

Begründung  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 349**  
„WESTLICH STIEGELHÖRNERWEG“  
im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich

Entwurf

Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 10.000

Bearbeitungsstand: 26.05.2019

**Stadt Aurich**

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG  
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH



johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt  
26603 Aurich  
Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34  
mail@jps-architekten.de



# Inhaltsverzeichnis

Seite

Abbildungsverzeichnis.....	3
Abbildung .....	3
Quellenverzeichnis .....	3
Ergänzende Bestandteile der Begründung .....	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	4
1.1 Allgemeines.....	4
1.2 Planungsanlass .....	4
1.3 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	4
2 PLANUNGSVORGABEN .....	5
2.1 Raumordnung .....	5
2.1.1 Landesplanerische Grundlagen .....	5
2.1.2 Ermittlung des Umfangs der Wohnbauflächennachfrage.....	6
2.1.3 Anrechnung vorhandener Bauflächenpotentiale .....	7
2.1.4 Bauflächenbedarf im Ortsteil Schirum bis 2030.....	8
2.1.5 Vorhandene Infrastruktur.....	9
2.1.6 Nachhaltigkeitsaspekte der Siedlungsentwicklung .....	9
2.2 Flächennutzungsplan .....	10
2.3 Bodenordnende Maßnahmen .....	10
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	10
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	11
3.4 Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO .....	12
3.5.1 Dachform.....	12
3.5.2 Dachaufbauten .....	12
3.5.3 Farb- und Materialfestlegung.....	13
3.5.4 Einfriedungen .....	13
3.5.5 Gestaltung der Vorgärten .....	13
3.5.6 Ausnahmen.....	13
4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	14
4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	14
4.2 Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ K144 .....	14
4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	14
4.4 Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte .....	15
4.5 Kroglitzief.....	15
4.6 Oberflächenentwässerung.....	15
4.7 Ver- und Entsorgung.....	15
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	16
5.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung .....	16
5.2 Umweltbericht.....	16
5.2.1 Artenschutz .....	17
5.2.2 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten .....	17
5.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen.....	18
5.3 Immissionen .....	18
5.3.1 Luft.....	18
5.3.2 Lärm.....	20
6 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	21
7 STÄDTEBAULICHE ANGABEN .....	22
8 VERFAHRENSVERMERKE .....	23



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 349.....	4
Abb. 2: Auszug Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2018 (2) .....	5
Abb. 3: Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum.....	7

## Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Landkreis Aurich: Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 (2)

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002

DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“, Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau (1990)

## Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

Umweltbericht, Thalen Consult, Neuenburg (Projekt NR. 10967 I 22.05.2019)

Immissionsschutzgutachten vom 08.08.2017 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg



# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 und die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

## 1.2 Planungsanlass

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 349 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Schirum.

## 1.3 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Ortsteil Schirum besteht aus den drei Ortschaften Schirum, Schirumer Leegmoor und Sandhöchte sowie der Splittersiedlung Bengenkamsweg. Den Siedlungsschwerpunkt des Ortsteils bildet der Hauptort Schirum. Das Plangebiet liegt im Hauptort Schirum und umfasst eine Fläche von 2,04 ha. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar südlich an die bebauten Bereiche am Greenkerweg an und westlich an die bebauten Bereiche am Stiegelhörnerweg; südöstlich am Stiegelhörnerweg sind darüber hinaus auch bebauten Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Begrenzt werden die neuen Bauflächen des Geltungsbereiches nördlich durch den Greenkerweg, östlich durch den Stiegelhörnerweg, südlich durch die Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ und westlich durch das Kroglitztief sowie anliegende landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich ist in der Planunterlage selbst durch Planzeichen dargestellt.



Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 349



## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung

#### 2.1.1 Landesplanerische Grundlagen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

##### I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

##### II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

##### III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich den Satzungsentwurf des RROP 2015 in der Version von 2018 (2) aufgestellt. Die im Satzungsentwurf 2018 (2) formulierten Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

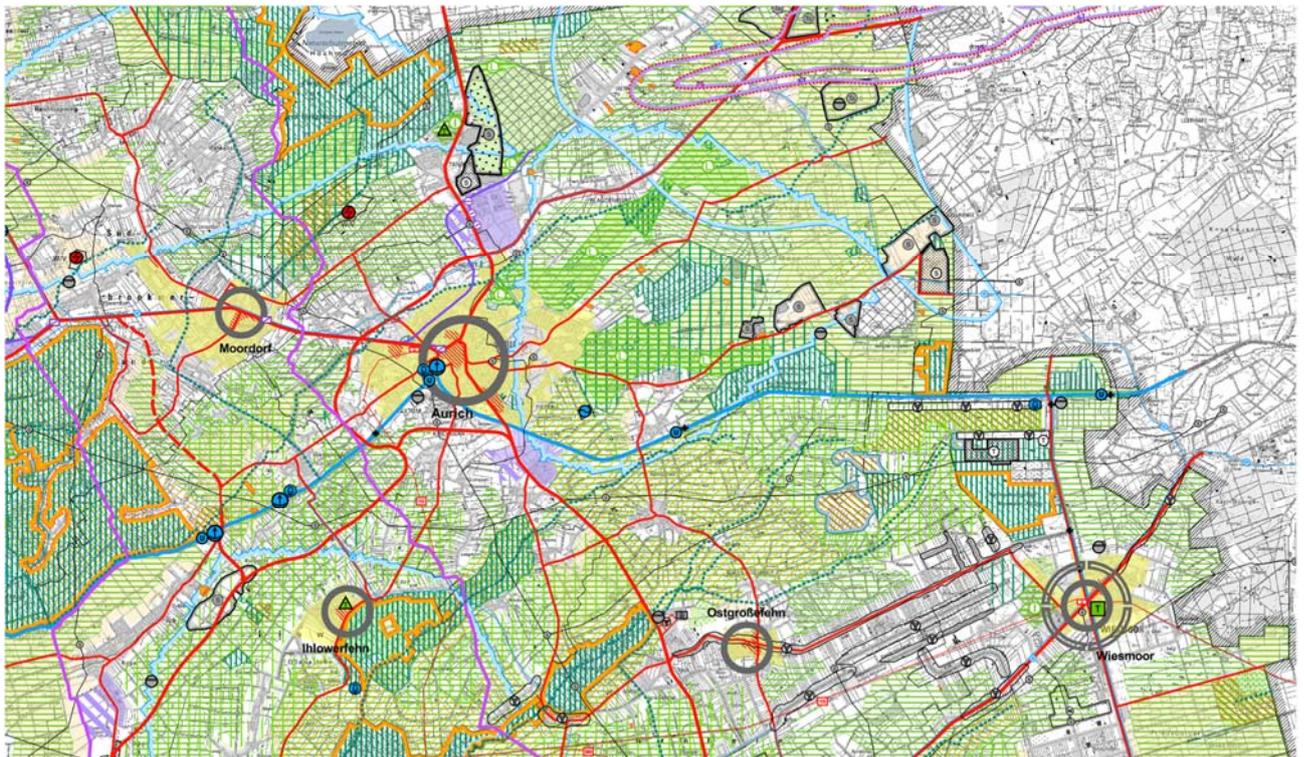


Abb. 2: Auszug Satzungsentwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2018 (2)

Die Stadt Aurich ist im RROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Als zentraler Ort wird die Kernstadt mit den z. T. zusammengewachsenen bzw. unmittelbar angrenzenden Ortsteilen festgelegt. Der zentrale Ort ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet abgegrenzt. Die künftige Wohnbauentwicklung im Mittelzentrum Aurich soll vorrangig im zentralen Siedlungsgebiet stattfinden.

