

# GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN



Landkreis Leer

---

## Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der  
Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Ände-  
rung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62

gem. § 13a BauGB

## Begründung

Entwurf

04.04.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	4
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	5
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	6
4.4	Belange des Immissionsschutzes	7
4.4.1	Gewerbelärm	7
4.4.2	Betrieb einer Kindertagesstätte	7
4.5	Belange des Denkmalschutzes	9
4.6	Belange des Bodenschutzes / Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)	9
4.7	Belange des Abfallrechtes	10
4.8	Kampfmittel	10
<b>5.0</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29.2</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Flächen für den Gemeinbedarf	13
5.6	Straßenverkehrsflächen	14
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	14
5.8	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	14
5.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Müllsammelplatz	14
5.10	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	14
5.11	Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	14
5.12	Private Grünflächen	15
5.13	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	15
5.13.1	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	15
5.14	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
5.15	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)</b>	<b>16</b>

<b>7.0</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b>	<b>18</b>
<b>8.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>18</b>
<b>9.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE</b>	<b>19</b>
9.1	Rechtsgrundlagen	19
9.2	Planverfasser	19
9.3	Satzungsbeschluss	20

#### **ANLAGEN**

- Anlage 1:** Kremer-Klärgesellschaft: B-Plan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd, 2. Erweiterung“  
Erschließungsmaßnahmen. Hesel, 26.02.2024.
- Anlage 2:** Gemeinde Ostrhauderfehn: Vermerk 1 zur historischen Untersuchung.  
Ostrhauderfehn, 25.08.2020.

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach Betreuungsplätzen für Kinder sowie attraktiven Wohnbau- und Mischgebietsflächen innerhalb der Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke östlich der Schifferstraße und westlich der Straße Zum Westkanal zu erschließen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das Plangebiet umfasst ca. 21.336 m<sup>2</sup>. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 sollen sowohl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte als auch für ein attraktives Wohn- und Mischgebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2019, wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Bereich anzupassen.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels werden daher innerhalb des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf, allgemeine Wohn- und Mischgebiete (WA und MI) und für einen kleinen Teil Dorfgebiete (MD) definiert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich sowohl an den umliegenden Bestandsstrukturen als auch an den Festsetzungen der Ursprungspläne. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Gestaltung der Außenwandflächen und Einfriedungen formuliert. Für die infrastrukturelle Anbindung des Plangebietes ist eine Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgehend von der Schifferstraße, der Straße Zum Westkanal und der Straße Am Idafehnschloot vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften wird aufgrund des innerörtlichen Standortes 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 ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist zwar eine Größe von 21.336 m<sup>2</sup> auf, da jedoch die Summe der unterschiedlichen Bauflächen insgesamt 14.469 m<sup>2</sup> beträgt und somit die zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung (vgl. Kapitel 4.1). Um dennoch alle Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird das Verfahren freiwillig zweistufig durchgeführt.

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 29.2 umfasst eine ca. 21.336 m<sup>2</sup> große Fläche östlich der Schifferstraße, westlich der Straße Zum Westkanal und nördlich der Straße Am Idafehnschloot. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation**

Das gesamte Plangebiet ist derzeit frei von baulichen Anlagen und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Einige Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen sowie Gräben strukturieren das Plangebiet.

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie durch die Haupt- und Realschule Ostrhauderfehn bestimmt. Die vorhandenen Bauungen westlich und südlich des Plangebietes an der Schifferstraße und an der Straße Am Idafehnschloot sind größtenteils durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Östlich des Plangebietes sind mischgebietstypische Nutzungen sowie ein Discounter vorzufinden.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-Änderungsverordnung) aus dem Jahr 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 17.09.2022) werden für das Plangebiet keine gesonderten Darstellungen getroffen. Das Plangebiet wird durch die Inhalte der LROP-Änderungsverordnung nicht berührt. Daher wird die LROP-VO von 2017 für die weitere Bewertung der landesplanerischen Vorgaben herangezogen. 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. Im LROP-VO ist unter „Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes“ u. a. ausgeführt; „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können“ (LROP-VO, 2017, Seite 6) Weiter heißt es, dass die sozialen und kulturellen Infrastrukturen zu sichern und weiterzuentwickeln sind (LROP-VO, 2017, Seite 7). Unter dem Punkt „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ wird zudem aufgeführt:

„Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden (LROP-VO, 2017, Seite 16).

