

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 36 **„Am Mittelweg“** mit örtlichen Bauvorschriften und einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Holterfehn-Mitte“

gem. § 13b BauGB

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes	6
4.2.1	Verkehrslärm	6
4.2.2	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Altablagerungen / Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen	7
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	8
4.7	Kampfmittel	9
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5	Verkehrsflächen	11
5.5.1	Straßenverkehrsflächen	11
5.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	11
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.8	Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB	12
5.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	14
8.1	Rechtsgrundlagen	14
8.2	Planverfasser	14

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im östlichen Bereich der Schulstraße zu erschließen. In den vergangenen Jahren hat eine bauliche Entwicklung vorrangig in den Ortsteilen Ostrhauderfehn, Idafehn und Langholt stattgefunden. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage aus den Ortsteilen Holterfehn und Holtermoor besteht hier ein erhöhter Bedarf nach neuen Baugrundstücken. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mittelweg“ mit örtlichen Bauvorschriften mit einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Holterfehn-Mitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauBG aufgestellt.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 12 „Holterfehn-Mitte“ aus dem Jahr 1982 wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im östlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie einer Parkanlage festgesetzt, die im Geltungsbereich des Plangebietes liegen. Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ wird der nördliche Teil der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) mit einer Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Ferner soll das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 2,91 ha angesichts der anhaltend hohen Nachfrage den Bedarf decken.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung, Dacheindeckung, Außenmauerwerk und Einfriedungen formuliert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002 (Neubekanntmachung, Stand Mai 2019), wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche gänzlich als allgemeines Wohngebiet (WA) in der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauBG aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauBG an die heutigen Entwicklungsziele.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mittelweg“ mit örtlichen Bauvorschriften soll als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauBG aufgestellt werden. Die Gemeinde hat sich für das Verfahren nach § 13b BauBG entschieden, da in der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, der über vorhandene Wohngebiete aktuell nicht kurzfristig gedeckt werden kann. Der Gesetzgeber hat den temporären § 13b BauBG genau für diesen Sachverhalt eingeführt. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren wird mit dem § 13b BauBG auf Ortsrandlagen ausgeweitet. Der § 13b regelt Bebauungspläne, die nicht nur wie es in den Fällen des § 13a BauBG vorgesehen ist der Innenentwicklung dienen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift des § 13b BauBG „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“. Der § 13b BauBG ist als Annexvorschrift zu § 13a BauBG konstruiert worden. Unter der Voraussetzung des § 13b Satz 1 BauBG gelten die dort-

gen Bestimmungen über Bebauungspläne der Innenentwicklung auch für die der Außenentwicklung dienenden Bebauungspläne nach § 13b BauGB. Folglich kommt für das vorliegende Bebauungsplanverfahren das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Da der Geltungsbereich den bestehenden Siedlungsbereich durch eine Bebauung sinnvoll abrundet, nimmt die Gemeinde Ostrhauderfehn diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Wohnbaumobilisierung zu ermöglichen. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird nicht überschritten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kap. 4.1).

1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens

In Bezugnahme auf das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Leer aus dem Jahr 2020, lässt sich ein Bevölkerungsanstieg zwischen 2018 und 2035 um +9,9% für die Gemeinde Ostrhauderfehn prognostizieren. Die Entwicklung geht mit einer hohen Neubaunachfrage 2019-2025 (67 WE), vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (59 WE), einher. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird auf den zu erwartenden steigenden Bedarf eingegangen und dementsprechend zielgruppenspezifischer Wohnraum bereitgestellt. Dieses erfolgt in der Form von Mehrparteienhäusern für Ältere sowie Einfamilienhäuser für Jüngere. Die Ausweisung und somit Bereitstellung von Wohnbauflächen für die positive Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Ostrhauderfehn bildet eine wichtige Voraussetzung, um die aktuelle und zukünftige Position der Gemeinde Ostrhauderfehn als attraktiver Wohnstandort zu entwickeln und langfristig sichern zu können.