Die außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches gelegenen Ortsteile und Ortschaften unterliegen in Bezug auf die Wohnbauentwicklung der Eigenentwicklung. Der Umfang der Eigenentwicklung ist im Benehmen mit der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen. Als Grundlagen für die Ermittlung des Umfangs der

Eigenentwicklung ist die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte einer künftigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Umfangs der Eigenentwicklung ist

- der anteilige Umfang vorhandener Baulücken,
- der Umfang bauleitplanerisch gesicherter, aber noch nicht bebaute Flächen,
- der Umfang unbebauter Lagen innerhalb der Siedlungskerne und
- letztlich eine maßvolle Abrundung der Siedlungsränder

zu berücksichtigen. Erst wenn diese Entwicklungsmöglichkeiten ausgenutzt sind und weiteres Bauland erforderlich ist, ist auch eine maßvolle und der Struktur des Ortskernes angepasste bauliche Außenentwicklung unter Inanspruchnahme der freien Landschaft in Erwägung zu ziehen.

### 2.1.2 Ermittlung des Umfangs der Wohnbauflächennachfrage<sup>1</sup>

Die demographische Entwicklung der Auricher Bevölkerung wird seit Jahren durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und Überalterung der Bevölkerung bestimmt. Der Bevölkerungsrückgang durch das ungleiche Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen wurde in den vergangenen Jahren durch Zuwanderungen ausgeglichen und z. T. überkompensiert. Insbesondere die verstärkte Zuwanderung Schutzsuchender aus den Kriegs- und Krisenländern des Mittleren Osten und Afrikas in den Jahren 2014 bis 2017 führte trotz des natürlichen Bevölkerungsrückgangs zu deutlichen Einwohnerzuwächsen.

Die einschlägigen Forschungsinstitute, die Studien für die Bevölkerungsentwicklung herausgeben, gehen aber davon aus, dass die Zuwanderungen den Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung langfristig nicht mehr ausgleichen werden. Eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der Bevölkerungsentwicklung ist dann nicht mehr zu erwarten. Die Wohnbauflächennachfrage beschränkt sich dann auf eventuelle Zuwanderungen aufgrund des Arbeitsplatz- und Infrastrukturangebots oder sonstigen regionalen Sonderfaktoren sowie dem qualitativen Neubaubedarf.

Zusätzliche Nachfrage nach Wohnbauflächen wird sich mittelfristig, wenn auch mit nachlassender Dynamik, aufgrund weiter fallende Haushaltsgrößen ergeben. Diese ergeben sich aus einem beständigen Trend zu kleineren Haushalten aufgrund des Rückgangs der Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Lebenserwartung im hohen Alter, die Zunahme Alleinerziehender, eine hohe berufliche Mobilität, veränderten Wohnansprüchen und einem allgemeinen Trend zur Singularisierung. Eine kurzfristig erhöhte Wohnbauflächennachfrage ist aufgrund steigender Bevölkerungszahlen durch eine Nettozuwanderung Schutzsuchender zu erwarten.

Auf der Grundlage der Entwicklung der Anzahl der Wohnungen und Zuwanderungsgewinne im Stadtgebiet Aurich 2000 bis 2017 und im Abgleich mit den Studien zur Bevölkerungsentwicklung verschiedener Institute<sup>2</sup> hat die Stadt Aurich die mittelfristige Bevölkerungsentwicklung ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet bis zum Jahr 2030 abgeschätzt.

Für den Zeitraum von 2018 bis 2030 wird folgende Wohnungsnachfrage für das Stadtgebiet Aurich erwartet:

- Rückgang Wohnungsbelegung 2018 bis 2030: 1.300 Wohneinheiten
- Nettozuwanderung 2018 bis 2020: 150 Wohneinheiten
- Nettozuwanderung 2021 bis 2025: 165 Wohneinheiten
- Summe 2018 bis 2030: 1.615 Wohneinheiten

Die Wohnungsnachfrage im Sinne der Eigenentwicklung ergibt sich aus der Haushaltsgrößenentwicklung / Wohnungsbelegung und dem qualitativem Neubaubedarf. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Wohnungsbedarf von rd. 1.300 Wohneinheiten im Stadtgebiet Aurich. Eine Aufteilung dieser Nachfrage auf das zentrale Siedlungsgebiet und die Ortsteile sowie auf die Ortsteile untereinander (Eigenentwicklung) erfolgt anteilig auf der Grundlage der Bevölkerungszahlen.

Für die Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs ergibt sich somit eine Wohnungsnachfrage nach insgesamt 435 Wohneinheiten bis 2030. Auf den Ortsteil Schirum entfallen davon 41 Wohneinheiten bis zum

<sup>1</sup> Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung

<sup>2</sup> Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank), Deutsches Institut der Wirtschaft, Köln, Statistisches Landesamt, Bertelsmann-Institut

Jahr 2030. Unter Berücksichtigung eines Anteils von 20 % Wohnungen in Zweifamilienhäusern lässt sich daraus eine Nachfrage von 37 Bauplätzen und ein Bruttoflächenbedarf von 3,3 ha errechnen.

