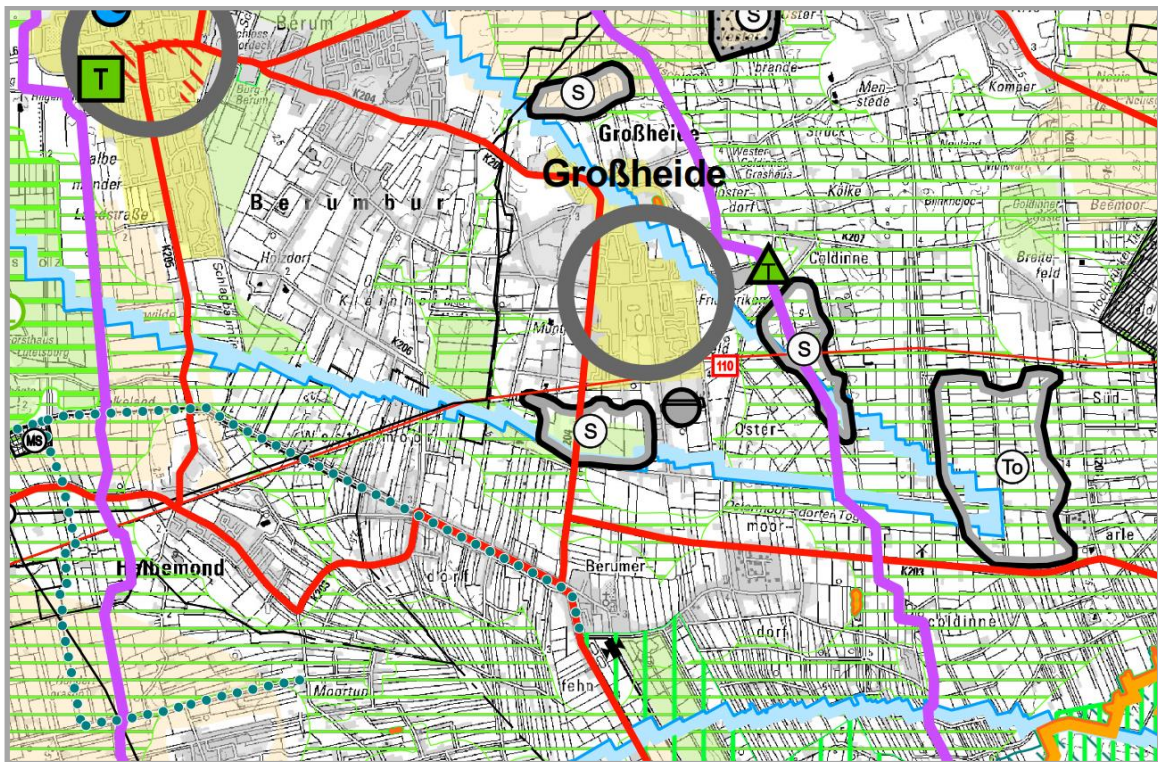


Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)

In der zeichnerischen Darstellung wird der südwestlich zum Plangebiet verlaufende Berumerfehnenkanal als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Dieses Ziel der Raumordnung wird mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

