

# GEMEINDE RHAUDERFEHN



## Landkreis Leer

---

# 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“

gem. § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Entwurf

März 2019

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
1.1	Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortwahl	2
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>6</b>
4.1	Belange von Natur und Landschaft	6
4.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	6
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
4.4	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	8
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	8
4.6	Belange des Abfallrechtes	9
4.7	Kampfmittel	9
<b>5.0</b>	<b>INHALTE DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.06</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Erhaltung von Einzelbäumen	12
5.6	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche	12
5.7	Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB	12
<b>6.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO)</b>	<b>13</b>
<b>7.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>14</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN</b>	<b>15</b>
<b>9.0</b>	<b>PLANVERFASSER</b>	<b>15</b>

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rhaderfehn beabsichtigt, den vorhandenen Siedlungsraum südlich der „Moorhuser Straße“ in dem Ortsteil „Rhadermoor“ an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Rhaderfehn, ist es städtebauliches Ziel, an einem bereits vorgeprägten Standort, das bestehende Wohngebiet maßvoll und verträglich in dem lokalen Siedlungsraum weiterzuentwickeln. Hierdurch wird eine städtebauliche Nachverdichtung erzielt, die den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Darüber hinaus wird mit dem Planungsziel der Innentwicklungsnovelle entsprochen, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (gem. § 1 (5) S. 3 sowie § 1a (2) S. 1 BauGB).

Der vorliegende Geltungsbereich, mit einer Flächengröße von ca. 0,21 ha, liegt östlich der Straße „Hinrich-Stuart-Weg“ sowie südlich der „Moorhuser Straße“. Das städtebauliche Umfeld ist durch wohnbaulich genutzte Flächen geprägt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den westlich angrenzenden „Albrich-Ibelings-Weg“.

In dem Flächennutzungsplan „einschl. aller bisherigeren wirksamen Änderungen“ der Gemeinde Rhaderfehn, aus dem Jahr 2010, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ weicht somit nicht von der dargestellten Wohnbaufläche (W) des Flächennutzungsplanes ab. Folglich ist keine Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB notwendig.

Zur Umsetzung des vorgenannten Planungsziels wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise sowie die Zahl der Vollgeschosse. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden des Weiteren die Trauf- und Firsthöhe (TH/FH) baulicher Anlagen, die eingeschossige Bauweise (I) und die Aufnahme der lediglich zulässigen Einzelhausbebauung, in Anlehnung an die 1. Änderung, bestimmt. Hinsichtlich einer angemessenen Erschließung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ mit einer Breite von 3,00 m festgelegt. Im Rahmen der 5. Änderung werden zudem die örtlichen Bauvorschriften und die beiden derzeit noch in der Örtlichkeit vorhandenen Einzelbäume mit aufgenommen.

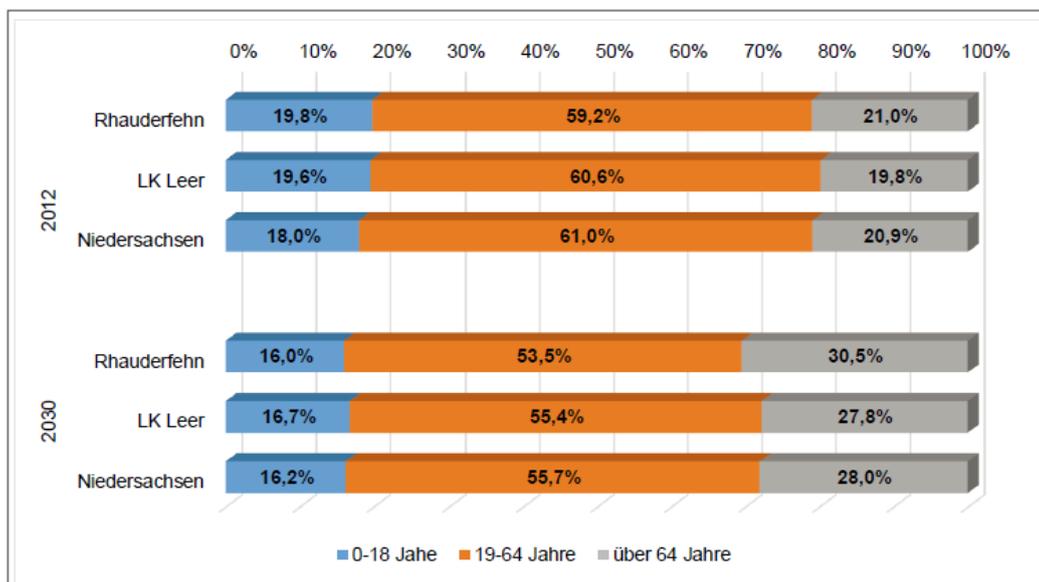
Da es sich bei der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Standortes und des Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2.075 m<sup>2</sup>) um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB zu bewerten. Folglich sind Kompensationsmaßnahmen hier nicht erforderlich.