### 2.1.3 Anrechnung vorhandener Bauflächenpotentiale

Im Ortsteil Schirum befinden sich 74 registrierte Baulücken (Stand: 2017). Diese sind zu 30 % (22 Bauplätze) auf die Wohnbauflächen nachfrage anzurechnen. Nicht umgesetzte bzw. nicht in Umsetzung befindliche Bebauungspläne sind im Ortsteil Schirum nicht vorhanden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Schirum befinden sich im Bereich des Hauptortes Schirum drei umfangreichere ungenutzte Flächenareale die als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

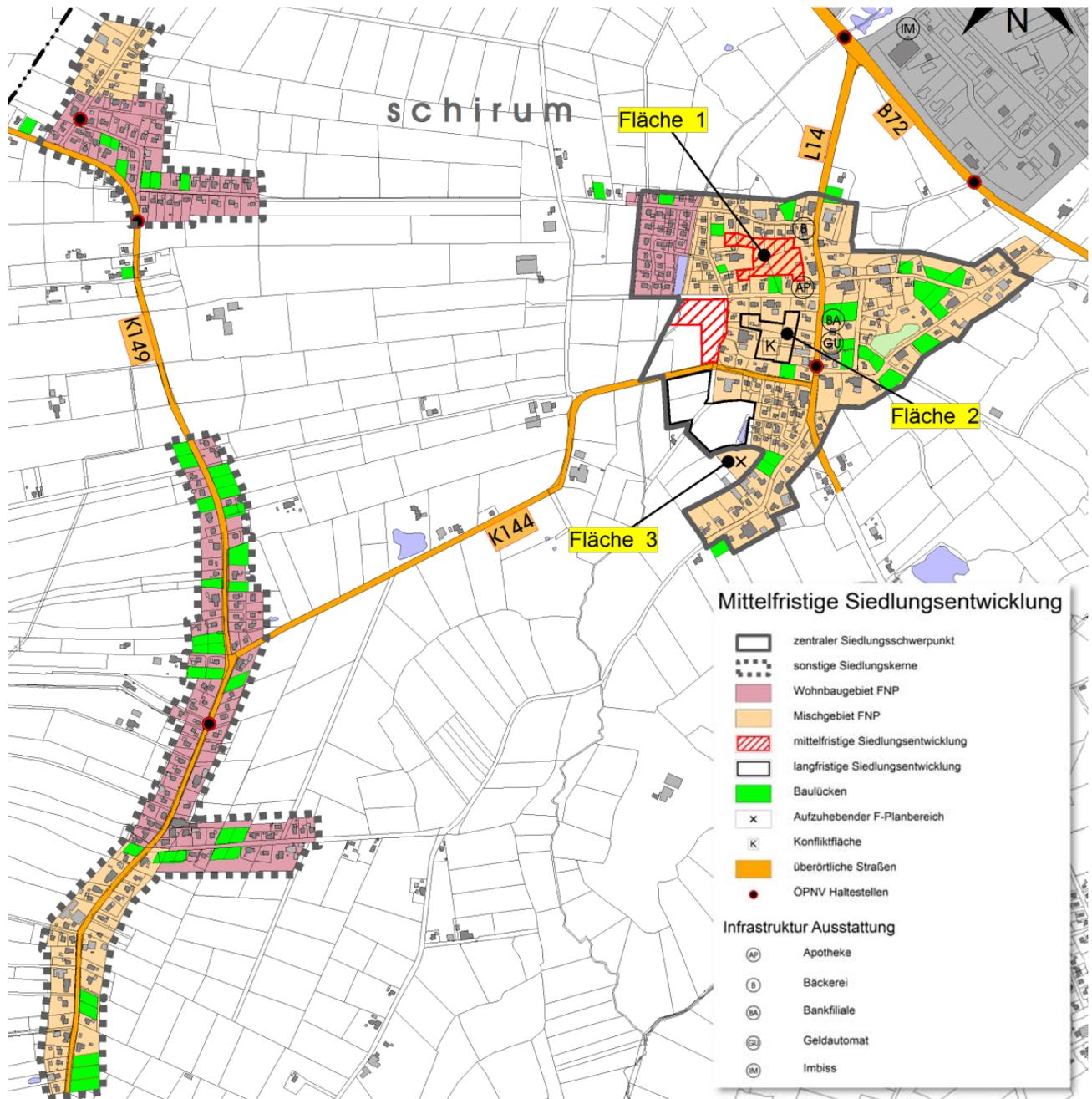


Abb. 3: Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung, Mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum  
 Kartengrundlage: Auszug a. d. Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### Fläche 1

Die Fläche 1 liegt innerhalb der Straßenzüge Moorlandsweg, Stiegelhörnerweg, Greenkerweg und Timmeler Straße und wird im Wesentlichen von einer einzeiligen Straßenrandbebauung umschlossen. Die innenliegenden Flächen sind größtenteils unbebaut und befinden sich im Besitz von 10 privaten Grundeigentümern. Für dieses Quartier hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich am 23.10.2017 parallel zur vorliegenden Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 371 „Südlich Moorlandweg“ mit dem Ziel aufgestellt, den Innenbereich des Quartiers für zukünftige Wohnbauflächen zu entwickeln.

In Fortsetzung einer lockeren Dorfbauung (1.500 qm je Baugrundstück) könnten innerhalb der Fläche 1 rund 10 Baugrundstücke umgesetzt werden. Derzeit werden mit den Grundeigentümern Konzepte zur Erschließung der Innenbereichsfläche erörtert und Lösungsansätze zur schrittweisen Umsetzung entwickelt. Um die Interessen der jeweiligen Grundeigentümer besser zu vereinbaren, werden derzeit abweichend zum bisherigen Konzept der Bauleitplanung Nr. 371 Lösungsansätze untersucht, die nicht mehr auf einer zentralen Erschließung beruhen, sondern die einzelnen Lückenbereiche dezentral an die vorhandenen Erschließungsanlagen anbinden.

### Fläche 2

Die Fläche 2 liegt innerhalb der Straßenzüge Greenkerweg, Stiegelhörnerweg, Zum Schirumer Leegmoor und der Timmeler Straße und wird im Wesentlichen von einer einzeiligen Straßenrandbebauung umschlossen. Die innenliegenden Flächen sind größtenteils unbebaut und befinden sich im Besitz von 6 privaten Grundeigentümern. Hier könnten in Fortsetzung einer lockeren Dorfbauung (1.500 qm je Baugrundstück) rund 7 Baugrundstücke umgesetzt werden. Im Bereich der Fläche 2 wird ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb betrieben, der laut Auskunft der Landwirtschaftskammer auch den überwiegenden Teil der umliegenden unbebauten Flächen bewirtschaftet. Unter Zugrundelegung des Bestandsschutzes des landwirtschaftlichen Betriebes und des Erhalts der hofnahen Weideflächen ist diese Fläche für die mittelfristige Wohnbauentwicklung von Schirum nicht anzurechnen. Bezogen auf die Anrechnung als mittelfristige Baufläche wird diese Fläche als Konfliktfläche bezeichnet. Eine Verfügbarkeit für eine Bauentwicklung ist erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebsstelle gegeben.

### Fläche 3

Die Fläche 3 liegt am südlichen Ortseingang bzw. Ortsausgang Schirum, westlich des Ihlower Weges. Die Fläche ist als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächenumfang beträgt rund 0,8 ha. Auf dieser Fläche lassen sich ca. 9 Bauplätze umsetzen.

### Zusammenfassung

Auf den durch die rechtsgültige Flächennutzungsplanung für eine Bebauung vorgesehenen Flächen lassen sich damit insgesamt knapp 20 Bauplätze realisieren. Zusammen mit den anzurechnenden Baulücken ergibt sich somit ein anzurechnendes mittelfristiges Bauplatzpotential von 41 Bauplätzen.