Die LROP-VO betont damit die Bedeutung der Stärkung und Weiterentwicklung der Attraktivität ländlicher Regionen als Baustein zur Stärkung der Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit. Darüber hinaus sollen bei der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes allen Planungen und Maßnahmen die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerung und die räumliche Bevölkerungsverteilung berücksichtigt werden. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundene planungsrechtliche Vorbereitung, der Errichtung eines Kindergartens sowie eines attraktives Wohn- und Mischgebiet tragen durch die damit erreichte Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Ostrhauderfehn für die Bürger bei. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume.

### **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 im südlichen Bereich der Ortschaft Idafehn und grenzt an bereits vorhandene Siedlungsgebiete an, welches somit dem zentralen Siedlungsgebiet Idafehns / Ostrhauderfehns zuzuordnen ist. Die Ortschaft Idafehn stellt dabei einen zusammenhängenden, grundzentralen Standort dar und dem Ziel D 1.5 01 des regionalen Raumordnungsprogrammes wird damit entsprochen. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet nicht getroffen, sodass die hier vorliegende Bauleitplanung den Belangen der Raumordnung entspricht.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2019, wird der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die städtebaulichen Entwicklungsziele für den betreffenden Bereich anzupassen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelten derzeit die Festsetzungen der 4., 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.1, welche für den Überlagerungsbereich ein Mischgebiet, Wasserflächen sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen festsetzen. Für den südlichen Bereich gelten derzeit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Idafehn-Süd“ sowie deren 1. Änderung. Darin werden hauptsächlich allgemeine Wohngebiete, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie ebenfalls einige Gräben inkl. öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes einige Bereiche geringfügig innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 62, der den gesamten Bereich der Schifferstraße beinhaltet und für den überlagernden Teil ein Dorfgebiet festsetzt.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ treten alle entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 außer Kraft.

## 4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29.2 „Idafehn Süd - 2. Erweiterung“ 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 2,1 ha. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf 6.400  $\text{m}^2$  für die allgemeinen Wohngebiete, auf 1.215  $\text{m}^2$  für das Dorfgebiet, auf 2.200  $\text{m}^2$  für die Mischgebiete sowie auf 4.530  $\text{m}^2$  für die Gemeinbedarfsfläche. Damit ist die zulässige Grundfläche, die sich auf 14.345  $\text{m}^2$  beläuft, kleiner als 20.000  $\text{m}^2$ , sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte in Bezug auf den Artenschutz werden jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt und bewertet.

#### **Aktueller Zustand**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd 2. Erweiterung“ liegt anteilig der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Idafehn-Süd“ vor. Dieser sieht für den südlichen Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung die Entwicklung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,3 zzgl. Überschreitung gem. § 19 BauNVO vor. Ergänzend wurden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die teilweise der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich, Geh- und Radweg“ unterliegen. Darüber hinaus erfolgte die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, die als Räumstreifen oder Siedlungsgrün zu entwickeln sind. Gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 29 sind die Räumstreifen als mesophile Grünländer zu erhalten und das Siedlungsgrün ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen anzusäen. Gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) handelt es sich beim mesophilen Grünland um einen gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop, wenn dieses (abhängig von der Ausprägung) eine Mindestgröße von 500 bis 2.500  $\text{m}^2$  und eine Mindestbreite von rd. 10 m erreicht. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzten und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29.2 überplanten Gewässerräumstreifen mit dem Entwicklungsziel „mesophiles Grünland“ umfassen lediglich eine Fläche von 460  $\text{m}^2$  und erstrecken sich auf einer Breite von 3,0 m. Sie unterschreiten damit die Mindestmaße für geschützte Biotope dieses Biotoptyps.

Ferner erfolgte entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze die Festsetzung von Entwässerungsgräben. Diese dienen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Kompensation der in diesem Zuge überplanten Gräben.

Außerdem wurde die Festsetzung getroffen, dass je 400  $\text{m}^2$  angefangener Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete ein Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind. Da sich die Fläche der allgemeinen Wohngebiete auf rd. 4.260  $\text{m}^2$  beläuft, entspricht dieses Pflanzgebot rd. 11 zu pflanzenden Laubbäumen bzw. 22 Obstbäumen. Darüber hinaus ist je 20 m Straßenlänge ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen. Dies entspricht 5 Bäumen.

Ferner gelten für den vorliegenden Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. Diese setzt ein allgemeines Wohngebiet, ein Gewässer II. Ordnung sowie Gewässerräumstreifen fest. Außerdem gelten die Festsetzungen der 1. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.1, die eine Gewässerfläche, Gewässerräumstreifen und ein Mischgebiet festsetzen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.1 setzt zudem eine Straßenverkehrsfläche fest.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 29.2 liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Dieser Bereich wird gemäß einer Luftbildauswertung von Grünland eingenommen.

