# Gemeinde Großheide

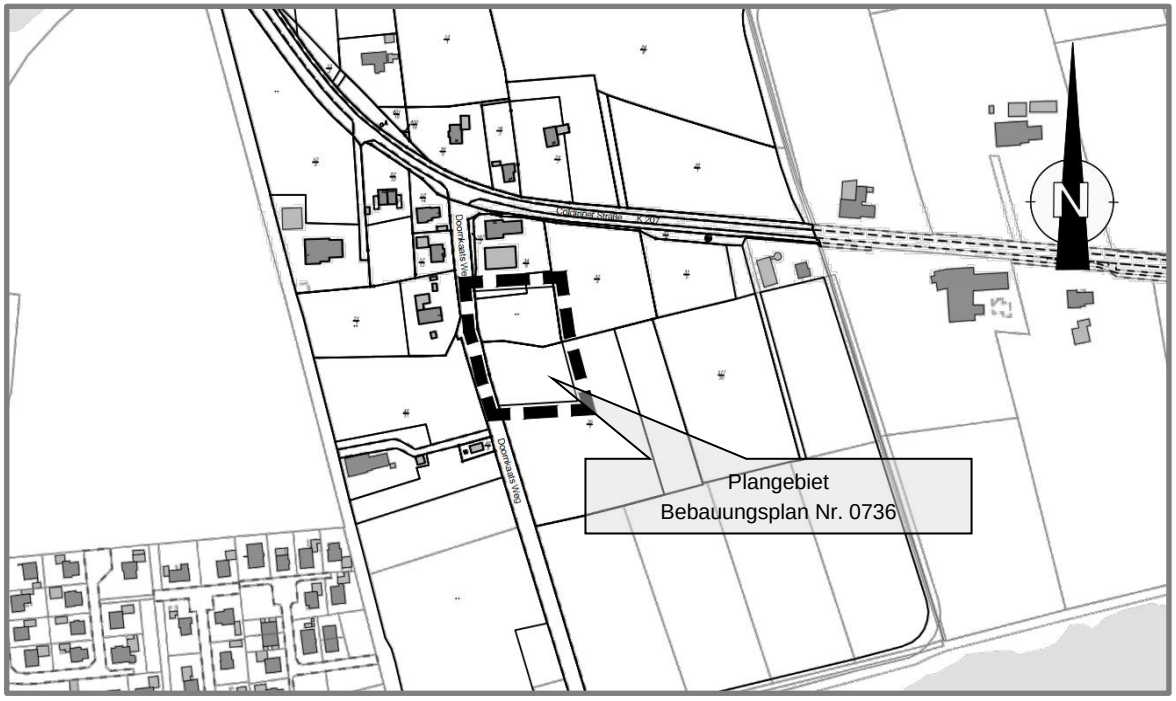
## Landkreis Aurich

## Bebauungsplan Nr. 0736

### „Feuerwehrhaus Großheide“

# BEGRÜNDUNG

**mit anliegenden Umweltbericht als Teil der Begründung**




**Übersichtskarte** Stand: 12.06.2019

**Planungsbüro Weinert**
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29

# Inhaltsverzeichnis

**1 Anlass und Ziel der Planung ... 3**
**2 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ... 3**
**3 Planungsvorgaben ... 4**
3.1 Landesraumordnung ... 4
3.2 Regionale Raumordnung ... 5
3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide ... 6
3.4 Bebauungspläne ... 6
**4 STANDORTVARIANTEN ... 7**
**5 Bestand und gegenwärtige Nutzung ... 9**
5.1 Nutzung ... 9
5.2 Altablagerungen ... 9
**6 Inhalt und Auswirkungen der Planung ... 10**
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
6.3 Bauweise und Baugrenzen ... 10
**7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 10**
**8 Natur und Landschaft ... 11**
**9 Wasserwirtschaft ... 14**
**10 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur ... 14**
**11 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen ... 15**
**12 Hinweise ... 16**

**Anlagen:**

- Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 4145-18-L1, IEL GmbH, Aurich, vom 07.11.2018

P:\Großheide\BBP_Feuerwehr\BBP_0736\grh_bbp0736_bg_12_06_2019.docx 14.06.2019 09:45:00

# 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0736 ist die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Großheide ein neues Feuerwehrgebäude im Ortsteil Großheide zu errichten.