#### 2.1.4 Bauflächenbedarf im Ortsteil Schirum bis 2030<sup>4</sup>

Mit dem errechneten Bauflächenpotential ist die ermittelte mittelfristige Bauflächennachfrage im Ortsteil Schirum bis zum Jahr 2030 abzudecken. Die Anzahl der im Ortsteil Schirum vorhandenen baureifen Baulücken und unbeplanten Innenbereichsflächen rechtfertigen somit keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen. Sofern sich die Verfügbarkeit der Flächen nicht durch Überzeugungsarbeit im Hinblick auf die Solidarität der Dorfbewohner, Infrastrukturkosten sowie Infrastruktur- und Dorferhalt erwirken lassen, sind ggf. städtebauliche Maßnahmen wie z. B. Umlenungsverfahren anzuwenden um eine Flächenverfügbarkeit zu erreichen.

In Anerkennung der derzeitigen hohen Nachfrage nach Bauland und in Anbetracht der Dauer einschlägiger städtebaulicher Verfahren zur Schaffung der Flächenverfügbarkeit hat die Untere Landesplanungsbehörde eine Genehmigung für eine Teilfläche des Flächenareals östlich am Stiegelhörnerweg zwischen dem Greenkerweg und der Straße Zum Schirumer Leegmoor für ca. 10 Bauplätze, das entspricht 0,9 ha Bruttobaufläche, in Aussicht gestellt. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist ein aktives Engagement zur Baulandmobilisierung in den bereits bebauten Lagen Schirums. Hierzu wird es erforderlich eine

---

<sup>4</sup> Stadt Aurich, Fachdienst 21 - Planung

gemeinsame Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Innenentwicklungspotentials der angrenzenden Fläche 1 (Bebauungsplan Nr. 371) zu beschließen und durchzuführen.

Ergänzend ist die Aufhebung der Mischbauflächendarstellung der rd. 0,8 ha großen Fläche im Bereich nordwestlich des Ihlower Weges Gegenstand der Ausnahmereinbarung. Die am Ortsrand gelegene Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche darzustellen. Durch die Aufhebung dieser Mischgebietsfläche wird das mittelfristige Bauflächenangebot des Ortsteils Schirum der ermittelten Bauflächennachfrage angepasst. Das Aufhebungsverfahren ist im Rahmen der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden.

In Bezug auf das geplante Neubaugebiet werden mit dem Investor bzw. Vermarkter Vereinbarungen zum vorrangigen Verkauf der Grundstücke an Einheimische geprüft, um dem Ziel der Eigenentwicklung zu entsprechen, die Dorfgemeinschaft zu fördern und die künftige Dorfentwicklung zu sichern. Die künftige Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen für eine Wohnbauentwicklung wird wesentlich von einem Funktionieren der Eigenentwicklung beeinflusst.

### 2.1.5 Vorhandene Infrastruktur

Im Ortsteil Schirum verfügt der Hauptort Schirum über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung. Ansässig sind eine Bäckerei, eine Bankfiliale sowie eine Apotheke.

Der Ortsteil Schirum, insbesondere der Hauptort Schirum, ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. So wird der Hauptort Schirum werktags in den Tagesstunden beispielsweise stündlich mit Omnibussen des Regionalverkehrs mit dem ZOB Aurich und dem Bahnhof Leer verbunden. Darüber hinaus wird Schirum von weiteren Regionalbuslinien und vom Anrufbus Aurich bedient.

Damit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere Wohnbauentwicklung des Hauptortes Schirum im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang die Nähe des Hauptortes Schirum zum Industrie- und Gewerbegebiet Schirum von Bedeutung.

### 2.1.6 Nachhaltigkeitsaspekte der Siedlungsentwicklung

Die Förderung der Innenentwicklung und eine Reduzierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch Baumaßnahmen sind wesentliche Aspekte der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung. Dazu gehören aber ebenso der Erhalt der Ortschaften als attraktiven Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft der betreffenden Orte.

Schirum bietet hierfür gute Voraussetzungen. Neben dem Grundinfrastrukturangebot sind ausreichend Bauflächen für eine Innenentwicklung vorhanden. Die Bauentwicklung ist somit nicht von einer Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Außenbereich abhängig. Auch das vorhandene Dorfgemeinschaftsleben in Schirum, welches durch mehrere Vereine mit teilweise eigenen Vereinsheimen den Hauptort Schirum prägt, trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hieran hat auch das Dorfgemeinschaftshaus, welches Vereinen und weiteren Gruppierungen des Dorfgemeinschaftslebens vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, einen wesentlichen Anteil.

Die Sicherung der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung erfordert im Hinblick auf die demographische Entwicklung allerdings eine Konzentration der vorhandenen Ressourcen.

Um das zu erreichen sollte die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum im Wesentlichen auf den Hauptort Schirum konzentriert werden. Nur nachrangig und in Ausnahmefällen, für den Fall das nachweislich Nachfrage einheimischer Bürger vorliegt, sollte in den anderen Ortsteilen Schirums in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Für den mittelfristigen Zeitraum ist dieses voraussichtlich nicht erforderlich. In den Ortschaften Schirumer Leegmoor sind noch 31 Baulücken, in Sandhöchte noch 8 Baulücken und in der Splittersiedlung Bengenkampsweg noch 4 Baulücken vorhanden, die eine Ansiedlung im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglichen.

Eine Konzentration der mittelfristigen Bauflächennachfrage auf den Hauptort Schirum entspricht den Ansprüchen der regionalen Raumordnung in Bezug auf den Infrastrukturbesatz und die Nachhaltigkeit. Bezüglich des Bauflächenumfangs und deren örtlicher Lage ist in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde am 06.12.2016 das Benehmen herbeigeführt worden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die bereits bebauten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 349 werden im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Bereiche südlich des Greenkerweges und westlich des Stiegelhörnerweges im Plangebiet, die für eine Realisierung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Schirum vorgesehen sind, werden im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 349 weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren für das Plangebiet entsprechend der städtebaulichen Ausrichtung gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dargestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur gegeben.

## 2.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

# 3 Inhalt des Bebauungsplanes

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans und der tatsächlichen Prägung wird der östlich des Stiegelhörnerweges gelegene Teilbereich des Plangebiets als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Westlich des Stiegelhörnerweges wird der Ortsrand baulich weiterentwickelt; für Bauflächen in einer Grundstückstiefe von der Straße wird auch hier ein Dorfgebiet festgesetzt und daran anschließend ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Wesentliches Ziel der baulichen Entwicklung westlich des Stiegelhörnerweges ist die Bereitstellung von Bauflächen insbesondere für die Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung im Ortsteil Schirum. Die Ausweisung als Dorfgebiet im unmittelbaren Umfeld der Hofstelle soll aber deutlich machen, dass hier neben Tieren, die gehalten werden dürfen auch andere Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Nutzung einhergehen, vorhanden und hinzunehmen sind.