Des Weiteren ist die Gemeinde Ostrhauderfehn bemüht, die sich im Hauptort befindlichen Flächen zu erschließen. In diesem Zusammenhang sei auf die Nachverdichtung am Rathaus hingewiesen. Da nicht alle innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, wird versucht, den Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen an anderen geeigneten Standorten in räumlicher Nähe zum zentralen Siedlungsgebiet, zu decken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ wird die nördlich und östlich des Plangebietes bestehende Bebauung abgerundet, d.h. dass durch das Bauvorhaben ein Lückenschluss erfolgt. Die umliegende Infrastruktur (ÖPNV, Grundschule Holtermoor) trägt zur Erschließung des Plangebietes bei. Daher kann ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Hauptort der Gemeinde Ostrhauderfehn angenommen werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage (ALK) des LGLN, Bezirksdirektion Aurich, Katasteramtes Leer im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst eine ca. 2,91 ha große Fläche südlich der Straße Am Mittelweg und östlich der Schulstraße.

Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Entlang der Straße Am Mittelweg befindet sich eine Baumreihe innerhalb der Straßenparzelle. Im Plangebiet befindet sich ein größerer Einzelbaum, im Südosten, außerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinere Waldfläche.

Das städtebauliche Umfeld wird südlich durch die ländlich geprägten Nutzungen bestimmt. Die vorhandenen Bebauungen nördlich (Am Mittelweg), östlich und westlich (Schulstraße) des Plangebietes werden größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne, wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ mit örtlichen Bauvorschriften, an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. auf diese abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen wird die Entwicklung dieser Region gefördert und der raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Die Ortschaft Ostrhauderfehn und Idafehn werden darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Gemäß dem Ziel D 1.5 01 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich nördlich hiervon, in der Ortschaft Holterfehn. Die Zulässigkeit der Planung ist dennoch gegeben, aufgrund der räumlichen Nähe und dem starken funktionalen Zusammenhang der Vorhabenfläche mit dem zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums. Weitere Aussagen für das Plangebiet werden nicht getroffen.

Das Plangebiet selbst wird im RROP als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund der besonderen Funktion der Landwirtschaft dargestellt, was die Bedeutung der Landwirtschaft und das Ertragspotenzial in diesem Gebiet unterstreicht. Bei raumrelevanten Planungen und Maßnahmen ist dieser Belang in die Abwägung mit einzubeziehen und ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen hat sich die Gemeinde dazu entschieden, der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen einzuräumen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002 (Neubekanntmachung, Stand Mai 2019), wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 12 „Holterfehn – Mitte“ an. Dieser setzt für eine Fläche im östlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie einer Parkanlage fest, die im Geltungsbereich des Plangebietes liegt. Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ wird der nördliche Teil der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) mit einer Fläche für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant.

Im Westen schließt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Schulstraße“ an.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Mittelweg“ wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 10.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13b Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche von 0,86 ha in dem Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 2,91 ha findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

Demgemäß kann die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

Nachfolgend werden die aus naturschutzfachlicher Sicht relevanten Umweltbelange dargestellt:

Aktueller Zustand

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Mittelweg“ liegt anteilig der Bebauungsplan Nr. 12 „Holterfehn-Mitte“ vor. Dieser setzt im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Parkanlage“, einen Gehweg und eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Die Festsetzung von Einzelbäumen erfolgte für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 36 nicht.

Die übrigen Flächen des Bebauungsplans Nr.36 sind derzeit von Grünland geprägt.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche / Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 befinden sich keine faunistisch, vegetationskundlich oder historisch wertvollen Bereiche oder Vorkommen, die einen nationalen oder internationalen Schutzstatus bedingen. Ferner bestehen keine festgestellten oder geplanten Schutzgebiete nationalen/internationalen Rechts bzw. naturschutzfachlicher Programme.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Langholter Meer und Rhauder Meer“ befindet sich nach Angaben der Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz in rd. 750 m Entfernung westlich des Plangebietes.

Südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich um eines naturnahes nährstoffreiches Abbaugewässer.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 wird die in der Ursprungsplanung festgesetzte öffentliche Grünfläche nicht übernommen. Es erfolgt stattdessen die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Bei der öffentlichen Grünfläche ist jedoch aufgrund ihrer Ausprägung und der geringen Größe nur von einer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit auszugehen, sodass mit der neu getroffenen Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen. An der Straße „Am Mittelweg“ befinden sich mehrere Einzelbäume, die mit Ausnahme von zwei Exemplaren (eine Linde, eine Eiche) vollständig zum Erhalt festgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung ist demnach nicht zu prognostizieren, zumal sich auch das eingetragene Leitungsrecht außerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume befindet.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan 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.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

4.2.1 Verkehrslärm

Im Rahmen des vorgelagerten Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Schulstraße“ erfolgte bereits eine Ausweisung für ein allgemeines Wohngebiet. Von der Schulstraße (in 70 m Entfernung) sowie von der Straße „Am Mittelweg“ (Tempo 30) ist von keiner Überschreitung der zulässigen Richtwerte auszugehen.

4.2.2 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten, um für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen des vorgelagerten Bebauungsplanes Nr. 13.1 „Schulstraße“ erfolgte bereits eine Ausweisung für ein allgemeines Wohngebiet. Bestehende landwirtschaftliche Betriebe müssen damit bereits Wohnbebauung berücksichtigen, die näher am Betrieb liegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schulstraße Westseite“ wurde durch die Landwirtschaftskammer Weser-Ems im Jahr 2000 eine Ausbreitungsrechnung erstellt, bei der auch die Emissionen der Hofstellen „Am Duvenmeer 2“ (in 300 m Entfernung) und „Schulstraße 75“ (in 200 m Entfernung) berücksichtigt wurden. Im Umkreis von 100 m um die Hofstellen wurden maximal 3-5% Jahresgeruchsstunden prognostiziert. Die Betriebe haben sich in der Zwischenzeit lediglich in Richtung Westen unwesentlich vergrößert. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse ist nicht von einer unzulässigen Beeinträchtigung der Allgemeinen Wohngebiete Am Mittelweg auszugehen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Für eine ordnungsgemäße und schadlose Oberflächenentwässerung ist Sorge zu tragen. Durch die Kremer-Klärgesellschaft aus Hesel wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Das erforderliche Regenrückhaltevolumen wird im Plangebiet über ein Regenrückhaltebecken sowie eine Leitung für Oberflächenwasser sichergestellt. Ein geordneter Abfluss des Niederschlagswassers ist somit sichergestellt. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Anträge wird die Gemeinde bei der zuständigen Behörde des Landkreises Leer stellen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „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 gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.“

4.5 Altablagerungen / Altstandorte und altlastenverdächtige Flächen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) vor. Nach dem Altlastenkataster des Landkreises Leer sind im Plangebiet zudem keine Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen ist) bekannt.

Die historische Recherche hat ergeben, dass der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt sind. Im Februar wurde mit einem Mitarbeiter der Gemeinde Ostrhauderfehn gesprochen, der seit über 30 Jahren im Nahbereich Schulstraße wohnhaft ist. Seine Mutter ist dort ebenfalls seit Jahrzehnten wohnhaft und in diesem Bereich aufgewachsen. Beiden sind im Plangebiet bisher nur landwirtschaftliche Nutzungen bekannt. Die Namen der Personen werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Die Aussage, dass die Fläche noch nicht bebaut war, wird auch durch historische Karten, die über das Portal <https://www.geolife.de/> des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) einsehbar sind, verifiziert. In der Karte, die die Nutzungen von 1877-1912 darstellt, werden auf dem Plangebiet Torfstiche, d.h. der oberirdische Abbau von Torf dargestellt. Folglich waren innerhalb des Plangebietes keine weiteren Nutzungen, insbesondere eine vorindustrielle Vornutzung, die den Verdacht einer erheblichen und damit gefährdenden Bodenbelastung begründen, vorhanden. Darüber hinaus werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bislang weder als Altablagerungsstätte noch als Altstandort genutzt, sodass Schadstoffbelastungen hieraus nicht zu erwarten sind. Der Gemeinde sind daher keine Verdachtsmomente auf Altlasten bekannt. Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Rahmen der Bauleitplanung entsprochen.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und möglicherweise geplanten Geländeabtragungen oder –erhöhungen nachzuweisen und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet wird gemäß Aussagen des Datenservers des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG Server 2019) bzw. den Darstellungen der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50 (1:50.000) von tiefem Tiefumbruchboden aus Hochmoor eingenommen. Suchräume für schutzwürdige Böden und sulfatsaure Böden werden für den gesamten Planbereich und seine Umgebung nicht angezeigt. Laut des durch die Straßenbau Prüfstelle GmbH erstellten Baugrundgutachtens liegt das Plangebiet im Gebiet der norddeutschen Urstromtäler und Talsandniederungen. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten befindet sich die Rammkernsondierung (RKS 01), die bis zu einer Tiefe von 8,0 m reicht, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36. Demnach steht unter einem 0,4 m dicken schluffigen, stark feinsandigem, humosen Mutterboden ausschließlich ein Feinsand an. Torf oder andere Bodenhorizonte wurden nicht festgestellt. Von einer besonderen Bedeutung des vorkommenden Bodens kann deshalb nicht ausgegangen werden.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