Seit 1935 gewährleistet die freiwillige Feuerwehr Großheide den Brandschutz und ist eine von insgesamt drei Ortswehren. Der Altstandort der Feuerwehr befindet sich ca. 1.100 m westlich des Plangebiets im Kleinheider Weg. Das dortige Feuerwehrgebäude bedarf grundlegender Erneuerungen. Insbesondere aus Gründen der Einsatztaktik und Wirtschaftlichkeit ist ein Aus/- und Umbau des Feuerwehrgebäudes erforderlich geworden. Ferner ist gem. der gesetzlichen Vorgaben die Unterbringung moderner Einsatzfahrzeuge im Bestandsgebäude der Feuerwehr nicht möglich. Wegen der mangelnden Ausbaureserven, Zuschnitts des Grundstücks und der Raumaufteilung des Altbaus sind die nötigen Baumaßnahmen vor Ort nicht realisierbar. Nur durch einen Neubau an anderer Stelle wird eine ausreichende Einsatzbereitschaft und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Großheide auch weiterhin gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Großheide an dem Standort am Doornkaatsweg durch einen Ersatzbau die Leistungsfähigkeit und Einsatzbereitschaft der Feuerwehr langfristig zu sichern. Dieser Standort ist verkehrsgünstig gelegen und verfügt über ausreichend Flächen, um ein modernes und zukunftsfähiges Feuerwehrgebäude einschließlich Park- und Rangierplätzen zu realisieren.

Da es sich bei dem neuen Standort um den planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt, müssen für die Realisierung des Vorhabens die erforderlichen Baurechte geschaffen werden. Dazu wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 0736 aufgestellt und das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0736 „Feuerwehrhaus Großheide“ erfolgt zusammen mit der 37. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

# 2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort der Gemeinde Großheide. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5.100 m².

Nach Westen grenzt das Plangebiet direkt an den „Doornkaatsweg“. Nördlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Nach Osten und Süden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen umfasst. Westlich des Doornkaatsweges befindet sich eine vereinzelte Wohnbebauung. Bei den weiteren umliegenden Bereichen handelt es sich überwiegend um Flächen für die Landwirtschaft.

Die Lage des Plangebiets ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

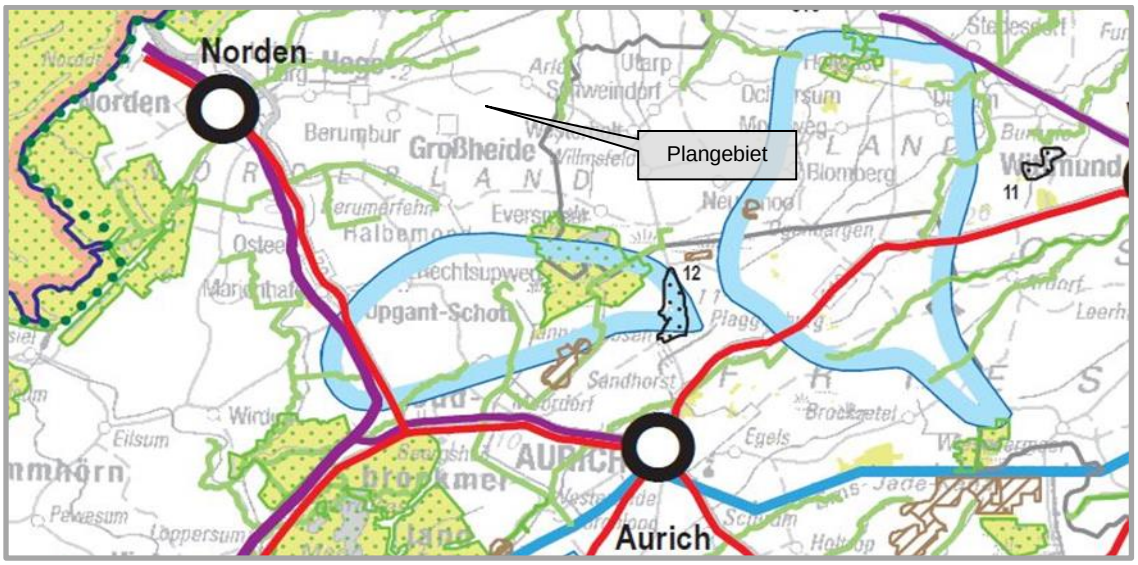
# 3 PLANUNGSVORGABEN

## *3.1 Landesraumordnung*

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

Die aktuelle Fassung des LROP trifft keine Aussagen, welche das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 0726 konkret betreffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 0736 steht den im NLROP genannten Zielen der Raumordnung folglich nicht entgegen.