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Räumstreifen“ (ca. 460 m<sup>2</sup>) und „Siedlungsgrün“ (ca. 140 m<sup>2</sup>) sowie die festgesetzten Entwässerungsgräben (ca. 120 m<sup>2</sup>) nicht aus der Ursprungsplanung übernommen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf einer Fläche von 945 m<sup>2</sup> jedoch die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens, das im Wesentlichen über vergleichbare Strukturen verfügt, wie die Gräben und ihre Räumstreifen sowie das Siedlungsgrün, sodass die Inanspruchnahme bestehender grünordnerischer Festsetzungen bereits kompensiert ist. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ (rd. 230 m<sup>2</sup>) sowie begleitenden Gewässerräumstreifen (rd. 550 m<sup>2</sup>). Als kompensiert gelten damit gleichermaßen die Gewässerflächen und Räumstreifen der 1. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28.1, wenngleich insbesondere für die Räumstreifen keine konkreten Entwicklungsziele (wie z.B. mesophiles Grünland) genannt werden. Es wird zudem in eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass für die umliegenden Bereiche des Regenrückhaltebeckens eine Neuansaat vorgenommen werden soll. Die Ein- und Ausgestaltung ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür ist Saatgut gebiets-eigener Herkunft, z. B. Regio-Saatgut zu verwenden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Die Ansaat ist einer extensiven Pflege zu unterziehen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 29.2 trifft außerdem die Festsetzung, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen sind. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung gem. § 19 BauNVO bedingen, dass insgesamt zehn Laubbäume oder 20 Obstbäume zu pflanzen sind. Ferner ist innerhalb der Mischgebiete mit einer GRZ von 0,5 zzgl. Überschreitung gem. § 19 BauNVO je 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wahlweise ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen. Dadurch ergibt sich das Erfordernis zur Anpflanzung von 15 Laubbäumen oder 30 Obstbäumen.

Unter Berücksichtigung der gemäß der Ursprungsplanung zu pflanzenden 11 Laubbäume bzw. 22 Obstbäume sowie den in der Ursprungsplanung für den Straßenraum festgesetzten 5 Einzelbäume, die nicht in die vorliegende Planung übernommen wurden, verbleibt aufgrund der o. g. Ausführungen und der getroffenen Festsetzungen kein Kompensationsdefizit.

Mit den o. g. Maßnahmen werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt.

## **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen 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.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufelddräumung/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.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind demnach nicht einschlägig.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abgeleitet werden.

Zur konfliktfreien Oberflächenentwässerung der künftigen versiegelten Wohnbau- und Verkehrsflächen und um weitergehende, detaillierte Aussagen zu erhalten, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd - 2. Erweiterung“ ein Oberflächenentwässerungskonzept bei der Kremer-Klärgesellschaft aus Hesel erstellt und ist der Planung als Anlage 1 beigefügt. Im Ergebnis sieht das Konzept die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Stauvolumen von ca. 281 m<sup>3</sup> vor. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser anschließend über die bereits bestehende sowie über eine neu geplante Regenwasserkanalisation gedrosselt in den südlich des Plangebietes verlaufenden Idafehnschloot abgeleitet. Der Standort des Regenrückhaltebeckens wird im Bebauungsplan Nr. 29.2 planungsrechtlich festgesetzt und die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge werden frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer vorgelegt. Die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers wird folglich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.

Von Seiten der Gemeinde ist zudem, zur Erschließung des Plangebietes, eine kleinteilige Verrohrung des Gewässers „III. Südwieke“ als Straßenverkehrsfläche geplant. Die Ostseite der Schifferstraße ist derzeit lediglich ca. 4 m breit ausgebaut und in südliche Richtung gesperrt. Um die verkehrliche Situation zu entspannen, wird eine Überwegung in diesem Bereich notwendig. Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Die entsprechenden Antragsunterlagen werden rechtzeitig der unteren Wasserbehörde vorgelegt.

Darüber hinaus verläuft entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze mit dem Idafehnschloot ein Verbandsgewässer II. Ordnung der Sielacht Stickhausen. Entsprechend der Satzung der Sielacht Stickhausen ist beidseitig der Verbandsgewässer ein 6 m breiter Gewässerräumstreifen (gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers) vorzusehen. Der Räumstreifen ist von jeglicher Bebauung, anderen Bauwerken und jedweden sonstigen Anlagen sowie von Anpflanzungen mit Kulturpflanzen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Diese Vorgabe wird als Hinweis in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die entsprechende Fläche mit der Bezeichnung „Gewässerräumstreifen“ eingezeichnet. Der entsprechende Räumstreifen von 5 m

um den verrohrten Bereich (von der Rohrwand oder der Gewölbewand gemessen) wird im Rahmen eines mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Sielacht Stickhausen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert.

