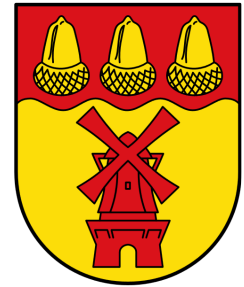


GEMEINDE Großefehn

Landkreis Aurich



Bebauungsplan Nr. 10.11
„Hinter der Pastorei“
gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf

19.07.2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	6
4.5	Altablagerungen / Kampfmittel	6
4.6	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.7	Kampfmittel	7
5.0	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	8
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-VERMERKE	9
8.1	Rechtsgrundlagen	9
8.2	Planverfasser	10

Anlagen:

Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“ Gemeinde Großefehn / Verkehrslärm, iel GmbH, Aurich, Bericht Nr.: 4702-21-L1, 07. Mai 2021

(Entwässerungskonzept) Lageplan Planung, Dr. Born + Dr. Ermel GmbH, Aurich, 03.03.2021

Potentialansprache für Brutvögel und Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“, Diekmann • Mosebach und Partner, Rastede, Mai 2021

Artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“, Diekmann • Mosebach und Partner, Rastede, Mai 2021

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Großefehn beabsichtigt den Bereich östlich der Straße „Norderney“ und nördlich der Straße „Hinter der Pastorei“ in dem Ortsteil Strackholt an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen und stellt hierzu den Bebauungsplan Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u. a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind bei diesem Verfahren nicht notwendig. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

Für den vorliegenden Geltungsbereich (ca. 0,5 ha) gelten für Vorhaben derzeit die Regelungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Planungsziel ist im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Konkret soll auf dem Gelände ein Neubau eines ambulant betreuten Seniorenwohnparks entstehen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Aurich, vom Vermessungsbüro Menger im Maßstab 1:500 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.11 befindet sich im Kernbereich des Ortsteils Strackholt in der Gemeinde Großefehn, und umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche östlich der Straße „Norderney“ sowie direkt nördlich der Straße „Hinter der Pastorei“, knapp 20 m nördlich der Lindenstraße (B 436). Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist derzeit nach der erfolgten Beseitigung des Gebäudebestandes einer ehemaligen Hofstelle hiervon geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) aus dem Jahr 2017 liegt die Ortschaft Strackholt in der Gemeinde Großefehn außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Region gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung

mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“ verfolgte Planungsziel, der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Mischgebietsflächen entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das rechtswirksame Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich wurde am 25.10.2019 bekannt gemacht und ist seitdem wirksam.

Das RROP enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großefehn wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Wasserleitung quert den südlichen Bereich.

Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Hinblick auf das geplante Mischgebiet (MI) nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Zuge der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Siedlungsbereich anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Satzung aus dem Jahr 1977, die die Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplanes Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“ wird aufgrund der innerörtlichen Lage und des Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Gesamtfläche von 4.522 m^2 . Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf rd. 2.715 m^2 für das festgesetzte Mischgebiet. Damit ist die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m^2 , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Drei entlang der Straße „Norderney“ im Geltungsbereich existierende Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt und damit dauerhaft gesichert (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

4.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich war zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange eine Vor-Ort-Begehung durchzuführen. Diese Potentialansprache bezog sich auf die Faunengruppen der Brutvögel und Fledermäuse und wurde am 20.04.2021 durchgeführt. Die genauen Ergebnisse sind der anliegenden Potentialansprache für Brutvögel und Fledermäuse zu entnehmen. Demnach hat das begutachtete Gelände keinerlei Bedeutung für höhlenbrütende und gefährdete Vogelarten. Für Fledermäuse weisen sowohl das Wohnhaus als auch das zugehörige Stallgebäude Quartierpotential auf, so dass Anfang Mai ergänzende Fledermauserfassungen durchgeführt wurden. Dabei wurden zwei Detektoren auf der zweiten Ebene des Stalls aufgestellt, um dort die Fledermausaktivität zu untersuchen. Ergänzend wurde eine Ausflugskontrolle durch vier Personen durchgeführt, um die Gebäude so genau wie möglich auf Quartiere zu untersuchen. Kurz vor Sonnenuntergang wurden der Stall auf darin fliegende Tiere kontrolliert. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung konnten keine Quartiere in den Gebäuden festgestellt werden. Demnach sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Da auch keine Brutvögel an den bestehenden Gebäuden festgestellt wurden, stand einem kurzfristig geplanten Abriss aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht entgegen. Die bei der ersten Begehung vorgefundene Efeuhecke zwischen dem Wohn- und Backhaus, in der zu diesem Zeitpunkt keine Nester festgestellt wurden, wurde noch am selben Tag entfernt, so dass auch in diesem Zusammenhang kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu attestieren ist. Der dazugehörige Bericht ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

4.2 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes durch ein Fachbüro geprüft. Die Inhalte der Entwässerungsplanung wurden in das Planverfahren eingestellt. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich gestellt werden.