### 1.1 Städtebauliche Erforderlichkeit des Planvorhabens/Standortwahl

Nach § 1 (3) BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen (zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für die Gemeinde Rhaderfehn besteht derzeit eine zentrale Aufgabe darin, die Abwanderungstendenzen zu vermeiden und geeignete Flächen für die zukünftige Wohnbauentwicklung zu sichern. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von Nöten. Dabei weist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde in den Jahren von 2000 bis 2016 eine eindeutige Wachstumstendenz von +8,4% auf. Auch die neuste Prognose der NBank (Basisdaten aus dem Jahr 2016) zeigt einen positiven Bevölkerungstrend von 3,97% bis zum Jahr 2030.<sup>1</sup> Dieser Trend spricht dabei für eine Weiterentwicklung und Ausweisung von Siedlungsräumen in der Gemeinde.

Es ist zudem davon auszugehen, dass sich zukünftig aufgrund der demografischen Entwicklung auch die Anforderungen an den Wohnungsmarkt verändern werden. Seit über drei Jahrzehnten folgt auf jede Generation eine kleinere Generation, da die Zahl der geborenen Kinder nicht ausreicht, um die Elterngeneration zu ersetzen. Dieser Trend der zunehmend alternden Bevölkerungsstrukturen und tendenziell abnehmenden Anzahl an Kindern, Jugendlicher und Erwerbstätigen ist auch in der Gemeinde Rhaderfehn ersichtlich. Die Altersgruppe der über 64-jährigen wird dabei in der Gemeinde, im Zeitraum zwischen 2012 bis 2030 von 21,0% auf 30,5% ansteigen (s. nachfolgende Abbildung).



**Abb. 1: Altersstruktur in Rhaderfehn, im Landkreis Leer und im Land Niedersachsen 2012-2030 (vgl. Gemeindeentwicklungskonzept Rhaderfehn, Stand Dezember 2017)**

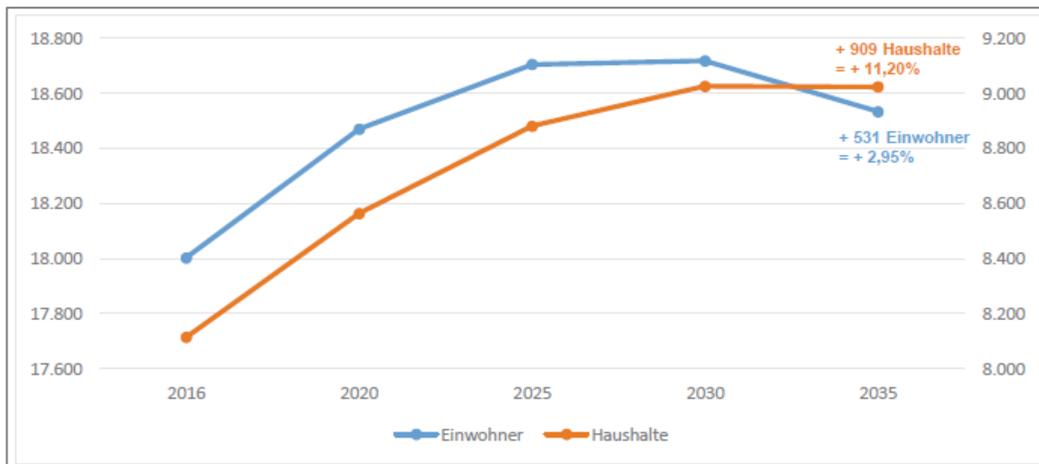
Im Vergleich zum Landkreis Leer (Jahr 2012: 19,8% zum Jahr 2030: 27,8%)<sup>2</sup>, weist Rhaderfehn damit den größeren Anteil in dieser Altersklasse auf. Die Anzahl der Kinder und Jugendliche sowie der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter wird sich bis zum Jahr 2030 von 19,8% auf 16,0% bzw. von 59,2% auf 53,5% verringern.