#### **4.4 Belange des Immissionsschutzes**

Im Rahmen der 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. Es sind die allgemeinen Anforderungen und die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu beachten. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

##### **4.4.1 Gewerbelärm**

Nord-östlich grenzen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Die Ausweisung in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteiles Idafehn wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.1 „Idafehn - Mitte 1. Erweiterung“ bereits im Jahr 2008 planungsrechtlich geregelt. Im direkten Umfeld des Sondergebietes grenzen Siedlungsstrukturen an, die schon damals einen Schutzanspruch gegenüber heranrückenden, lärmintensiven Gewerbenutzungen hatten. Am westlichen Plangebiet wurde zudem auf einer Breite von mind. 47 m ein Mischgebiet bestimmt. Die mit dem Planvorhaben vorbereitete Lärmsituation wurde damals im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht. Zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung wurden zudem Anpflanzmaßnahmen in einer Breite von mindestens 5 m, sowie auch der Graben mit einer Breite von 4 m festgesetzt.

Zudem befindet sich das vorliegende Plangebiet in ca. 200 m Entfernung zu den gewerblichen Strukturen. Ebenfalls wird mit der vorliegenden Bauleitplanung auch ein Mischgebiet bestimmt, indem lediglich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ebenso wie in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28.1.

Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der ausreichenden Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Ostrhauderfehn, ist das Planvorhaben ebenfalls als äußerst wichtig zu erachten.

Daneben wird, aufgrund des heutigen baulichen Standards mit bspw. Schallschutzfenstern oder auch schallgedämmten Lüftungssystemen, von Seiten der Gemeinde keine Konfliktlage gesehen. Daneben kann in diesem Bereich auch durch eine gewisse Gebäude- und Grundrissanordnung einem Konflikt entgegengewirkt werden. Folglich ergeben sich keine Regelungen, die hinsichtlich der umliegenden gewerblichen Nutzungen zum Lärmschutz notwendig werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planungsabsichten als verträglich einzustufen sind, wobei es durch die Planung zu keiner deutlichen Veränderung der bisherigen Situation kommen wird. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist an dieser Stelle als umsetzbar anzusehen. Es handelt sich demnach um eine Nachverdichtung des Gebietes, in dem es bisher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu keinen Schwierigkeiten gekommen ist.

##### **4.4.2 Betrieb einer Kindertagesstätte**

Im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann. Im Rahmen

des Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ erfolgt die Auseinandersetzung mit den entstehenden Lärmemissionen durch den Betrieb der geplanten Kindertagesstätte.

Der Lärm von spielenden Kindern ist als sozialadäquat anzusehen. Die zusätzlichen Emissionen des Zu- bzw. Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos sind mit der umliegenden Wohnbebauung verträglich, da Kinderbetreuungseinrichtungen auch in allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig sind. Diese sich schon aus dem Verordnungstext ergebende Zulässigkeit wurde auch durch den Beschluss des OVG Weimar vom 13.04.2011 (1 EO 560/10) bekräftigt. Darin wird klargestellt: „Die mit der Benutzung solcher Einrichtungen für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen – vorwiegend Geräusche – sind ortsüblich und sozialadäquat; sie können eine allgemeine Akzeptanz in der (aufgeschlossenen) Bevölkerung für sich in Anspruch nehmen“. Unweigerlich schließt die Benutzung einer Kinderbetreuungseinrichtung auch die Zu- und Abfahrt dieser ein. Im genannten Beschluss wird des Weiteren festgestellt, dass die Lärmemissionen des Zu- und Abfahrtsverkehrs unter Einbezug der verkehrlichen Vorbelastung betrachtet werden müssen. Insgesamt seien jedoch erhöhte Lärmimmissionen im Wohngebiet im Hinblick auf das Interesse der Allgemeinheit am Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen verträglich.

In der Einrichtung sollen etwa 120 Betreuungsplätze geschaffen werden. Durch die konservative Annahme, dass jedes Kind mit dem Auto zur Kinderkrippe gebracht und wieder abgeholt wird, entstünden 240 Bewegungen am Tag. Voraussichtlich werden insgesamt 40 Stellplätze errichtet, wodurch 6 Bewegungen pro Stellplatz pro Tag entstehen. Durch die Annahme der Öffnungszeiten zwischen 07:00 Uhr und 16:00 Uhr lässt sich hierdurch 1,5 Bewegung pro Stellplatz pro Stunde ermitteln. Die minimale Entfernung zwischen Stellplatz und Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet beträgt mehr als 40 m.