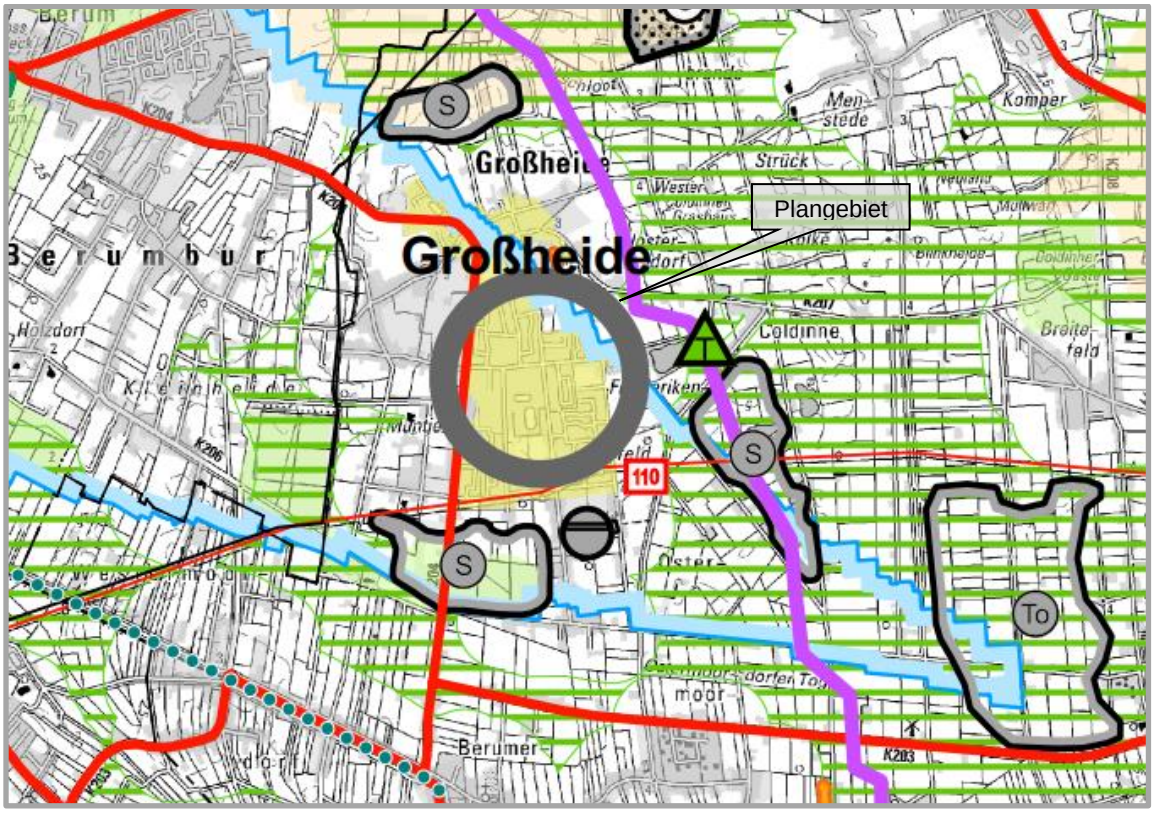



*Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm (ohne Maßstab)*

## *3.2 Regionale Raumordnung*

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich ist am19.12.2018 in der 12. Sitzung des Kreistages als Satzung beschlossen worden. Die Genehmigung und Rechtswirksamkeit steht derzeit noch aus.

Das Regionale Raumordnungsprogramm ist als Ziel der Raumordnung zu betrachten und somit als sonstiges Erfordernis der Raumordnung bereits zu berücksichtigen.




*Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm ENTWURF (ohne Maßstab)*

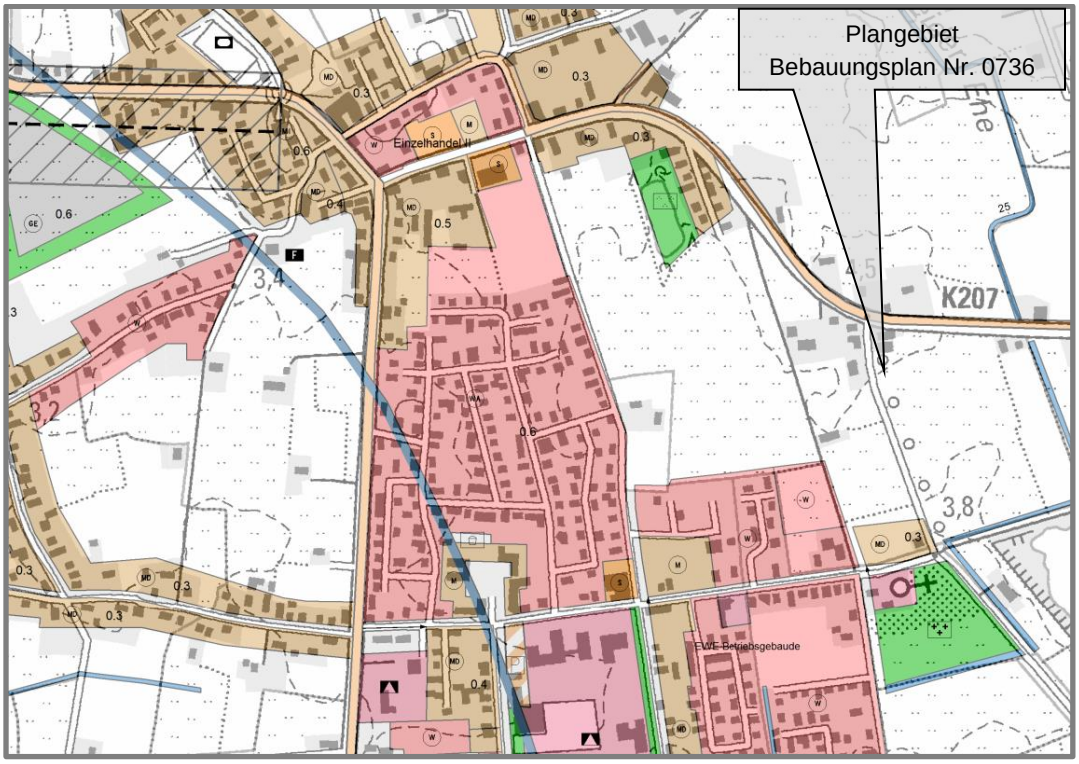
Das Vorranggebiet „Kabeltrasse für die Netzanbindung" befindet sich in der Zeichnerischen Darstellung östlich des Plangebietes. Dieses Vorranggebiet sichert die landesplanerisch festgestellte Trasse für das Leitungsbauvorhaben „Hilgenriedersiel - Netzverknüpfungspunkt Cloppenburg ab. Das Raumordnungsverfahren hierzu wurde am 5.7.2018 abgeschlossen.

In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (gem. § 4 Abs.1 BauGB) durch die TenneT TSO GmbH auf die östlich gelegene Trassenalternative der geplanten 600 –kV- DC – Leitung BorWin epsilon – Cloppenburg (BorWin5, LH-15-6012) der TenneT Offshore GmbH, Bernecker Straße 70, 95448 Bayreuth hingewiesen. Im Sinne der Stellungnahme erfolgt eine weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren. Ferner erfolgt mit dem Leitungsträger eine Abstimmung innerhalb der weiteren Tief- und Aufbauplanung.

## *3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide*

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großheide wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich gelegene Kreisstraße K 207 wird als Hauptverkehrsstraße dargestellt.




*Zeichnerische Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (Auszug ohne Maßstab)*

Aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans kann der Bebauungsplan für das Feuerwehrhaus nicht entwickelt werden, sodass eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist. Dazu wird der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0736 geändert und folglich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0736 erfolgt zusammen mit der 37. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## *3.4 Bebauungspläne*

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Folglich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um die für das Vorhaben benötigten Baurechte bereitzustellen.

# 4 STANDORTVARIANTEN

In der Gemeinde Großheide werden die drei Ortswehren Arle, Berumerfehn und Großheide vorgehalten (Feuerwehrbedarfsplan Gemeinde Großheide 2017). In Großheide befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt das Feuerwehrgebäude im Zentrum des Ortsbereiches am Kleinheider Weg, umgeben von einer Wohnbebauung. Aufgrund der Einsatzradien der drei vorgenannten Feuerwehrstandorte wird an den jeweiligen Ortsbereichen festgehalten, um möglichst eine optimale Abdeckung zur Brandbekämpfung im Gemeindegebiet zu gewährleisten. Bei der Standortabwägung waren insbesondere die verkehrliche Erreichbarkeit und Belange des Immissionsschutzes von Bedeutung.