Der Landkreis Leer hat in seiner Stellungnahme zum Planverfahren allgemeine Hinweise gegeben die hier entsprechend wiedergegeben werden.

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 freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen

durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, 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. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Diese allgemeinen Hinweise sind im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

4.7 Kampfmittel

Für das gesamte Gemeindegebiet Ostrhauderfehn liegt eine Luftbildauswertung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsens vor (Stand Februar 2020). Den Ergebnissen der Luftbildauswertung folgend, hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 36

5.1 Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten

Entsprechend der eingangs formulierten Planungsziele, der Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsräume, werden allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der umliegenden geplanten Nutzungen der Gemeinde Ostrhauderfehn. Es werden zwei unterschiedliche Wohngebiete definiert, um ein Angebot für unterschiedliche Nachfragegruppen zu schaffen. Die Unterschiede der beiden Wohngebiete liegen vor allem in der Geschossigkeit und der Zahl der Wohneinheiten.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Nachbarschaftsläden), nicht störende Handwerksbetriebe sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO sind nicht zulässig. Die Arten baulicher Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Ausgenommen hiervon sind Räume gem. § 13a BauNVO. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel der Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohngebiete und der Abrundung des Ortsrandes.

5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer ortsverträglichen Dichte bedarf es der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Innerhalb

des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind maximal zwei Wohneinheiten (WO) zulässig. Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind maximal vier Wohneinheiten (WO) zulässig. Sofern zwei oder mehr Wohngebäude aneinander gebaut werden, sind je Wohngebäude nur zwei Wohneinheiten zulässig. Hausgruppen sind unzulässig.

Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Siedlungsstruktur, womit sichergestellt wird, dass sich das neue Wohngebiet nachbarschaftsverträglich in die bestehenden Strukturen einfügt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts des vorgeprägten Bereichs durch angrenzende Wohngebiete besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA 2) von 0,4 bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. In Anlehnung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne des Plangebietes ist in dem allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Firsthöhe die Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss (I) zulässig, um eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung zu realisieren. In dem allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) zulässig.

Zusätzlich werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) Firsthöhen (FH) festgesetzt. In Anlehnung an die umliegenden Wohngebiete wird eine Firsthöhe (FH) von höchstens 9,50 m festgesetzt.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiete 1 (WA 1) gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Einzel- und Doppelhäuser sind wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 20 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) gilt eine offene Bauweise, um für diesen Bereich, in dem auch mehr Wohneinheiten zulässig sind eine etwas höhere Flexibilität für die Bebauung zu erreichen. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass innerhalb der Wohngebiete eine dem Umfeld angepasste Entwicklung vollzogen werden kann und keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

Die Baugrenzen werden gem. § 23 (1) BauNVO in einem einheitlichen Abstand von 5 m zu Verkehrsflächen festgesetzt. Ferner wird ein Abstand von 3 m zum südlich verlaufenden Graben, der östlich angrenzenden Wohngebiete sowie der öffentlichen Grünfläche (hier: Spielplatz) eingehalten. In der Nähe des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Waldes werden die Baugrenzen so definiert, dass ein ausreichender Abstand zum Wald eingehalten wird.