In vergleichbaren aktuellen Planungen von Kinderbetreuungseinrichtungen, deren Abstand von Stellplatz zu angrenzenden allgemeinen Wohngebieten bei etwa 20 m lag, sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte fachgutachterlich ermittelt worden. Ein Beispiel hierfür ist die Kinderkrippe südlich der Kapellenstraße (Bebauungsplan Nr. 86), für die eine verkehrstechnische Untersuchung eines Ingenieurbüros erstellt wurde. In dem Gutachten wurden die Auswirkungen einer neuen Kinderkrippe mit 80 Kindern und 40 Stellplätzen bei einer minimalen Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort betrachtet. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA-Lärm werden um jeweils mindestens 9,1 dB(A) sowie 11,5 dB(A) unterschritten. Aus diesen Daten lässt sich ableiten, dass selbst bei einer Verdoppelung des Stellplatzverkehrs und einer damit einhergehenden Verdoppelung des Lärms (entspricht +3 dB(A)) die maßgeblichen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie die Spitzenpegelbelastung gem. TA-Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in den angrenzenden Wohngebäuden deutlich unterschritten werden.

Insgesamt kann es aufgrund der Häufung der Stellplatzverkehre zu den Hauptbring- und Holzzeiten temporär zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte kommen. Zu den Ruhezeiten und an den Feiertagen ist eine Überschreitung wegen der Betriebszeiten der Kindertagesstätte ausgeschlossen. Bei der Anlage der Stellplätze wird seitens der Gemeinde Ostrhauderfehn darauf geachtet, dass möglichst geringe Emissionen vom Stellplatzverkehr der Kinderkrippe ausgehen (durch die Gestaltung der Wendeanlagen und Anordnung der Stellplätze innerhalb des Plangebietes). In der Gesamtbetrachtung sind die Emissionen des Zu- und Abgangsverkehrs und des Parkens der Autos auf die umliegende Bebauung als zumutbar zu bewerten.

#### **4.5 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fundstellen bekannt, demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen sowie mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche (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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel: 04919261213, oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.“

#### **4.6 Belange des Bodenschutzes / Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte)**

Im Zuge der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

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 (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach sind im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) oder Altstandorte bekannt.

Die historische Recherche, welche von der Gemeinde Ostrhauderfehn durchgeführt wurde, hat ergeben, dass das Plangebiet bisher un bebaut war. Der entsprechende Vermerk zur Untersuchung ist als Anlage 2 der Planung beigefügt. Dies deckt sich ebenfalls mit der Auswertung alter Luftbilder bis ins Jahr 2002, welche ebenfalls nur landwirtschaftlich genutzte bzw. freie Grünflächen darstellen. Folglich können für das Plangebiet weder vorhandene noch vermutete Bodenbelastungen jeglicher Art festgestellt werden.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden Hinweis auf der Planzeichnung verwiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen.“

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher 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).

#### **4.7 Belange des Abfallrechtes**

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 Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

#### **4.8 Kampfmittel**

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. 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. 29.2**

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

Entsprechend der örtlichen Umgebungsstruktur werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 4 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung sowie ca. 5 Baugrundstücke für eine mischgebietstypische Nutzung geschaffen werden.

In den vergangenen Jahren haben sich in Idafehn vermehrt gemischte Strukturen entwickelt. Um diese Entwicklungen fortzuführen, wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO planungsrechtlich gesichert, um auch Flächen u.a. für die Nahversorgung, Geschäfts- und Bürogebäude bereitzustellen. In der heutigen Zeit ist die räumliche Nähe zwischen Wohnen und Arbeiten, aber auch die Thematik der „kurzen Wege“ immer wichtiger. Gerade in kleineren Gemeinden kann so ein teilweiser Verzicht auf den Pkw erzielt werden. Hierzu trägt auch eine Ausweisung von Mischgebieten bei.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer

konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2, 4 und 5 gem. § 4 (3) BauNVO (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die zulässigen Nutzungen Nr. 6 und 7 gem. § 6 (2) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO). Des Weiteren sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO).

Darüber hinaus wird im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (5) BauNVO). Auch sind innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebtem Entwicklungsziel und den vorhandenen Wohn- und Misch- sowie Dorfgebieten in der Umgebung. Zusätzlich sollen diese Regelungen dazu beitragen, die Ansiedlung von strukturfremden Nutzungen zu vermeiden, da sie zu ungewünschten Störungen (zum Beispiel Lärmimmissionen) führen können.