In den Baugebieten werden bestimmte Arten von Nutzungen vorsorglich ausgeschlossen. So sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ nicht zulässig. In den Dorfgebieten (MD) wird die allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ ausgeschlossen. Die Gründe dafür sind, dass die vorgenannten Nutzungen zum einen aufgrund ihres z.T. großen Flächenbedarfs und zum anderen aufgrund ihrer z.T. erheblichen Emissionen, auch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu Konflikten mit den Zielnutzungen führen und hier nicht erwünscht sind.

Der Ausschluss der im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzung Vergnügungsstätten begründet sich zum einen in einer möglichen Beeinträchtigung, insbesondere der vorhandenen Wohnnutzung, durch in der Regel vermehrte Verkehre, die zum Beispiel der Betrieb einer Spielhalle mit sich bringt. Zum anderen sieht die Stadt Aurich aber auch nachteilige Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche, denen sie vorsorglich entgegenwirken will. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet andere und geeignetere Flächen bzw. Standorte vorhanden.

Für das Dorfgebiet westlich des Stiegelhörnerweges (MDe) werden ergänzend die „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ und die „Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse“ ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen sich im Plangebiet auf die Flächen östlich des Stiegelhörnerweges beschränken, um Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes zu vermeiden.

**Für den Bereich östlich des Stiegelhörnerweges werden über die vorgenannten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen getroffen (§ 30 Abs. 3 BauGB, einfacher Bebauungsplan). Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich im Übrigen nach § 34 BauGB.**

## 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den baulichen Strukturen in den nördlich angrenzenden Bereichen ist für die Bebauung westlich des Stiegelhörnerweges (WA und MDe) eine offene Bauweise vorgesehen. Um eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an diese Siedlungsbereiche sicherzustellen und die dörflichen Merkmale zu erhalten, wird abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Baukörper beschränkt und auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in einer maximalen Länge von 16,0 m begrenzt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die Baugebiete westlich des Stiegelhörnerweges (WA und MDe) auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Damit will die Stadt Aurich einer nicht erwünschten wohnlichen Verdichtung entgegenwirken, welche zum einen den vorhandenen Strukturen nicht entspricht und zum anderen künftig zu infrastrukturellen Problemen führen könnte.

Mittels der Festsetzung von Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Diese sind ortsbildtypisch der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt und halten von dieser einen Abstand von mindestens 3 m zur Ausbildung eines Vorgartens. Diese Vorgartenfläche darf nicht versiegelt werden; sie ist gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die jeweilige Zufahrt zu einem Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage sowie der Hauszugangsweg. Insgesamt wird dadurch eine Durchgrünung des Baugebietes in ländlicher Tradition auch im vorderen Bereich der Gebäude erreicht und die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird, unterstützt.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

Für Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. gem. NBauO in den Abstandsflächen zulässig wären, wird weitergehend zum Schutz der Wallhecken ein Mindestabstand zu diesen festgesetzt. Ergänzend zu den Abstandsfestsetzungen sind die Wallheckenschutzbestimmungen und die Bestimmungen zum Schutz von Einzelbäumen zu beachten. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden.

## 3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraße begrenzt. Damit werden insbesondere die Erfordernisse bei der Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung berücksichtigt.

## 3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete westlich des Stiegelhörnerweges (WA und MDe) durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossfläche, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung im ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes wird eine Beschränkung der Geschossfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf max. 180 qm festgesetzt. Gem. § 20 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt, so dass ein ausreichender Spielraum in der Ausgestaltung der Hauptgebäude gewährleistet ist.

Ergänzend zur Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO



wird im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden darf, so dass sich eine maximale Versiegelung von 39 % der einzelnen Grundstücke ergibt.

Für das geplante Wohngebiet wird in Anlehnung an das bauliche Umfeld eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebene maximale Traufhöhe von 4,50 m und die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen unverhältnismäßig große Gebäudekörper ausgeschlossen werden und die vorhandene Siedlungsstruktur, die sich in den angrenzenden Baugebieten entwickelt hat, fortgeführt werden.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen.

Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

#### 3.5.1 Dachform

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel-Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, die Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe verhältnismäßig kostengünstig, aufgrund der wirtschaftlich vorgegebenen Fertigbauteile, zu errichten.

Pultdächer sind in einer bestimmten Ausführung zulässig, so dass der Betrachter nicht gegen steil aufsteigende Seitenwände blicken muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20 ° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung der Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

#### 3.5.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ½ der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.



### 3.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech sollte wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

### 3.5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen, grü geprägten Ortsbildes sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen (Hecken) und transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

### 3.5.5 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgartenfläche darf nicht versiegelt werden; sie ist gärtnerisch zu gestalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die jeweilige Zufahrt zu einem Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage sowie der Hauszugangsweg. Insgesamt wird dadurch eine Durchgrünung des Baugebietes in ländlicher Tradition auch im vorderen Bereich der Gebäude erreicht und die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Verkehrsfläche, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet wird, unterstützt.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass, Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbauO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherinnen und Bauherinnen rücken.

### 3.5.6 Ausnahmen

Um ungewollte Härten zu vermeiden, können Ausnahmen von den Regeln zur Materialwahl der Fassaden, der Dächer und der Dachformen erteilt werden. Gemäß § 85 NbauO sind Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift „Dacheindeckung“ und der textlichen Festsetzung „Traufwandhöhe“ zulässig, wenn es sich um transparente (Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten handelt. Ebenso sind gemäß § 85 NbauO Ausnahmen von der Örtlichen Bauvorschrift „Dacheindeckung“ zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Es ist dabei zu beachten, dass die Anlagen zur Energiegewinnung parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.

## 4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den Stiegelhörnerweg sowie eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die am Ende mit einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge abschließt.

Die Anlage eines Wendekreises mit einem Durchmesser von mindestens 18 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden Quartiersgröße unverhältnismäßig; aus diesem Grunde verwendet die Stadt Aurich einen Wendehammer, der gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ lediglich ein zweimaliges Zurückstoßen des 3-achsigen Müllfahrzeuges erfordert. Die Fahrzeugüberhänge sind bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine weitere öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die sowohl die Anbindung der Regenrückhalteanlage gewährleistet als auch eine spätere Erweiterung der Wohnbauflächen prinzipiell ermöglicht.

Die öffentlichen Straßenräume der neuen Planstraßen werden in einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Regelbreite von 4,50 m mit wechselseitig eingeschobenen Stellplätzen. Eine Straßenausbaubreite von 4,50 m berücksichtigt den Begegnungsfall PKW - PKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (verminderter Geschwindigkeit) und ist für den vorliegenden Fall einer kurzen Anliegerstraße angemessen. Der Begegnungsfall PKW - LKW ist hier nur in Ausnahmefällen anzunehmen.

Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m Breite vorgesehen; ein gegenüberliegender Grünstreifen von ebenfalls 1,50 m Breite schließt den Straßenraum ab.

Im Rahmen der baulichen Entwicklung am Stiegelhörnerweg ist auch die Verbreiterung der vorhandenen Straße geplant; die Stadt Aurich beabsichtigt den bestehenden Straßenquerschnitt in einer Breite von 3,30 m auf eine Breite von 4,50 m zu erweitern. In diesem Zuge wird auch die Linienführung der Straße angepasst, um den Abstand der Verkehrsanlage am Gebäude Nr. 11 von 2,0 m auf 3,0 m zu erhöhen; zusammen mit der Straßenverbreiterung wird dadurch die problematische Ausweichsituation bei Begegnungsverkehr an diesem Gebäude entschärft.

### 4.2 Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ K144

Gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt südlich in einer Bautiefe an die Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ K144. Mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Aurich ist abweichend von o. g. Abstandsregelung ein Abstand von 15\_m der Baugrenze zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn abgestimmt worden. Garagen und Nebenanlagen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 im Bereich zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Die an die Kreisstraße grenzende Fläche ist darüber hinaus mit Planzeichen 6.4 PlanZV (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) zur Kreisstraße belegt.

### 4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundstücken werden in Knotenpunkten und zur Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ sowie im Bereich von angrenzenden Entsorgungseinrichtungen zur Gewährleistung des Betriebes der Erschließungsanlagen festgelegt.



## 4.4 Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene Fläche dient der Stadt Aurich für die Verlegung von Leitungen (Anschluss an das Regenrückhaltebecken) sowie für die ordnungsgemäße Unterhaltung der Leitungen erforderlichen Betretungs- und Eingriffsrechte. Innerhalb der geschützten Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Hinweis: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann der Bebauungsplan nicht begründen. Hierzu bedarf es eines zusätzlichen Rechtsaktes. Die entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Versorgungsträger sind im Grundbuch einzutragen.

## 4.5 Kroglitztief

An der äußersten westlichen Plangebietsgrenze verläuft das Kroglitztief (außerhalb des Plangebietes). Mit dem Entwässerungsverband Aurich ist seinerzeit abgestimmt worden, dass eine Räumung über einen einseitigen Räumstreifen westlich des Entwässerungsgrabens möglich ist. Baugebieteitig ist ein Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers vorgesehen. In diesem Randstreifen ist eine einreihige Gehölzanpflanzung aus standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen 3. Ordnung vorzunehmen und langfristig zu erhalten. Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden und die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist unzulässig.

Der Erschließungsträger wird sicherstellen, dass ein Räumstreifen auf der westlichen Seite des Grabens 3. Ordnung „Kroglitztief“ vertraglich abgesichert wird.

## 4.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet. Nach den Ergebnissen der Voruntersuchung ist eine Regenrückhaltung erforderlich; eine entsprechende Fläche für ein Rückhaltebecken ist direkt angrenzend an den Geltungsbereich vorgesehen. Die Fläche steht für diesen Zweck zur Verfügung; entsprechende Vereinbarungen wird die Stadt Aurich über den Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger treffen.

## 4.7 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgungen des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

### Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

### Löschwasser

Das Löschwasser wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf der Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405 / DIN 1988-6 u. TVRO).

### Schmutzwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erforderlich.

### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

## 5 Auswirkungen der Planung

### 5.1 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild)
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 5.2 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 349 „Westlich des Stiegelhörner Wegs“ der Stadt Aurich liegt ein Umweltbericht gesondert vor. Dort werden die naturräumlichen Gegebenheiten und die rechtlichen Vorgaben dargestellt sowie die Auswirkungen von Bau, Anlage und Betrieb der festgesetzten Dorf- und Allgemeinen Wohngebiete erläutert. Zudem werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet und begründet sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Eine genaue Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt bis zur Satzungsfassung. Auch auf alternative Planungslösungen wird eingegangen.

Die Umsetzung der Bebauungsplanung ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Hier ist insbesondere die Bodenversiegelung, die Eingriffe in die vorhandenen Biotope und die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Vögel und Fledermäuse zu nennen.

Für eine detaillierte Erörterung dieser Problematik wird daher auf die Ausführungen zur Umweltprüfung der vorliegenden Bauleitplanung verwiesen.

Die folgende Tabelle stellt die durch die Bebauungsplanung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die hieraus abgeleiteten notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation dar.

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Festgelegte Maßnahmen Bebauungsplan bzw. externe Kompensationsmaßnahmen
Klima / Luft / Lärm	Klima: kleinklimatische nicht erhebliche Änderungen im Plangebiet Luft: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen Lärm: nur baubedingt, keine erheblichen Beeinträchtigungen	Vorgabe für die gärtnerische Nutzung der nicht anderweitig genutzten Flächen ---
Boden	Versiegelung von ca. 0,5 ha; Entwertung des Bodens im Geltungsbereich	Notwendige Kompensationsmaßnahmen durch Entwicklung naturnaher Biotopbestände
Grundwasser	Keine wesentliche Auswirkung auf Grundwasserneubildung	Möglichkeit der Versickerung durch Anlage eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereichs

Schutzgut	Beeinträchtigung des Schutzgutes	Festgelegte Maßnahmen Bebauungsplan bzw. externe Kompensationsmaßnahmen
Oberflächen-gewässer	Erhöhte Periodizität des Wasserabflusses, Einleitung von Oberflächenwasser, Einschwemmung von Nährstoffen und Pestiziden	Planung eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Geltungsbereichs Festsetzungen eines Schutzstreifens entlang des Kroglitztiefs mit Vorgaben zur Bepflanzung und Verbot der Verwendung von Dünger und Pestizide
Pflanzen- und Tierwelt	Eingriffe in das Grünland und Gras/ Staudenfluren, Beeinträchtigung der Wallhecke, Beeinträchtigung des Fledermausjagdgebietes entlang der Wallhecke	Schutz der Wallhecke und Neuanpflanzung auf 5 m; differenzierte Sicherung der vorgelagerten Flächen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Bodenveränderung, Rasennutzung auf 4 m von Wallachse</li> <li>- Keine Nebenanlage auf 7 m von Wallachse</li> <li>- nicht überbaubare Fläche auf 11 m entlang Wallhecke im Siedlungsgebiet</li> </ul> Sicherung vor Lichtverschmutzung
Landschaftsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs auf Kosten der freien Landschaft	Sicherung von landschaftsbildprägenden Elementen (Wallhecke und Kastanienbau), Sicherung von Eingrünung entlang Kroglitztiefs und Durchgrünung
Mensch	---	---
Sach- und Kulturgüter	---	---

### 5.2.1 Artenschutz

Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden Vögel und Fledermäuse genauer betrachtet.

Eine Zuwiderhandlung gegen die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor, wenn Eingriffe in die Gehölzstrukturen nur in den Zeiträumen von November bis Februar durchgeführt werden.