Der nördliche Gemeindebereich wird durch den Standort Arle und der südliche Bereich durch den Standort Berumerfehn abgedeckt.

Der Feuerwehr Standort Großheide befindet sich am Hauptort mit der höchsten Bevölkerungsdichte und einer damit verbundenen Einsatzhäufigkeit. Weiterhin ist aufgrund der Ortsnähe ein kurzfristiges Eintreffen der Einsatzkräfte am Standort sichergestellt. Eine Ortsnähe zum Hauptort ist daher Voraussetzung bei der Standortwahl.

Neben dem Hauptort Großheide werden durch die direkte Anbindung an die Kreisstraße K 207 (über den Doornkaatsweg) kurze Anfahrtszeiten zu den Ortschaften Coldinne und Südarle gewährleistet.

Die Standortentscheidung für das Plangebiet ist sachgerecht:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen verkehrsgünstigen Standort in Randlage am Hauptort, bei dem zum einen ein schnelles Erreichen der Einsatzkräfte und zum anderen ein zeitnahes Eintreffen am Einsatzort gewährleistet wird.

Durch die Verlegung der Feuerwehr aus dem Ortskern heraus an den östlichen Ortsrand wird die Konfliktsituation bezüglich des von den Einsatzfahrtzeugen ausgehenden Lärms auf die umliegende Wohnnutzung insgesamt verbessert. Weiterhin werden die Unfallgefahren mit anderen Verkehrsteilnehmern reduziert, da bei Einsätzen in den Bereichen Coldinne und Südarle ein Durchqueren des Hauptortes nicht erforderlich ist. Folglich können die notwendigen Martinshorneinsätze deutlich reduziert werden.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen bezüglich der nächstgelegenen Wohnnutzungen wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Daraus geht hervor, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen (mit Ausnahme des Martinshorns) für die umliegende Wohnbebauung eingehalten werden können.

Gem. Urteil des VGH Kassel vom 11.06.2018 (3 C 1892/14.N) sind „die mit dem Einsatz von Martinshörnern für die nähere Umgebung verbundenen Auswirkungen als sozialadäquat zu verstehen mit der Folge, dass nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen von der Nachbarschaft hingenommen werden müssen.“ (…) „Dies gilt, obwohl der von den vom Notfallzentrum ausrückenden Fahrzeugen durch Martinshörner verursachte Lärm sowohl hinsichtlich seines Immissionspegels als auch seines Spitzenpegels oberhalb des von den Anwohnern durch Straßenverkehr oder Anlagen verursachten hinzunehmenden Lärms liegt. Allerdings findet die TA-Lärm keine unmittelbare Anwendung auf soziale Zwecke wie dem Einsatz von Rettungsfahrzeugen (Vgl. Nr. 1 Buchst. H TA-Lärm). Die Schutzgedanken der TA-Lärm können allenfalls analog herangezogen werden.“ (…) „§ 38 Abs.1 StVO erlaubt das Einschalten des Einsatzhorns nur dann, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“

Von den Rechten nach § 35 und § 38 der Straßenverkehrsordnung darf also nur in den darin vorgesehenen Fällen unter Beachtung der Einsatz- und Verkehrslage bei Alarm- und Einsatzfahrten Gebrauch gemacht werden. Unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen dürfte ein nächtlicher Martinshorneinsatz im Regelfall nicht geboten sein.