In der vorliegenden Bauleitplanung wird von keiner Ausschlussfestsetzung oder einem Totalausschluss von Einzelhandel Gebrauch gemacht. Aufgrund der Vielzahl spezifischer Fallkonstellationen (Verkaufsflächen, Sortimente, Umsätze von Betrieben) ist eine generelle Regelung in Form einer textlichen Festsetzung planerisch nicht gewollt. Das Agglomerationsverbot ist in jedem Fall einzuhalten. Im Übrigen ist eine Agglomerationsbildung im vorliegenden Misch- bzw. Dorfgebiet aufgrund der örtlichen Lage nicht zu erwarten. Zukünftig ist es nicht absehbar, dass sich Einzelhandelsstrukturen in solch einem Ausmaß im Plangebiet ansiedeln, dass diese eine Zentrumschädigung in Ostrhauderfehn und/oder in den umliegenden Gemeinden herbeiführen.

Ebenso wird von einem Ausschluss von Einzelhandel abgesehen, um das Gleichwertigkeits- und Gleichgewichtigkeitsgebot innerhalb des Misch- bzw. Dorfgebietes, welches es zu wahren gilt, planungsrechtlich nicht einzuschränken. Ebenso ist die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auch schon durch die allgemein beschränkende Vorschrift des § 11 (3) BauNVO begrenzt (großflächiger Einzelhandelsbetrieb ab 800 qm Verkaufsfläche). Eine weitere Beschränkung ergibt sich aus der Wahrung der Zweckbestimmung für Mischgebiete nach § 15 (1) S. 1 i.V.m. § 6 (1) BauNVO bzw. § 5 (1) BauNVO. Die Einzelhandelsbetriebe sind den Gewerbebetrieben zuzuordnen (gem. § 6 (1) BauNVO bzw. § 5 (1) BauNVO), wodurch sie gegenüber der Wohnnutzung grundsätzlich nicht überhandnehmen und das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Folglich sind innerhalb des Misch- bzw. Dorfgebietes lediglich Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mindestanforderung an den Grad der Wohnruhe ist die Gewährleistung eines ungestörten Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger § 6 BauNVO Rn. 12). Dies gilt auch für sonstige Gewerbebetriebe nach Nr. 4 als auch für andere gewerblich betriebene Nutzungsarten der Nummern 2, 3, 5 bis 8 des § 6 BauNVO, aber auch für § 5 (2) Nr. 5 BauNVO, was die Einzelhandelsbetriebe einschließt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jedoch durch einen sich ansiedelnden Betrieb, innerhalb des Misch- und Dorfgebietes, in Form eines Einzelnachweises zu belegen, dass das Vorhaben nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Mischgebietes nicht widerspricht, keine Agglomeration entstehen lässt und den Zielen der Raumordnung entspricht.

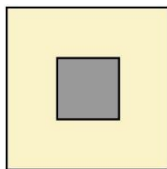
## 5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der im angrenzenden südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes vorherrschenden, durch Einzelhäuser geprägten Siedlungsstrukturen und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig.

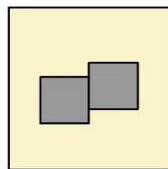
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Wohngebäude aneinandergelagert werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB).

### Beispiel Einzelhaus:

Ein Wohngebäude  
(max. 2 Wohneinheiten)

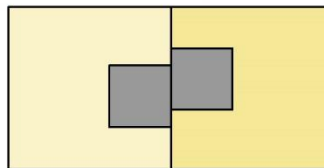


mehrere Wohngebäude  
(max. 1 Wohneinheit/Gebäude)



### Beispiel Doppelhaus:

zwei Wohngebäude auf zwei Grundstücken  
(max. 1 Wohneinheit/Gebäude)



## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der Vorprägung des Bereichs durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete besteht ein generelles Entwicklungsziel in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit 0,3 und innerhalb des Mischgebietes (MI) mit 0,5 bestimmt. Für das Dorfgebiet (MD) und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ werden entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 62 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Hierdurch wird den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen und ein dem Umfeld entsprechendes Maß der baulichen Nutzung sichergestellt. Aufgrund der in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebieten (MI) verzichtet.

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 ist in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ein Vollgeschoss (I) und in dem Mischgebiet (MI) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) zulässig. Im Dorfgebiet (MD) und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind ein Vollgeschoss (I) zulässig. Hiermit soll eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung realisiert werden.