Ein weiterer Indikator zur Erfassung des zukünftigen Wohnraumbedarfs ist zudem die Veränderung der Haushaltsgröße in der Kommune. Die NBank prognostiziert für den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2035 ein Zuwachs von 909 Haushalten in der Gemeinde, was einem Plus von 11,20%<sup>3</sup> entspricht.

<sup>1</sup> vgl. Gemeindeentwicklungskonzept Rhaderfehn, Stand Dezember 2017.

<sup>2</sup> vgl. Gemeindeentwicklungskonzept Rhaderfehn, Stand Dezember 2017.

<sup>3</sup> vgl. ebd.



**Abb. 2: Zukünftige Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Rhaderfehn (vgl. Gemeindeentwicklungskonzept Rhaderfehn, Stand Dezember 2017)**

Aufgrund der zukünftigen Überalterung und der steigenden Anzahl an benötigten Haushalten (vgl. Abb. 1 und 2), ausgelöst durch die Verkleinerung von Haushaltsstrukturen auf Ein- bis Zweipersonenhaushalte, ergibt sich ein kommunaler Handlungsbedarf für die Siedlungsentwicklung in Rhaderfehn. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen folglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für vier kleinere Bungalows geben werden. Somit kann der Diskrepanz zwischen der voranschreitenden Haushaltsverkleinerung und der steigenden Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen entgegenwirkt werden.

Die Ausweisung und somit die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die wachsende Bevölkerung der Gemeinde Rhaderfehn (vgl. Abb. 1) bildet eine wichtige Voraussetzung, um die Position des Grundzentrums als attraktiven Wohnstandort weiter zu entwickeln und sichern zu können. Insgesamt wird mit dem Planvorhaben eine kleinteilige Ergänzung des vorhandenen Siedlungsraumes erzielt, wodurch langfristig die örtliche Eigenentwicklung gesichert und Abwanderungstendenzen junger Bevölkerung entgegengewirkt und zugleich der steigenden Nachfrage nach kleineren Mietwohnungen Rechnung getragen werden kann.

Hinsichtlich der bestehenden Anforderungen der heutigen städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Rhaderfehn ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ nach § 1 (3) S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich, da die planerische Zielsetzung nicht ohne die vorliegende Bauleitplanung verwirklicht werden kann.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet und umfasst eine ca. 0,21 ha große Fläche. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die „Moorhuser Straße“ und Westen die Straße „Hinrich-Stuart-Weg“. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt dabei über den westlich angrenzenden „Albrich-Ibelings-Weg“. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Gemeinde Rhaderfehn in einem Raum, der durch wohnbauliche Nutzungen vorgeprägt ist. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Wohngebäude. Zudem ist das Plangebiet gänzlich von Wohnhäusern umgeben.

Das städtebauliche Umfeld des Änderungsbereiches ist ebenfalls durch Wohnnutzungen charakterisiert. Weiter nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

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

Gemäß § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln, beziehungsweise auf diese abzustimmen.