Zur Vermeidung der Zuwiderhandlung wurden weiterhin Schutzbestimmungen für die Sicherung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Quartiere der Fledermäuse festgesetzt (Erhaltung und Erweiterung der Gehölze auf dem Wall, Schutz vor Beleuchtung der Quartiere).

### 5.2.2 Verträglichkeit mit Natura 2000 Gebieten

Im Rahmen des gesonderten Umweltberichtes zur 56. Flächennutzungsplanänderung wurden in einer Verträglichkeitsvorprüfung nach § 34 BNatSchG die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die im Nahbereich liegenden Natura 2000 Gebiete Fehntjer Tief und Umgebung (Vogelschutzgebiet V 07 und FFH-Gebiet Nr. 5) sowie den Ihlower Forst (FFH-Gebiet Nr. 192) überprüft.

Es konnten keine Wirkfaktoren festgestellt werden, die das FFH-Gebiet Ihlower Forst beeinträchtigen könnten.

Bezüglich des Natura 2000 Gebietes Fehntjer Tief besteht eine Verbindung über das Kroglitztief. Eine Beeinträchtigung des Natura 2000 Gebietes ist nicht zu befürchten, wenn im Rahmen der nachfolgenden Planungen Festsetzungen zur Regenrückhaltung sowie zum Schutz der Gewässergüte vorgesehen werden.

Eine weitergehende Prüfung im Rahmen der Bebauungsplanung ist nicht notwendig.

### 5.2.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erfolgen durch eine freiwachsende Feldgehölzentwicklung durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern der in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Arten. Sie erfolgt auf bisherigem Intensivgrünland und Acker mit zusammen 5.585 qm Fläche. Dazu werden zwei Flächen aus dem Hecken- und Buschprogramm der Stadt im Ortsteil Schirum bereitgestellt. Es wurden bzw. werden in diesem Programm Gestattungsverträge zwischen der Stadt und den privaten Flächeneigentümern abgeschlossen. Die Gehölzanpflanzung und die dauerhafte Pflege erfolgen durch die Eigentümer.

Die erste Fläche mit 2.000 qm Größe liegt in Schirum direkt neben dem Eingriffsbereich. Es handelt sich um Intensivgrünland im Westteil des Flurstückes 41, Flur 9, Gemarkung Schirum südlich Greenkerweg und westlich Kroglitztief. Die Maßnahme im selben Naturraum Auricher Geest wie der Eingriffsraum dient bei Wuchshöhen der Gehölze mindestens entsprechend der geplanten Gebäudehöhen von bis zu 9 m zugleich der teilweisen Randeingrünung der Baufläche nach Westen bzgl. des Schutzgutes Landschaftsbild. Sie ergibt in den Gehölzrandbereichen auch einen verbesserten Lebensraum für Insekten und somit eine Ergänzung von Fledermausjagdgebieten.

Die zweite Fläche mit 3.585 qm Größe liegt in Schirum 2,5 km westlich des Eingriffsbereiches. Es handelt sich um Ackerland im Westteil des Flurstückes 126/4, Flur 13, Gemarkung Schirum östlich der Kirchdorfer Straße. Die Maßnahme erfolgt im benachbarten und dem Eingriffsraum ähnlichen Naturraum Ihlower Moorgeest.

Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Stadt Aurich aus dem Ausgleichsflächenpool bereitgestellt. Die dauerhafte Pflege wird durch die Stadt Aurich sichergestellt. Dazu erfolgt eine Regelung im Erschließungsvertrag über eine Kostentragung durch den Erschließungsträger.

Die erste Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt auf dem 10 m breiten Räumstreifen mit ca. 1.200 qm westlich Kroglitztief neben dem geplanten Baugebiet in Schirum. Der Räumstreifen wird über einen Nutzungsvertrag mit dem Entwässerungsverband Oldersum dauerhaft abgesichert. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung mit dauerhaft jährlich einmaliger Verwendung zur Grabenräumung ist, in Zusammenhang mit der Aufgabe der Nutzung auch für die westlich angrenzenden Feldgehölzflächen des Buschprogrammes (Flurstück 41, Flur 9, Gemarkung Schirum Ostteil, s.o.), eine ausreichende Ruderalentwicklung auf einem frischen bis feuchten Standort gegeben.

Die zweite Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Arten und Biotope erfolgt im Rahmen des städtischen Ersatzwallheckenprogrammes für den Ausgleich der Wallhecken-Funktionsbeeinträchtigungen durch eine Wallheckenneuanlage auf 95 m Länge. Es handelt sich um eine Fläche im benachbarten und dem Eingriffsraum ähnlichen Naturraum Dietrichsfelder Geest nördlich Frühlingsweg. Sie liegt 9 km nördlich des Eingriffes auf dem Flurstück 31/25, Flur 7 in der Gemarkung Tannenhausen. Es wurde in diesem Programm ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt und dem privaten Flächeneigentümer abgeschlossen. Die Gehölzanpflanzung und die dauerhafte Pflege erfolgen durch den Eigentümer.

## 5.3 Immissionen

### 5.3.1 Luft

Da sich im Plangebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung befindet und in der Nachbarschaft weitere landwirtschaftliche Tierhaltungen vorhanden sind, die Geruchsemissionen verursachen, muss geprüft werden, ob die Geruchsmissionen für eine Wohnnutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes bzw. innerhalb eines Dorfgebietes tolerierbar sind.

Die TA Luft enthält in der vorliegenden Fassung keine näheren Vorschriften, in welcher Weise zu prüfen ist, ob von einer Anlage Geruchsmissionen hervorgerufen werden, die im Sinne des § 3 BImSchG Abs. 1 erhebliche Belästigungen darstellen. Daher gilt in Niedersachsen seit 2001 bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften die Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen (GIRL), die in vorliegender Fassung am 23.07.2009 als gern. RdErl. d. MU, d. MS, d. ML u. d. MW zuletzt novelliert wurde (veröffentlicht im Nds. Mbl. Nr. 36/2009).

Die Stadt Aurich hat die Landwirtschaftskammer Niedersachsen daher mit der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens gemäß der in Niedersachsen anzuwendenden Geruchsmissions-Richtlinie

(GIRL, in der aktuellen Fassung vom 23.07.2009) beauftragt<sup>5</sup>. Im Rahmen der Beurteilung ist geprüft worden, ob die städtebauliche Weiterentwicklung der Planfläche zu Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der im Umfeld dieser Planfläche gelegenen Geruchsemitenten mit den geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.

Die Angaben zur Tierhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe (z. B. Aufstallung, Fütterung, Lüftung, Wirtschaftsdüngerlagerung) sowie deren Größe und Lage wurden vor Ort im Juli 2017 erhoben.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsmissionen wird in der GIRL die sogenannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter (1 GE/m<sup>3</sup>) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Nach der GIRL sind Geruchsmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle 2 angegebenen Immissionswerte (IW) überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert <sup>6</sup>
Wohn- / Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Tabelle 1: Immissionsgrenzwerte für Geruchsstoffe in Abhängigkeit von der Nutzungsart

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind nach der GIRL entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den o. g. Gebietskategorien bzw. Baugebieten zuzuordnen.