Zusätzlich werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. In Anlehnung an die umliegenden Wohngebiete wird in den allgemeinen Wohngebieten (WA) neben der Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m eine Firsthöhe (FH) von höchstens 10,00 m festgesetzt. Aufgrund der Festsetzungen der umliegenden Mischgebiete werden in den Mischgebieten (MI) eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximal Firsthöhe (FH) von 12,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe (TH) von maximal 4,00 m sowie die maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m innerhalb des Dorfgebietes (MD) entspricht ebenfalls den Festsetzungen des angrenzenden sowie überlagernden Bebauungsplan Nr. 62.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ 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 Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (ausgenommen davon sind Gauben und Giebel). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante.

#### **5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) 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 18,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohn- und Mischgebietes keine überdimensionierten Baukörper entstehen. Für das festgesetzte Dorfgebiet (MD) und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gelten entsprechend des Ursprungsplanes weiterhin eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im hier vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Somit werden die Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der Fläche für die Abwasserbeseitigung und des Geltungsbereiches in einem Abstand von 3,00 m bis 5,00 m festgesetzt.

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 gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

#### **5.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Daher wird im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Hiermit soll der bedarfsgerechten Erweiterung des Angebotes an sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden.



## **5.6 Straßenverkehrsflächen**

Die westlich und östlich des Plangebietes liegende Schifferstraße sowie die Straße Idafehn-Mitte, welche an die geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anknüpfen und an den jeweiligen Anschlusspunkt geringfügig umgebaut werden müssen, werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

## **5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**

Das Plangebiet wird über neu zu errichtende Planstraßen ausgehend von der Schifferstraße und den Straßen Am Idafehnschloot sowie Idafehn-Mitte in einer Breite von 10 m bzw. 5 m und an den Anschlusspunkten in einer Breite von 18,5 m bzw. 11 m erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden diese Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Flächen sind so 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.

## **5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg**

Um das gesamte Quartier für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten, wird im westlichen Bereich eine Fuß- und Radwegeverbindung geplant, welche das Plangebiet mit der Schifferstraße verbindet. Die Fuß- und Radwegeverbindung wird im Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ über die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert.

## **5.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Müllsammelplatz**

Zur geregelten Abholung für die Müllabfuhr wird im Süden des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Fläche als „Müllsammelplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB für die Anlieger ausgewiesen und festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Müllsammelplatzes ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig (siehe textliche Festsetzung).

## **5.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die dem Anschluss des Plangebietes an die Hauptverkehrsstraße „Idafehn Mitte“ dienende Verkehrsfläche, verläuft teilweise über einem bestehenden Entwässerungsgraben. Dieser soll im Zuge der Planung verrohrt werden und als unterirdische Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt werden.

## **5.11 Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)**

Gemäß dem Ergebnis des Oberflächenentwässerungskonzeptes ist für die konfliktfreie Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich, welches im westlichen Teil des Plangebietes geplant ist. Im Ergebnis sieht das Konzept die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Stauvolumen von ca. 281 m<sup>3</sup> vor. Der gewählte Standort wird im Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit

der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Es wird zudem in eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass für die umliegenden Bereiche des Regenrückhaltebeckens eine Neuansaat vorgenommen werden soll (vgl. Kap. 4.1).

Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist für die umliegenden Bereiche des Regenrückhaltebeckens eine Einsaat mit kräuterreichem Landschaftsrasen vorzunehmen. Hierfür ist Saatgut gebietseigener Herkünfte, z. B. Regio-Saatgut zu verwenden. Durch extensive Pflege können sich Blütenhorizonte entwickeln und über einen längeren Zeitraum standortgerechte Artenzusammensetzungen einstellen. Die Ansaat ist einer extensiven Pflege zu unterziehen.

## **5.12 Private Grünflächen**

Im westlichen Teil des Plangebietes und nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird ein Bereich, welcher als privater Gartenbereich dient, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

## **5.13 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

### **5.13.1 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Im Westen des Plangebietes an der Grenze der Flurstücke 1/40 und 1/25, sowie im Norden zwischen der Geltungsbereichsgrenze und der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche dienen offene Entwässerungsgräben der Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser. Diese Gräben werden als Wasserflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ gem. § 9 (1) Nr. 16 a BauGB festgesetzt und sollen so ihrer Funktion erhalten werden.