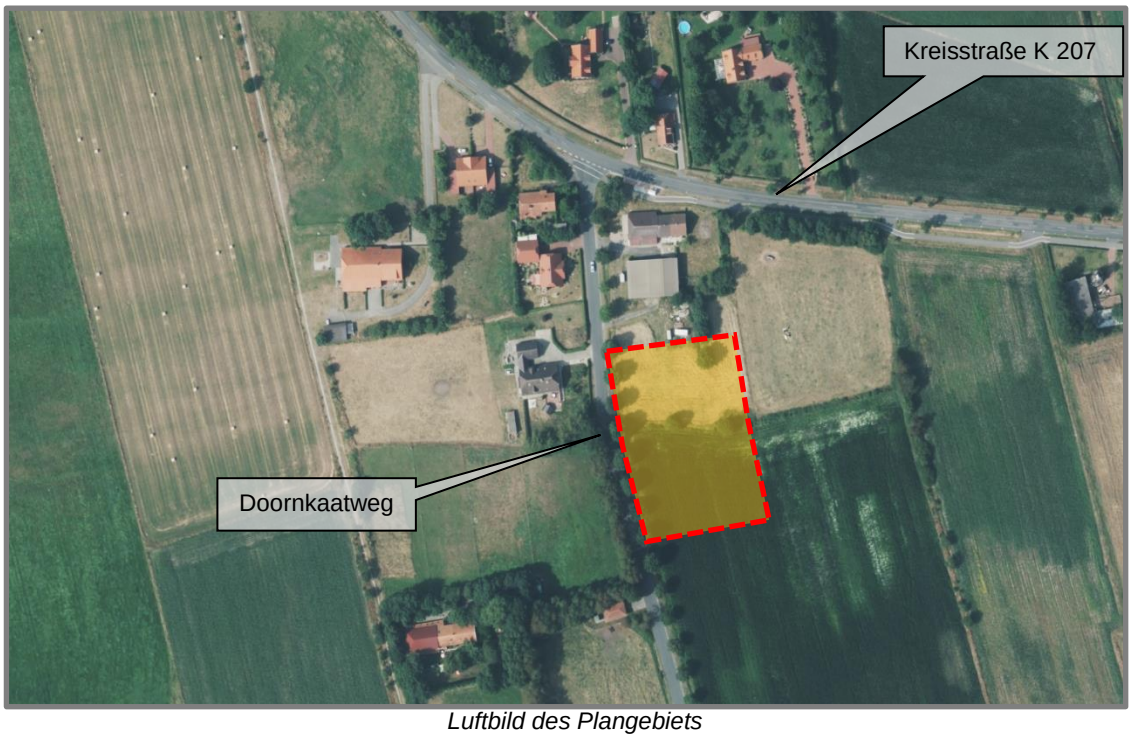
Die Gemeinde ist sich des Konfliktpotentials durch den Einsatz des Martinshorns und der benachbarten Wohnnutzungen bewusst. In gleicher verkehrsgünstiger Lage steht der Gemeinde jedoch kein geeigneterer Standort mit einem geringeren Konfliktpotential bezüglich des Martinshorneinsatzes zur Verfügung. Durch die Verlegung der Feuerwehr an den östlichen Ortsrand wird die Konfliktsituation bezüglich angrenzender Wohnnutzungen im Vergleich zum jetzigen Standort insgesamt verbessert. Zur Minimierung des Konfliktpotentials durch den Einsatz des Martinshorns wird die Gemeinde Großheide die Fahrzeugführer der Feuerwehr mittels Dienstanweisung dazu anhalten, von diesem Sonderrecht nur in begründeten Ausnahmefällen Gebrauch zu machen.

# 5 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

## *5.1 Nutzung*

Das Plangebiet ist ca. 750 m östlich vom historischen bzw. neuen Ortskern von Großheide entfernt und wird über den Doornkaatsweg erschlossen. Durch die weitere Anbindung an die Kreisstraße K 207 ist eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr sichergestellt.

Derzeit wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.




*Luftbild des Plangebiets*

## *5.2 Altablagerungen*

Derzeit sind keine sich innerhalb des Plangebiets befindlichen Altablagerungen und/oder Altstandorte bekannt.

# 6 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## *6.1 Art der baulichen Nutzung*

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses der freiwilligen Ortsfeuerwehr in Großheide. Hierzu wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

## *6.2 Maß der baulichen Nutzung*

Entsprechen der räumlichen Anforderungen der freiwilligen Feuerwehr wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf I beschränkt.

Auf Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Zur Absicherung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7 m über Oberkante der Straßenmitte des Doornkaatwegs festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 1).

## *6.3 Bauweise und Baugrenzen*

Für das geplante Feuerwehrgebäude wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dienen dem Einfügen in die umgebende Siedlungsstruktur und der optimalen Grundstücksausnutzung.

# 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund von ökologischen und Naturschutzgründen werden im Rahmen der Planung ökologische Bauvorschriften aufgenommen.