Um entlang der Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der ersten 3 m gemessen ab der Verkehrsfläche nicht zulässig. gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Am Mittelweg. Die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die neu herzustellenden Erschließungsstraßen. Die Planstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB mit einer maximalen Breite von 8,00 m festgesetzt. Die Flächen sind somit ausreichend dimensioniert, dass hierin künftig alle notwendigen technischen Einrichtungen wie Fahrbahn, Parkbuchten und Leitungstrassen, aber auch gestalterische Aspekte realisiert werden können, die im Zuge der Erschließungsplanung konkret festgelegt werden.

5.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der im Plangebiet gelegene (Entwässerungs-)graben wird durch das Planvorhaben in seinem Bestand berücksichtigt. Zur Sicherung seiner Entwässerungsfunktion wird der Graben als Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Um eine einwandfreie Gewässerunterhaltung jederzeit zu gewährleisten, hat die Bebauung einen Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante (Gewässerräumstreifen) einzuhalten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten ist.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von versiegelten Bauflächen wird vorsorglich eine Fläche für das Regenrückhaltebecken vorgehalten und als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 3,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Zusätzlich wurde zum Schutz des erhaltenswerten Einzelbaums wurde die geplante Straßenführung so gewählt, dass der Baum innerhalb einer

öffentlichen Grünfläche als zu erhalten festgesetzt wird. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

5.8 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) Nr. 1 BauGB

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden.

5.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verlaufen unterirdische Leitungen. Zur ordnungsgemäßen Sicherung und Pflege wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Ostrhauderfehn auf einer Breite von 2,00 m festgesetzt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes ist es notwendig, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 1 und 3 NBauO zum Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mittelweg“ wird deshalb festgelegt, dass innerhalb des Plangebietes die Hauptdachflächen als Pult-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer in einer Dachneigung von 20° - 50° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und § 14 BauNVO), Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Um ein einheitliches Straßenbild zu erreichen, ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA), die Dacheindeckung von geneigten Dächern der Hauptgebäude aus Betonpfannen oder Tondachziegeln in roter bis rotbrauner Farbe bzw. anthrazit oder schwarz entsprechend dem Farbbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3020, 3027, 3031 bis 3033, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8012, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 auszuführen. Die Farbvorgaben gelten ebenfalls für Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile. Nicht zulässig sind glasierte Materialien. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Solarenergieanlagen) (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Um farbliche sowie gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgelegt, dass das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus rotem, rot-braunem oder weißem Verblendmauerwerk sowie in Putz- oder in Holzbauweise entsprechend dem Farbbregister RAL 840-HR der Ziffern 1013, 1015, 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3033, 4002, 4004, 8012, 9001 bis 9003,

9010, 9016 und 9018 sowie Naturholzfarbe bei Holzaußenwänden herzustellen (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO).

Auf allen Baugrundstücken sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zugelassen. Alternativ sind bis 1 m Höhe senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune zulässig. Bei Stabgittermattenzäunen ist ein Kunststoffgeflecht nicht erlaubt. Mauerwerk darf lediglich als Pfosten für Toranlagen oder Zaunpfeiler verwendet werden (§ 84 (3) Nr. 3 NBauO).

Von den Vorschriften dieser Satzung können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der §§ 85 (Ausnahmen) und 86 (Befreiungen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährt werden, wenn die dort genannten Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzende Schulstraße. Zusätzlich befinden sich Erschließungsstraßen sowie die Straße Am Mittelweg innerhalb des Plangebietes.

- **ÖPNV**

In direkter Umgebung befindet sich die Bushaltestelle „Holterfehn Schulstraße/Mittelweg“, die von den Buslinien 697, 707 und 711 angefahren wird und die Anbindung an das Zentrum von Ostrhauderfehn gewährleistet.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz des Abwasserverband Overledingen (AVO) gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband Overledingen (WVO) gesichert.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Für das vorliegende Plangebiet wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die Inhalte wurden in dem Bebauungsplan schon berücksichtigt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Am Mittelweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn vom Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



**Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement**

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*

Anhang

- Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Niedersachsen
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Luftbilddauswertung
- Baugrundgutachten der Straßenbau Prüfstelle GmbH (Stand 2019)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst

LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
 Kampfmittelbeseitigungsdienst
 Dorfstraße 19, 30519 Hannover

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

- Luftbilder:** Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.
- Luftbilddauswertung:** Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.
- Sondierung:** Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
- Räumung:** Die Fläche wurde nicht geräumt.
- Belastung:** Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