In der gültigen Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017), werden für den Bereich des Plangebiets in der Gemeinde Rhaderfehn keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Das Planungsziel einer bedarfsgerechten, städtebaulichen Nachverdichtung im direkten Anschluss an einen vorgeprägten Siedlungsbereich entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer wird die Ortschaft Rhadermoor, der Gemeinde Rhaderfehn, als Grundzentrum festgelegt. Die im Landkreis Leer vorhandenen Grundzentren dienen der Versorgung des allgemeinen täglichen Bedarfs. Rhaderfehn ist darüber hinaus als „Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt. Die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, eine ausreichende Erholungsinfrastruktur und kulturelle Angebote sind hier vorhanden. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiterzuentwickeln.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Zudem verläuft weiter westlich des Plangebietes ein als regional bedeutsam gekennzeichnete Wanderweg für den Radfahrverkehr. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ wird dabei weder Auswirkungen bzw. wesentliche Beeinträchtigung auf die Streckenführung des Radwanderweges noch auf die Trinkwassergewinnung haben, sodass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung einhergeht.

Mit der behutsamen Erweiterung der Siedlungsentwicklung wird der Funktionsstärkung des Grundzentrums Rhaderfehn Rechnung getragen. Insofern ist die geplante Entwicklung insgesamt mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

In dem Flächennutzungsplan „einschl. aller bisherigeren wirksamen Änderungen“ der Gemeinde Rhaderfehn (2010) wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ weicht somit nicht von der dargestellten Wohnbaufläche (W) des Flächennutzungsplanes ab. Folglich ist keine Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB notwendig.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit die seit 1998 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ vor. Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1994 aufgestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung wird der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB festgesetzt. Daneben wurden Festsetzungen zur Baugrenze sowie zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Diese Festsetzungen entsprechen zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden daher im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ angepasst.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

### **4.1 Belange von Natur und Landschaft**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplanes Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ wird aufgrund des geringen Planumfangs (Gebietsgröße ca. 2.075 m<sup>2</sup>) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a (2) S. 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten. Die zulässige Grundfläche mit ca. 2.075 m<sup>2</sup> ist somit kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB ebenfalls keine Anwendung findet.

### **4.2 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher 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.

#### **Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

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

Die möglicherweise notwendige Beseitigung einzelner Gehölze, sollte ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

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

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Die eventuell notwendige Beseitigung der Einzelbäume darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

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

Trotz dessen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind als Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 1. März bis 30. September). Sollten Bäume gefällt werden, so sind diese vorab durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Gebäude sind bei Sanierungsmaßnahmen oder Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden Individuen/Quartiere festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit dem Landkreis Leer abzustimmen.

### **4.3 Belange der Wasserwirtschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend der wasserwirtschaftlichen Anforderungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das Grundstück wurde jedoch bereits in der wasserbehördlichen Plangenehmigung vom 26.09.1994 des Landkreises Leer berücksichtigt. Ein ausreichendes Stauvolumen durch

das gewählte Entwässerungssystem mit offenen Gräben wurde in diesem Zuge geschaffen. Der Einleitungspunkt befindet sich ca. mittig am nördlichen Geltungsbereich. Kommt es zukünftig zur Teilung der Grundstücke, so wird sichergestellt, dass alle gebildeten Grundstücke in den örtlich vorhandenen Gräben entwässern können.

Da derzeit die konkreten Ausbauabsichten und Grundstückseinteilungen innerhalb des Plangebietes noch nicht im Detail absehbar sind, wird die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung abschließend geregelt. Von Seiten der Gemeinde ist derzeit für eine ordnungsgemäße Ableitung das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalnetz geplant. Die notwendigen Detailplanungen werden in Rücksprache mit der Kremer-Klärgesellschaft Hesel erfolgen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden dabei rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.

Das Plangebiet liegt zudem im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Overledingen in Rhaderfehn, Ortsteil Rhadermoor, Schutzzone III A. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Collinhorst vom 23. Dezember 1987, zuletzt geändert durch die 1. Verordnung vom 19. Dezember 1988, die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 09. November 2009 (Nds. GVBl. 2009, 431), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 29. Mai 2013 (Nds. GVBl. S. 132), der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß der Technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblatt W 101 vom Juni 2006 und der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt A 142 vom Januar 2016 sowie die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 2005 sind u.a. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

#### **4.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde befinden sich seit der Ermittlung, aus dem Jahr 1994, welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ durchgeführt wurden keine denkmalgeschützten Bausubstanzen im Plangebiet.