## **5.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Für den Bereich um den verrohrten Entwässerungsgraben im Osten des Plangebietes, der als Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB planungsrechtlich gesichert wird, ist darüber hinaus eine planungsrechtliche Absicherung notwendig, um dessen ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu ermöglichen. Die Flächen bis zu 5 m beidseitig des Leitungsachsverlaufes, gemessen von der Rohr- oder Gewölberand werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Sielacht Stickhausen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB versehen:

Innerhalb der Fläche ist jegliche Bebauung in Form von Gebäuden sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Bereich muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Bestand Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Verrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.

## 5.15 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die größten Herausforderungen in Bezug auf das Kleinklima innerhalb eines Quartiers stellen zum einen die zunehmende sommerliche Hitzebelastung sowie die damit verbundene Aufheizung von Gebäuden und zum anderen auch an dem Niederschlagsabfluss bei Starkregen. Diesen negativen Effekten soll mit der Anpflanzung von Einzelbäumen entgegengewirkt werden. Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen wird das Erscheinungsbild des Plangebietes belebt, aber auch der Niederschlagsabfluss gemindert und ein verbessertes Kleinklima gefördert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wahlweise ein Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Laubbäume: Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn.  
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling.  
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau.  
Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.

Qualitäten:

Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.  
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 8 - 10 cm.

Ebenso sind innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO je 300 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wahlweise ein Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten nachzupflanzen. Es sind die Pflanzenarten und Gehölzqualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.

Die Umsetzung dieser Anpflanzungen wird über die Grundstückskaufverträge geregelt.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)

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 das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden. Hierüber wird eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Gestaltung abgesichert.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO identisch.
2. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen nach § 12 und 14 BauNVO sowie § 46 NBauO sind Flachdächer zulässig.

Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Erker, andere Dachformen und Neigungen zulässig.

3. Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist ausschließlich aus rotem bis rotbuntem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbunte Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2000, 2001, 2002, 3000 - 3007, 3009, 3011- 3015 und 3016 zu verwenden. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Grautöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044 sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 zu verwenden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von  $\leq 40 \text{ m}^2$  sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.
4. Die Dacheindeckung ist ausschließlich aus gebrannten Tonziegeln oder Dachbetonsteinen herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbunte Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2000, 2001, 2002, 3000 - 3007, 3009, 3011- 3015 und 3016 zu verwenden. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien (wie Sonnenkollektoren oder Absorberanlagen) eingesetzt werden sollen.
5. Sofern auf die zulässigen zwei Vollgeschosse ein drittes Geschoss (zwei-drittel Regelung) als Staffelgeschoss gebaut wird, hat dieses Staffelgeschoss mindestens einen 1,00 m Abstand von dem aufgehenden Mauerwerk des darunterliegenden Vollgeschosses einzuhalten.
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung ab. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen sind bereits heute ortstypisch für die bestehende Bebauung im Umfeld des Satzungsgebietes. Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so umfangreich, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen. Die Vorschrift zur einheitlichen Farbgebung und Gestaltung für die Dacheindeckungen soll zu einer gestalterischen Einheit des Plangebietes führen. Ebenso wird die räumliche Wirkung der Gebäude einheitlich geregelt. Die Vorschrift zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirken zu lassen, zu begründen. Damit wird wiederum der vorhandenen, räumlichen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese örtliche Bauvorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird.

## 7.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

<b>Plangebietsgröße:</b>	<b>ca. 21.336 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 3.042 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet:	ca. 1.263 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	ca. 4.394 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche:	ca. 5.663 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	ca. 599 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 4.697 m <sup>2</sup>
Fuß- und Radweg:	ca. 192 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	ca. 359 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen (RRB):	ca. 897 m <sup>2</sup>
Wasserfläche:	ca. 230 m <sup>2</sup>
Gewässerräumstreifen:	ca. 391 m <sup>2</sup>

## 8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Verkehrerschließung**  
 Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über eine Planstraße, die an die Schifferstraße, an die Straße Zum Westkanal und an die Straße Am Idafehnschloot angebunden ist.
- Gas- und Stromversorgung**  
 Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE NETZ GmbH).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
 Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz des Abwasserverbands 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 die Ableitung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens notwendig sein.
- Fernmeldetechnische Versorgung**  
 Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i (7) des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter. Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 (17b) TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

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

## 9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

### 9.1 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).

### 9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 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) 977930-0  
[www.diekman-mosebach.de](http://www.diekman-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)

### 9.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 29.2 „Idafehn-Süd – 2. Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 28.1 (inkl. der 4., 5. und 6. Änderung), Nr. 29 (inkl. der 1. Änderung) und Nr. 62 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen.

Gemeinde Ostrhauderfehn, .....

.....  
Bürgermeister