**Vogel- und Insektenschutz**

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %

flächigen Markierungen habtransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Mit der Vermeidung von stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht wird dem Schutz wildlebende Vögel entsprechen und nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduziert. Mit der Festsetzung wird insbesondere dem angrenzenden Vogelschutzgebiet Rechnung getragen.
Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

Weiterhin dient die Maßnahme dem Schutz des in rd. 300 m Entfernung befindlichen FFH-Gebietes „Teichfledermausgebiet im Raum Aurich“. Ferner wird die Beleuchtung im Rahmen der weiteren Planung auf das erforderliche Maß reduziert. Gleiches gilt für die Beleuchtungszeiten.

# 8 NATUR UND LANDSCHAFT

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung) muss ein unvermeidbarer zulässiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Modell von Bierhals et al. (2004, Tab. 1). Im Wesentlichen basiert das Modell auf den Wertigkeiten der vorhandenen bzw. geplanten Biotoptypen. Die Biotoptypen (nach v. Drachenfels) werden dabei auf einer Skala von 0 bzw. 1 (wertlose, versiegelte Flächen) bis 5 (naturnahe – natürliche, zumeist besonders geschützte Lebensräume) eingeteilt. Zur Eingriffsbilanzierung wird dann die jeweilige Biotopfläche mit dem spezifischen Wertfaktor multipliziert und ein Gesamtwert errechnet. Dieser Gesamtwert wird dem Gesamtwert der prognostizierten Planung gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich dann der Kompensationswert.

Zusätzlich sind weitere Bewertungsmerkmale bzw. Parameter zu beachten, die in der Beurteilung mit zu berücksichtigen sind: Vorkommen gefährdeter Arten, besondere Standortbedingungen, biotoptypische Ausprägung, Vernetzungswirkung, Nutzungs- und

Pflegeintensität, Alter, Größe, Seltenheit, Gefährdung, kulturhistorische Bedeutung, klimatische Bedeutung, Regenerationsfähigkeit, Vegetationsstruktur und Vielfalt an biotoptypischen Arten.

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Werteverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich.

**Eingriffsbilanzierung nach Bierhals et al. (2004)**

| **Ist - Zustand** | | | | **Planung** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ist – Zustand der Biotoptypen | Fläche (in m²) | Wert-faktor | Flächenwert | Eingriffs-/ Aus-gleichs-fläche | Fläche (in m²) | Wertfaktor | Flächenwert |
| GIT- | 2.545 | 2 | 5.090 | Versiegelte Fläche | 3.060 | 1 | 3.060 |
| UHM | 2.400 | 3 | 7.200 | GRA (Rasen) | 1.485 | 1 | 1.485 |
| FGZ | 155 | 2 | 310 | FGZ | 155 | 2 | 310 |
| | | | | HWN (Wallhecke) | 400 | 3 | 1.200 |
| Gesamt | 5.100 | | | | 5.100 | | |
| Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand | | | 12.600 | Flächenwert der Eingriffsfläche - Planung | | | 6.055 |

| | |
|---|---|
| **Flächenwert der Eingriffsfläche – Ist-Zustand** | **12.600** |
| **- Flächenwert der Eingriffsfläche – Planung** | **- 6.055** |
| **= Kompensationsbedarf** | **6.545** |
| **+ 3.060 x 0,5 Flächenversiegelung neu** | **1.530** |
| **Gesamtsumme** | **8.075** |

Die vorhandene Baumreihe am Doornkaatsweg kann bis auf zwei Bäume erhalten bleiben. Zur Eingrünung des Feuerwehrhauses sollen an der Ost- und Südgrenze eine neue Wallhecke angelegt und bepflanzt werden.

Die Gegenüberstellung der Flächenwertigkeiten zwischen Bestand und Planung macht die Werteverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung deutlich.

Durch die Planung wird einschließlich der zusätzlichen Kompensation für die Bodenversiegelung ein Ausgleichsbedarf von 8.075 Wertpunkten erforderlich. Es ist somit eine externe Kompensationsfläche erforderlich. Diese externe Kompensationsfläche befindet sich

in der Gemarkung Arle, Flur 3, Flurstück 54/14 (s. Abb. 11) und hat eine Fläche von 13.818 qm. Hiervon ist bereits ein kleiner Teil als Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 0734 der Gemeinde Großheide belegt (Anlage von Uferrandstreifen).

Ziel ist hier die Entwicklung von mesophilem oder anderem hochwertigem, extensivem Feuchtgrünland.