Trotz dessen 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 Abs. 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 Abs. 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 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht**

Im Rahmen 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. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Allerdings wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ Altablagerungen ermittelt, wobei keine festgestellt wurden.

Trotz dessen wird vorsorglich auf folgendes verwiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten trotz dessen Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276, zu benachrichtigen“ (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

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).

#### **4.6 Belange des Abfallrechtes**

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfälle (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“). Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

#### **4.7 Kampfmittel**

Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

## **5.0 INHALTE DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7.06**

### **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 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Nachverdichtung geschaffen. Entsprechend des eingangs formulierten Planungsziels wird innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan samt der 1. Änderung.

Weiterführend bedarf es zur planerischen Steuerung einer weiteren Regelung der in dem Geltungsbereich zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) (s. Textl. Festsetzung Nr. 1). Weiterführend sind innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO) (s. Textl. Festsetzung Nr. 2). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter. Die genannten Anlagen würden wohnunverträgliche Verkehrsbewegungen verursachen, für die das bestehende Erschließungssystem nicht ausreichend dimensioniert ist.

Dementsprechend dient dieser Nutzungsausschluss der Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen.

### **5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Zur planungsrechtlichen Steuerung einer verträglichen Bebauungsdichte bedarf es ebenso der Begrenzung der Anzahl an zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksfläche. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO die Anzahl der Wohnungen je volle 500 m<sup>2</sup> auf höchstens 1 Wohnung in Bezug auf die Grundstücksfläche begrenzt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) (s. Textl. Festsetzung Nr. 3).

Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich übermäßig dichte Bebauung im Plangebiet vermieden.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich in Anlehnung an die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ erfolgen. Dies dient dazu, dass sich eine künftige Bebauung maßvoll in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt und diese fortsetzt.

Zum einen wird in der vorliegenden Planung die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine GRZ von 0,4 bestimmt.

Um überdimensionierte Baukörper zu vermeiden, ist zum anderen eine Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO mit einem Höchstmaß von 0,4 planungsrechtlich vorgesehen. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung ergänzend über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO planungsrechtlich

bestimmt. Angesichts einer angemessenen städtebaulichen Dichte wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) folglich eine eingeschossige Bebauung (I), in Anlehnung an die umliegende Bebauung, festgesetzt.

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Vermeidung überdimensionierter Baukörper, wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Trauf- und eine Firsthöhe (TH  $\leq$  4,00 m/FH  $\leq$  10,00 m) festgesetzt. Durch die Festsetzung der Höhenbegrenzungen soll eine möglichst homogene Höhengestaltung in dem Baugebiet samt der Umgebung erreicht werden.

Maßgebend für die Höhenbegrenzungen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt demnach die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die obere Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH). Der untere Bezugspunkt ist dabei die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße „Alrich-lbelings-Weg“, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite (s. Textl. Festsetzung Nr. 5).

Mit diesen Festsetzungen wird für die vorgesehene städtebauliche Beordnung ein nutzungsgerechter Entwicklungsspielraum geschaffen und zugleich eine Überdimensionierung der Baukörper vermieden.

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

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ wird die Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dies entspricht der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und wird dem städtebaulichen Entwicklungsziel einer verträglichen, aufgelockerten Innenentwicklung gerecht.

Zur weiteren Steuerung der Bebauung sind in der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 14,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (s. Textl. Festsetzung Nr. 4). Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Damit sich neue Baukörper in die Umgebung und das bestehende Ortsbild einfügen, sind des Weiteren nur Einzelhäuser (E) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Entwicklungsspielraum geschaffen wird. Folglich wird die Baugrenze im Plangebiet mit einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze und zur Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ bestimmt.