Die Grenzwertfestsetzung in der GIRL vom 29.02.2008 berücksichtigt die unterschiedliche Belästigungswirksamkeit der von den Tierhaltungsverfahren (Rind, Schwein, Geflügel) abhängigen Geruchsherkünfte; die Geruchsqualität „Rind“ wirkt demnach kaum belästigend, gefolgt von der Geruchsqualität „Schwein“. Eine demgegenüber deutlich stärkere Belästigungswirkung geht von der Geruchsqualität „Geflügel“ in der Form der Geflügelmast aus.

Tierspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von ca. 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für ein entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,15
Milchkühe mit Jungtieren (einschl. Mastbullen und Kälbermast, sofern diese zu Geruchsmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,15

Tabelle 2: Gewichtungsfaktoren f für die einzelnen Tierarten

<sup>5</sup> Immissionsschutzgutachten vom 08.08.2017 der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Sitz Oldenburg

<sup>6</sup> Ein Immissionswert von 0,10 entspricht z. B. einer Überschreitungshäufigkeit der voreingestellten Geruchskonzentration von 1 GE/cbm in 10 % der Jahresstunden.

Weitere Einflussfaktoren auf die Geruchsausbreitung, wie meteorologische Aspekte und Geländerauigkeiten sowie die Algorithmen, die dem Ausbreitungsmodell zugrunde liegen, werden ausführlich im Immissionschutzgutachten der Landwirtschaftskammer beschrieben.

Die Geruchsemissionen von 7 landwirtschaftlichen Hofstellen wurden in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Betriebsentwicklungen, die zu höheren Emissionen führen würden, konnten vernachlässigt werden, da von den Betriebsleitern mittelfristig keine Erweiterungen der Tierbestände vorgesehen sind.

Die im Immissionsschutzgutachten der Landwirtschaftskammer errechneten Immissionsgrenzwerte der Geruchsbelastungen werden für die festgesetzten Gebietskategorien im Bebauungsplan Nr. 349 eingehalten. Die Ausweisung als Dorfgebiet im unmittelbaren Umfeld der Hofstelle (Nr. 9) westlich und östlich des Stiegelhörnerweges macht Bauinteressenten deutlich, dass hier aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung die damit zusammenhängenden Geruchsbelastungen im Rahmen der o. g. Immissionsgrenzwerte vorhanden und hinzunehmen sind.

### 5.3.2 Lärm

#### Landwirtschaftliche Lärmimmissionen

Die Beurteilung des Lärms in der Landwirtschaft ist schwierig, weil das, was Lärm macht, nämlich überwiegend der Maschinenpark der Landwirte der TA Lärm nicht unterliegt. Für die Landwirtschaft gelten insofern keine Grenzwerte oder Richtwerte. Da saisonbedingt in der Landwirtschaft auch bis in die späten Nachtstunden gearbeitet werden muss, kann es hier z.B. besonders zu Zeiten der Getreideernte zu vermehrten Lärmemissionen kommen, für die es aber keine Einschränkungen gibt.

Es ist davon auszugehen, dass nur während der Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr gearbeitet wird. In seltenen Ausnahmefällen kann es auch zu Arbeitszeiten während der Nachtzeit kommen. Traktorgeräusche zum Transport von Silage oder der Umlagerung von Mist können auftreten. Ebenso können auch Tiergeräusche in der Umgebung zu hören sein. Die Ausweisung als Dorfgebiet im unmittelbaren Umfeld der Hofstelle (Stiegelhörnerweg 9) soll aber deutlich machen, dass hier neben Tieren, die gehalten werden dürfen auch andere Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Nutzung einhergehen, vorhanden und hinzunehmen sind. Dazu können sowohl eine höhere Anzahl von Fliegen als auch Maschinengeräusche von Traktoren zählen, die zu Beeinträchtigungen führen. Hiervor lassen sich die Außenwohnbereiche nicht schützen. Infolge der vorrangigen Rücksichtnahme auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe ist die Schwelle der Unzumutbarkeit aber deutlich heraufgesetzt. Auch Neubewohner sollten sich darüber im Klaren sein, wenn sie sich freiwillig in einem Dorfgebiet einer Ortschaft ansiedeln.

#### Verkehrslärm

Auf der Kreisstraße „Zum Schirumer Leegmoor“ beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV-Wert) 544 KFZ / 24h mit einem Schwerlastanteil von 10 %. Die überschlägige Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergibt auf Grundlage dieses DTV-Wertes folgende Mittelungspegel nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen):

Mittelungspegel (tags): ca. 51 dB(A)

Mittelungspegel (nachts): ca. 41 dB(A)

Den (aufgerundeten) Mittelungspegeln ist ein Abstand des Immissionspunktes zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens von 16,0 m (Baugrenze), eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h sowie eine Straßenoberfläche in nicht geriffeltem Gussasphalt (Kategorisierung gem. RLS-90) zugrunde gelegt. Der DTV-Wert aus dem Jahr 2016 ist um 2% angehoben worden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 - betragen für das hier vorliegende Dorfgebiet:

Tag: 60 dB(A)

Nacht: 50 dB(A)

Aus der überschlägigen Ermittlung der Verkehrslärmsituation wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 deutlich unterschritten werden. Auf eine gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm wird die Stadt Aurich daher verzichten.

## 6 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, anzuwenden

### Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Sofern Bauschutt als Füllmaterial eingesetzt werden soll, hat dieses hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO der LAGA-Mitteilung 20 (LGA M20, 1997 / 2004) zu erfüllen. Sofern Bauschutt mit den Zuordnungswerten Z1 und Z2 verwendet werden soll, bedarf dieses eines schriftlichen Antrags und einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich.

Bei Bauarbeiten anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

### Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Denkmalsubstanz vermutet wird. Gemäß der §§ 2, 6, 13 und 14 DSchG ND bedürfen Erdarbeiten an einer Stelle, wo man weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

### Baumschutzsatzung der Stadt Aurich

Die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.



### Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ sind während der Baumaßnahmen verbindlich zu beachten.

### Besonderer Artenschutz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## 7 Städtebauliche Angaben

Gemischte Bauflächen (Dorfgebiet MD)	6.756 qm
Gemischte Bauflächen (Dorfgebiet MDe)	5.252 qm
Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet WA)	4.958 qm
Öffentliche Verkehrsflächen (Planstraßen u. Stiegelhörnerweg)	2.884 qm
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	486 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	20.336 qm



## 8 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 23.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 368 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom ..... bis zum ..... 22.07.2014 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 368 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 368 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 26.05.2019

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