### 4.1.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich ist seit dem 25.10.2019 rechtskräftig.



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

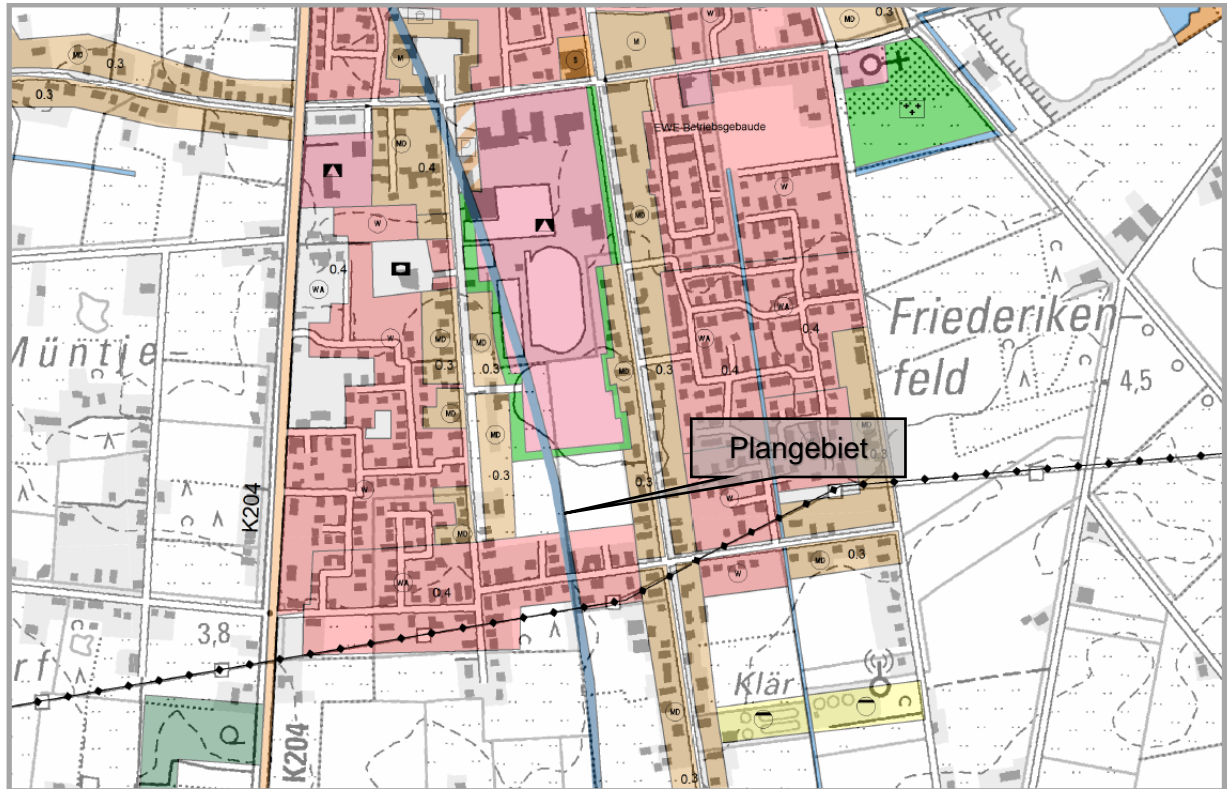
Der Ortsbereich Großheide wird im RROP 2018 als Grundzentrum dargestellt.

In der zeichnerischen Darstellung wird das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet (Textziffer 2.2) dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Hage (Schutzzone IIIB). Die Belange des Trinkwasserschutzes werden als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Gemäß Ziel 05 LROP 2.2 03 ist in den Grundzentren die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbebauland zu sichern und zu entwickeln.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide

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



*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide (ohne Maßstab)*

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan (s.o.) sind die Flächen des geplanten Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und randlich als Wohnbaufläche (W) bzw. Dorfgebiet (MD) dargestellt.

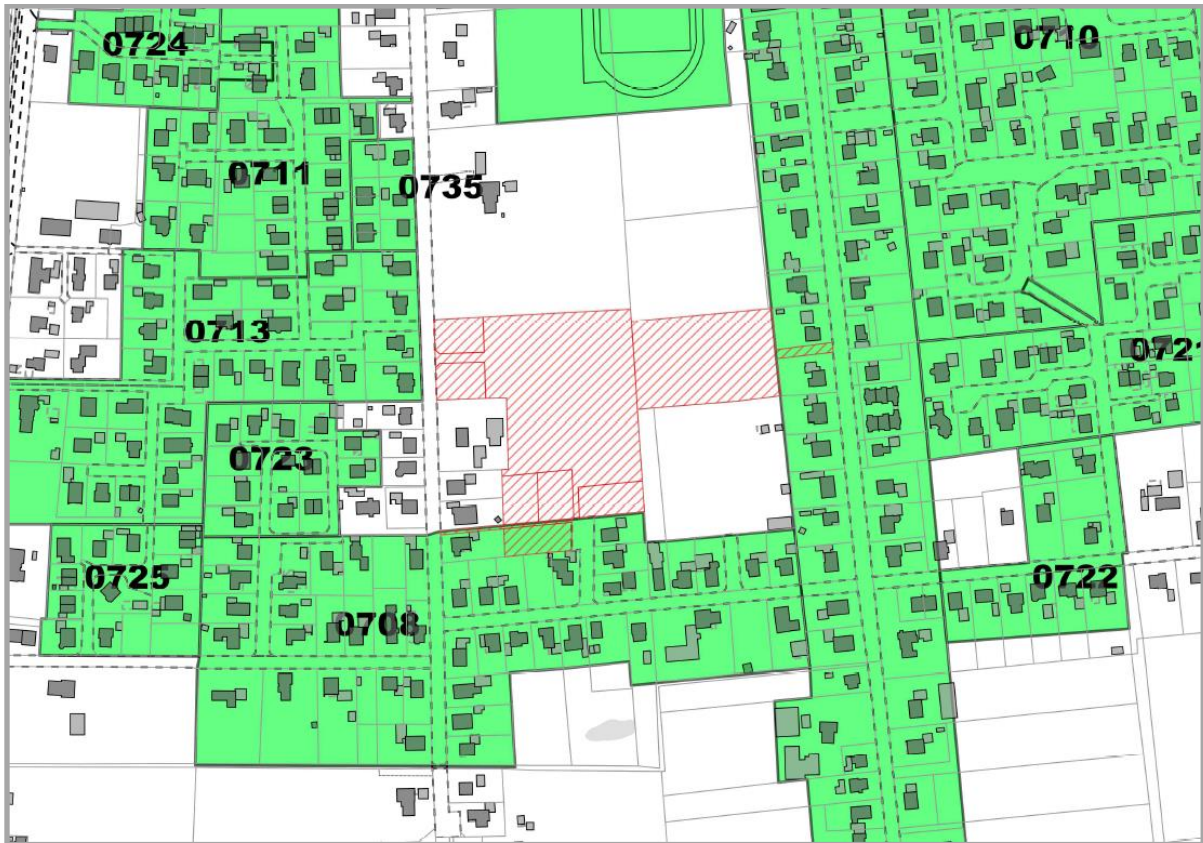
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich überwiegend nicht aus den bestehenden Darstellungen entwickeln.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die 45. Flächennutzungsplanänderung bei der das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt wird.