Um eine einheitliche Straßenraumsituation zu schaffen sowie eine weitere Versiegelung des Plangebietes zu vermeiden, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO) (s. Textl. Festsetzung Nr. 6).

Im Plangebiet werden die beiden zu erhaltenden Einzelbäume durch eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, geschützt. Innerhalb des Radius sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920

vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat zu ersetzen (s. Textl. Festsetzung Nr. 7).

## **5.5 Erhaltung von Einzelbäumen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen zudem ortsbildprägende Einzelbäume erhalten werden. Unter dem Begriff „Ortsbild“ ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen. Diese dienen der Belebung und Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, tragen zur Verbesserung der Lebensqualität, der Luftreinhaltung und des Kleinklimas bei und stellen einen wichtigen Beitrag zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

In diesem Zuge werden die beiden im Plangebiet vorhandenen ortsbildprägenden Einzelbäume in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB zum Erhalt festgesetzt. Folglich sind die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Neuversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufeldfreimachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen (s. Textl. Festsetzung Nr. 7).

## **5.6 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche**

Um eine ausreichend dimensionierte Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, wird im Anschluss an die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche des „Alrich-Ibelings-Weg“ ein 3,00 m breites Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Anlieger planungsrechtlich gesichert. Da diese Straße ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen muss, ist diese Dimensionierung auch für mehrere Neubauten im Plangebiet ausreichend.

## **5.7 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB**

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat (s. Textl. Festsetzung Nr. 8).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind des Weiteren bei der Realisierung der Planung zu beachten.

## 6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 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 zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild der Gemeinde. 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.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Die örtlichen Bauvorschriften ergeben sich dabei aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung. Diese wurden sinngemäß zusammengefasst. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ identisch.
2. Als Dachformen von Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 28-50° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude (gem. §§ 12 und 14 BauNVO) sowie für untergeordnete Bauteile, wie z. B. für Quergiebel, Dachgauben oder Wintergärten.
3. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude sind nur rote bis rotbraune Tondachziegel oder Betondachsteine zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 3000, 3016 und 8004. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Energiegewinnung, wie z. B. Solarenergieanlagen können auf bis zu 50% einer Dachseite installiert werden.
4. Die Außenwände der Gebäude sind nur aus unglasierten Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten. Wahlweise ist Ziegelmauerwerk in rot bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Rot- bis Rotbrauntöne gelten die Farben des Farbregisters RAL 840-HR (matt) der Ziffern Nr. 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3004, 3011, 3013, 3016, 8001 bis 8004. Für die Außenwände ist ein Anteil von 20% als Putz- oder Holzfassade zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche  $\leq 40,00 \text{ m}^2$  und für Nebengebäude gem. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche  $\leq 20,00 \text{ m}^2$  sind Außenwände aus Holz zulässig. In Giebeldreiecken ist eine Holzverschalung zulässig.
5. Im Straßensichtbereich sind für Einfriedungen ausschließlich lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.

## 7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den östlich des Plangebietes gelegenen „Alrich-Ibelings-Weg“.
- **ÖPNV**  
Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Rhadermoor Altenbegegnungsstätte“, die von den Linien 690 und 696 bedient wird.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**  
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene und ggf. noch zu erweiternde Kanalnetz. Die Herstellung eines entsprechenden Anschlusses sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses werden im Rahmen der Ausführungsplanung sichergestellt.
- **Wasserversorgung**  
Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**  
Da derzeit die konkreten Ausbauabsichten und Grundstückseinteilungen innerhalb des Plangebietes noch nicht im Detail absehbar sind, wird die schadlose Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung abschließend geregelt. Von Seiten der Gemeinde ist derzeit für eine ordnungsgemäße Ableitung das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalnetz geplant. Die notwendigen Detailplanungen werden in Rücksprache mit der Kremer-Klärgesellschaft Hesel erfolgen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden dabei rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

## 8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für diese Bebauungsplanänderung sind:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## 9.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.06 „Moorhusen“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Rhaderfehn durch das 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](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)*