Der Geltungsbereich ist bisher schon fast vollständig versiegelt gewesen, so dass keine zusätzlichen Rückhaltemaßnahmen erforderlich sind. Es ist geplant das Niederschlagswasser in den westlichen Graben der Straße „Norderney“ einzuleiten. Der Lageplan der Genehmigungsplanung hierzu ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4.3 Belange des Immissionsschutzes, Verkehrslärm

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Somit sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und im Rahmen einer Konzeptplanung zu untersuchen.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10.11 „Hunter der Pastorei“ wird durch Geräusche des öffentlichen Straßenverkehrs der südlich verlaufenden Lindenstraße (B 436) belastet. Um den Schutzansprüchen der geplanten Wohnnutzung entsprechen zu können, ist es notwendig, die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu prüfen. Folglich sind die von der Verkehrsstraße ausgehenden Lärmbelastungen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Es wurde ein Schalltechnisches Gutachten (iel, Bericht-Nr.: 4702-21-L1, Aurich, 07. Mai 2021) erstellt, welches als Bestandteil der Begründung als Anhang beigefügt ist.

Als Ergebnis für das Plangebiet ergibt sich, dass die Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet (MI) tags 60 dB(A) sowie nachts 50 dB(A) innerhalb der überbaubaren Flächen eingehalten werden. Lediglich äußersten südlichen Bereich wird der zulässige Orientierungswert nachts im nichtüberbaubaren Bereich um max. 3 dB überschritten

Die Gemeinde schließt sich der Sicht des Gutachters an, dass keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

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. In der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 „Hinter der Pastorei“ befindet sich südlich der Lindenstraße das nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmal Barbara Kirche. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung des Denkmal bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 8 i. V. m. § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Der Vorhabenträger stimmt sein Vorhaben mit dem Landkreis Aurich ab.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text 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 dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.“

Da es sich bei der Plangebietsfläche um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche innerhalb eines alten Ortskernes handelt, wurde die Ostfriesische Landschaft vor den Abbrucharbeiten mit Eingriffen in den Boden informiert, so dass ein Grabungstechniker die Arbeiten begleiten konnte.

4.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

4.6 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

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 gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, wenn die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Aurich als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.

4.7 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat die vorliegenden Luftbilder ausgewertet. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurde eine Sondierung empfohlen. Die Fa. BITEK Bergungsdienst GmbH wurde mit der Sondierung beauftragt.

5.0 INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um eine der räumlichen Situation angemessene Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Beordnung in der Ortschaft Strackholt der Gemeinde Großefehn geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der vorhandenen und umliegenden städtebaulichen Struktur Rechnung getragen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Mischgebiet (MI) zulässigen Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauGB, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen der Gebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines Mischgebietes in der Ortslage Strackholt und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10.11 wird innerhalb des Mischgebietes (MI) GRZ von 0,6 festgesetzt. Folglich wird ein an die umliegenden Strukturen

angepasstes und zugleich nutzungsgerechtes Maß der baulichen Nutzung für das Planungsziel festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen sowie der max. zulässigen Höhe gem. § 16 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO definiert. In Übereinstimmung mit der ortsüblichen Bauhöhe wird im Plangebiet einheitlich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt. Ergänzend hierzu wird für das Mischgebiet (MI) die Traufhöhe (TH) zwischen 1,80 m und 6,50 m und die Firsthöhe (FH) auf maximal 9,50 m begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges sichergestellt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.11 wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO innerhalb des Plangebietes als abweichende Bauweise (a) mit einer Längenbegrenzung bis zu 57,00 m festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen des hier geplanten Seniorenwohn-parks.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die vorliegende Planung verträglich in das bestehende bauliche Umfeld einfügt.

5.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Entlang der Straße „Norderney“ werden drei Eichen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Norderney“.

-

- **ÖPNV**

Das Plangebiet wird mit der Haltestelle „Strackholt Ort“ und den dort verkehrenden Buslinien erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE Netz GmbH.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Für die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt eine Erweiterung der nördlich in der Straße „Norderney“ vorhandenen Kanalisationsleitung.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert. Eine das Plangebiet querende Wasserleitung (300 GG / 1964) wird in Absprache mit dem OOWV verlegt

- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Aurich durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den westlich der Straße „Norderney“ verlaufenden Graben.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebiets wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt. Die Löschwasserversorgung kann durch den nächstgelegenen Unterflurhydranten vor dem Haus „Hinter der Pastorei“ Nr. 8 sichergestellt werden.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Eine positive Fortsetzung der ortstypischen Bauweise und Materialien für die Gestaltung des neuen Baugebietes soll der Bebauungsplan durch besondere bauordnungsrechtliche Vorschriften regeln.

Sie beschränken sich dabei auf Aussagen zur Dacheindeckung und Außenmauerwerk sowie zu Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Dabei soll gewährleistet werden, dass die städtebaulich gewünschte positive Fernwirkung einer einheitlich gestalteten Landschaft erzielt wird.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

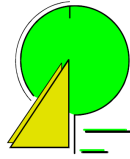
Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **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** (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10.11 erfolgte im Auftrag der Friedrich Real Estate GmbH für Gemeinde Großefehn 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*