## 4.3 Bestehende Baurechte

Für das überwiegende Plangebiet besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan, wonach die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) zu beurteilen ist.

Ein südlicher Teilbereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 0708 überlagert sowie im östlichen Bereich eines Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 0706.



*Umliegende rechtskräftige Bebauungspläne*

Die überlagerten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 0708 und Nr. 0706 werden mit Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.



## **5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Abrundung der Ortsrandbebauung. Entsprechend der umliegenden Siedlungsstruktur wird auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich der Zulässigkeit von Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO wird folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

#### ***Nichtzulässigkeit von Ausnahmen***

Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass im gesamten Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

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

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ferner wird eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Geschossigkeit der Bebauung wird, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz auf zwei Vollgeschosse (II) beschränkt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO eine Gebäudehöhe von max. 15 m NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 10,5 m über der mittleren Oberkante der Erschließungsstraße. Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die festgesetzte Höhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

### **5.3 Bauweise und Baugrenzen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise Bauweise (o), die eine aufgelockerte Bebauung und gleichermaßen eine Verdichtung, entsprechend der zentralen Ortslage gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

#### **Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen**

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße (Planstraße) und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein Gestaltungselement des Straßenraums, welches 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.

#### **Zufahrten**

Pro Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 NBauO ist die Anlegung von je einer bis zu 4,00 m breiten Zufahrt zulässig. Bei Gebäuden von mehr als zwei Wohneinheiten kann die Zufahrtsbreite ausnahmsweise auf bis zu 6 m erhöht werden.

Die Versiegelung von Flächen durch Zu- und Abfahrten stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, denn eine kontinuierliche Versickerung der Niederschläge in offene Gräben 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. Überdimensionierte Zu- und Abfahrten mit der damit verbundenen Versiegelung des Straßenraums soll unterbunden werden.

## **5.4 Verkehrserschließung**

Die Straßenflächen, die als Anliegerstraßen dienen, werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Zur Erschließung der Grundstücksbereiche erfolgt als Verbindung vom Thünerweg und Poppenweg, mit einer Breite von 7 m. In südliche Richtung führt eine Stichstraße mit ebenfalls 7 m. Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche ist ausreichend, um im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung Standorte für Wertstoffbehälter zu konkretisieren. Für eine Durchlässigkeit des nicht-motorisierten Verkehrs werden Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 2,5m festgesetzt.

## **5.5 Grünflächen und Anpflanzungen**

Zur Eingrünung und ökologischen Aufwertung des Wohngebietes wird die folgende textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen aufgenommen:

Innerhalb der privaten Grundstückfläche ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.

## **5.6 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Planung wurde das Ingenieurbüro ARGO GmbH mit der Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes beauftragt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgt der hydraulische Nachweis über die erforderliche Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen.