**Maßnahmenbeschreibung:**

- Erhaltung des Bodenreliefs, zusätzlich Neuanlage von Grüppen-/Blänkenstrukturen; abgetragener Oberboden ist abzufahren
- keine zusätzliche Dränung oder Entwässerung
- für Einsaaten ist eine artenreiche standorttypische, zertifizierte Saatgutmischung zu verwenden
- kein Walzen, Schleppen oder Düngen in der Zeit vom 15. März bis zum 15. Juni (Ruhephase)
- Die Anwendung von chemischen Mitteln zur Bekämpfung von Beikräutern oder Schadinsekten ist nicht zulässig
- Verbot des Grünlandumbruchs; die Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen. Kein Brachfallen der Fläche bzw. Einstellen der Bewirtschaftung
- keine Anlage von Erdsilos
- Selektive Nachmahd von Dominanzbeständen von Distel, Ampfer, Flatterbinse und Brennnessel. Das Mahdgut ist abzufahren
- Mahd von innen nach außen oder von einer Seite beginnend in Kombination mit langsamer Bewirtschaftungsgeschwindigkeit, Ablaufen der Fläche vor der Mahd durch einen Jäger mit Hund zum Verscheuchen des Wildes

Die Kompensationsmaßnahme wird über eine grundbuchrechtliche Eintragung abgesichert.

Zur Eingrünung der Bebauung erfolgt innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit dem Entwicklungsziel einer Wallhecke. Zur weiteren Konkretisierung wird die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen:

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Wallhecke aus anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen. Die Pflanzung erfolgt zweizeilig auf dem Wallkopf mit Gießmulde und bei 2,2 m Pflanzabstand je Pflanzzeile auf Lücke (9 Gehölze je 10 m Walllänge). Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone)

sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. An der Innenseite ist eine Grüppe in 0,5 m Breite und 0,3 m - 0,5 m Tiefe herzustellen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Es sind die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölze – angegeben mit Art (Wuchsform, Qualität)- zu verwenden: Sandbirke (Baum, Heister 1xv.), Haselnuss (Strauch, Str. 2xv.), Eingriffliger Weißdorn (Strauch, Str. 2xv.), Schlehe (Strauch, Str. 2xv.), Stieleiche (Baum, Heister 2xv.), Hundsrose (Strauch, Str. 2xv.), Schwarzer Holunder (Strauch, Str. 2xv.), Vogelbeere (Baum, Str. 2xv.), Besenginster (Strauch, Str. 2xv.), Faulbaum (Strauch, Str. 2xv.).

# 9 WASSERWIRTSCHAFT

Das Gebiet wird über das vorhandene Grabensystem sowie über einen neuanzulegenden Entwässerungsgraben entwässert. Die Neuanlage eines Entwässerungsgrabens wird wird als Fläche für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgraben) abgesichert. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungsplan (ARGO GmbH, Norden) erstellt. Ziel der Oberflächenentwässerungsplanung ist es, gegenüber dem Meliorationsabfluss landwirtschaftlicher Flächen keinen erhöhten Regenwasserabfluss durch die Bebauung zuzulassen.

Die erforderliche Regenrückhaltung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken innerhalb des südwestlichen Baugebietes „Stangenmeer“ (Bebauungsplan Nr. 0734. Im Rahmen des Oberflächenentwässerungsplanes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen. Die hierfür erforderliche öffentlich – rechtliche Absicherung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

# 10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR

Mit der Realisierung der Gemeinbedarfsfläche werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und weitgehend versiegelt.

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund ihrer Erschließungssituation direkt am Knotenpunkt Coldinner Straße K 207 / Doornkaatsweg aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Die für die Nutzung in Anspruch genommenen Flächen wurden von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb übernommen. Daher erfolgt mit der vorliegenden Planung kein Flächenentzug für anderweitige landwirtschaftliche Betriebe, wonach eine Beeinträchtigung der Agrarstruktur auszuschließen ist.

# 11 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

### Strom- und Gasversorgung

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

### Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz wird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

### Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Ein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser wird im Zuge der Tief- und Ausbauplanung erstellt und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden eingeholt.
Das anfallende Oberflächenwasser wird hierbei gedrosselt abgeführt. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nachgewiesen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

# 12 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 dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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.

### Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich, Umweltamt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

### 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.

### Sichtfelder

Gemäß § 31 Abs. 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 der Straßen sind daher Sichtfelder einzuhalten.

**Artenschutz**

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

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

Großheide, den

(Siegel) .....
Der Bürgermeister