Mit dem Oberflächenentwässerungskonzept werden die Dimensionierung und die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen sowie der erforderlichen Regenrückhaltung nachgewiesen. Für das zur Oberflächenentwässerung benötigte Regenrückhaltebecken wird im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Gemeinde Großheide gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Durchgrünung der Grundstücke und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

### **Einfriedungen**

Die Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur aus lebenden Hecken (Sträuchern) bestehen. Dabei sollte eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Notwendige begleitende Absperrungen dürfen nur hinter den Hecken an der zur Straße abgewandten Seite errichtet werden. Dabei darf die maximale Höhe der Hecke nicht überschritten werden.

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild soll soweit wie möglich minimiert werden. Die o.a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

### **Gestaltung der Vorgartenbereiche**

Die unbebauten Vorgartenbereiche, zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze, sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

## **7 IMMISSIONEN**

Mit der Planung wird der bestehende Ortsteil erweitert, der mehrheitlich aus einer Wohnbebauung besteht. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht dem umliegenden Gebietscharakter. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngebietsübliche Maß hinaus verbunden ist.

## **8 WASSERSCHUTZGEBIET**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes der Stadtwerke Norden. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015, die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09.11.2009, die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, Juni 1999) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 sind zu beachten.

Gem. § 5 Absatz 1 Nr. 35 der WSG-VO Hage wird bei der Unteren Wasserbehörde eine Ausnahmegenehmigung eingereicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 0742 erfolgt die folgende nachrichtliche Übernahme Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Hage. (s. Punkt 13)

## **9 NATUR UND LANDSCHAFT**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im zu erstellenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen dokumentiert.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden die folgenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Im Randbereich des Plangebietes werden die Gewässerböschungen abgesichert.
- Die Grundflächenzahl und die damit verbundene Flächenversiegelung wird auf 30% begrenzt.

- Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird eine Versiegelung der Vorgärten unterbunden sowie eine Heckenpflanzung an Grundstücksgrenzen festgesetzt.

**Artenschutzrechtliche Belange**

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

**Tierarten des Anhangs IV der Fauna – Flora – Habitat - Richtlinie**

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

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

**Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie**

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

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so hat dies nur außerhalb der Brutzeit zu erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

## 10 FLÄCHENBILANZ

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	19.328 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	280 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	3.264 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Entwässerungsgräben)	967 m <sup>2</sup>
Flächen für die Regenrückhaltung	898 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>24.737 m<sup>2</sup></b>

## 11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### Wasserversorgung

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

### Stromversorgung

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

### Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen.

Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietem sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind.

**Schmutzwasserentsorgung**

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

**Oberflächenentwässerung**

Im Rahmen der Planung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, um eine sichere Abführung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten. Hierbei erfolgt ein hydraulischer Nachweis einer Regenrückhaltung. Die Planung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

## 12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets des Wasserwerkes der Stadtwerke Norden in der Schutzzone III B. Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Gebiet sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird. Auf die zu berücksichtigenden Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung Hage vom 15.12.2015 wird hingewiesen. Insofern sind folgende weitere Bestimmungen aufzunehmen:

- Abwasser ist auf kurzem Wege aus dem Schutzgebiet hinauszuleiten.
- In oberirdische Gewässer darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser eingeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen.



- Der Einbau von Wärmepumpen mit direkter Benutzung des Grundwassers als Wärmeträger ist unzulässig. Der Bau von Erdwärmesonden ist nur unter Verwendung von nicht wassergefährdenden Trägermedien genehmigungsfähig.
- Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des bestehenden Wasserschutzgebietes Hage innerhalb der Schutzzone III B. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerks Hage (Wasserschutzgebietsverordnung Hage) vom 15.12.2015 (Amtsblatt Landkreis Aurich Nr. 48/2015) sind zu beachten.
- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

## **13 HINWEISE**

### **Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **Altablagerungen**

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Grundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der

Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

**Sichtfelder**

Gem. § 31(2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Im Einmündungsbereich sind daher Sichtfelder freizuhalten.

**Lage der Versorgungsleitungen**

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

**Artenschutz**

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten (z.B. für alle Fledermausarten, alle einheimischen Vogelarten und bestimmte Amphibienarten: vgl. [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de)). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Abriss- oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, der Sanierung (auch der energetischen Sanierung) sowie Maßnahmen an Bäumen und Sträuchern 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. Weitere Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu erhalten.

**Bodenschutz**

1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

2. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel. 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

3. Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

4. 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 > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Großheide, den

.....

Der Bürgermeister