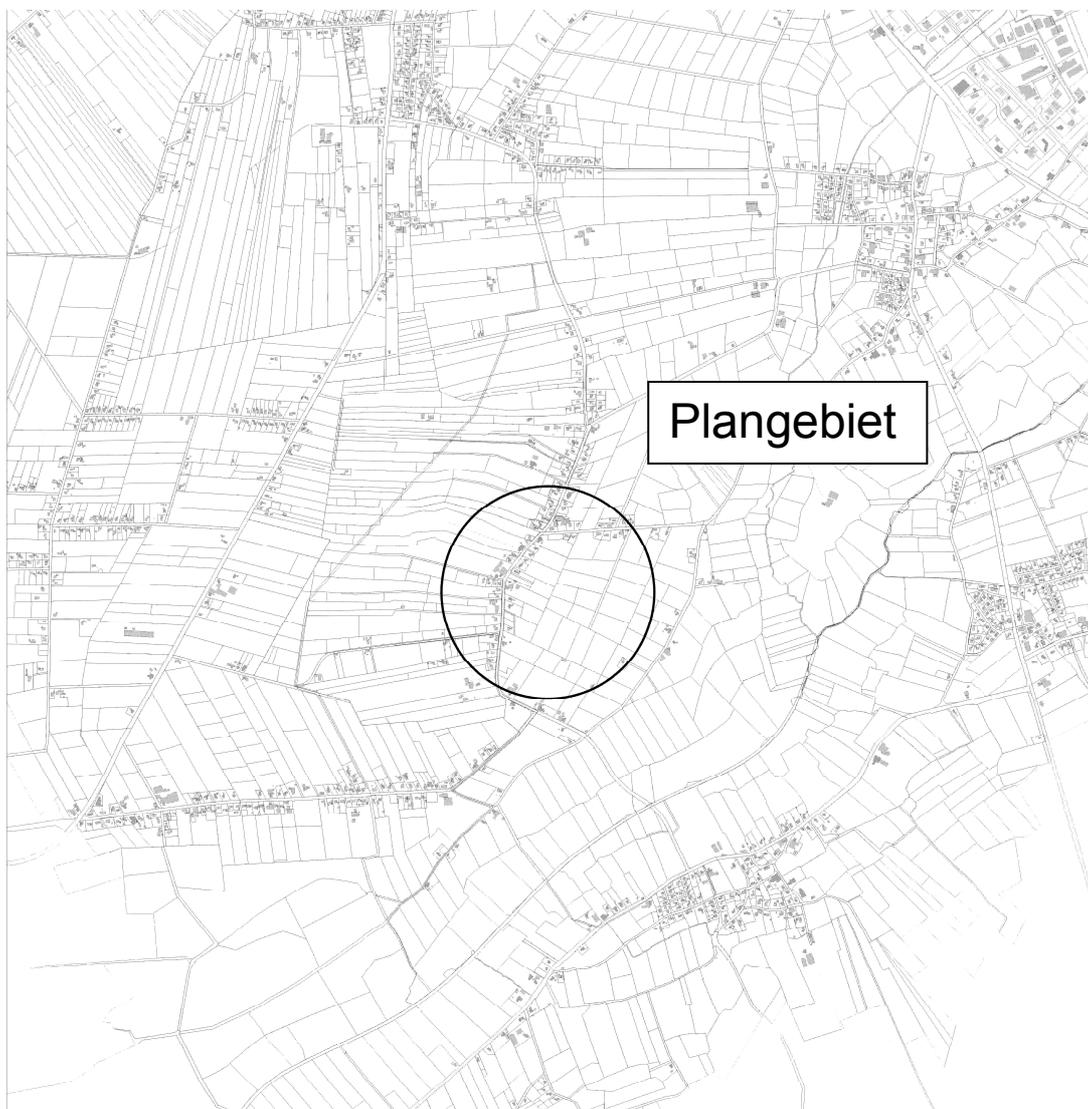


Begründung

zur Satzung Nr. 16N „Schirumer Leegmoor“

gemäß § 34 Absatz 4 Ziffer 3. Baugesetzbuch

im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich



Übersichtsplan Maßstab 1 : 25000

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit 20.195 qm befindet sich östlich und westlich angrenzend an die Straße Schirumer Leegmoor (K 144), südlich angrenzend an die Straße Tillkampsweg. und grenzt östlich und südlich an die bestehende Satzung Nr. 16 –Schirumer Leegmoor- im Ortsteil Schirum an.

2. Planunterlage / Geltungsbereich

Planunterlage ist ein Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte im Maßstab 1: 1000. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der Karte zur Satzung.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aurich sind die überwiegenden Flächen als gemischte Bauflächenlandwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Lediglich kleine Teilflächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

4. Veranlassung, Zweck und Ziel

Im Geltungsbereich sollen in Anlehnung an die geschlossene Dorflage des Ortsteiles Schirum im Südosten direkt anschließend entlang der Straße Zum Schirumer Leegmoor und entlang der Straße Tillkampsweg weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Damit wird die Eigenentwicklung des Ortsteiles gefördert und der Nachfrage nach Wohnbauflächen entsprochen. Es besteht eine Vorprägung durch vorhandene Wohnbebauung..

Im Erweiterungsbereich der Satzung bestehen bereits mehrere Einfamilienhäuser. Es überwiegt eine Wohnnutzung mit Hausgärten. Landwirtschaftliche Nutzungen sind nur noch sehr vereinzelt Gesamtbereich der bestehenden Satzung Nr. 16 auffindbar. Durch die Erweiterung des Satzungsbereiches wird die bereits bestehende Bebauung abgerundet.

Durch die Satzung werden ca. 7 Bauplätze auf etwa 9.100 qm Fläche geschaffen.

5. Bestand

Schirum ist ein Ortsteil mit einem historischen Dorfkern und daran anschließenden Wohnbau – und Gewerbeflächen neueren Ursprunges. Teilweise besteht Streubebauung im Übergang zur offenen Landschaft aus ehemaligen Hofstellen und einzelnen Landarbeiterhäusern. Der Geltungsbereich ist als dörflich strukturierte Wohnbebauung mit entsprechenden Bauformen (Sattel- und Krüppelwalmdächer) zu bezeichnen. So besteht eine eingeschossige Bauweise mit Firsthöhen bis 9 m und Traufhöhen um 3,5 m.

Die nicht bebauten Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Zudem sind geschützte Einzelbäume und Wallhecken vorhanden. Näheres ergibt sich aus dem LPF.

6. Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Einfügung in die Umgebung nach § 34 BauGB ergibt sich als Nutzungsart im Wesentlichen die Wohnbaunutzung. Eine genauere Festsetzung braucht nicht zu erfolgen, da die Orientierung am Bestand erfolgen soll, auch um keine Einschränkung für die Bestandsentwicklung zu treffen. Es handelt sich bei der vorhandenen Siedlungsstruktur im Geltungsbereich und den angrenzenden Bereichen um ländlich geprägte Einfamilienhausbebauung mit vorwiegender Eigennutzung.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche liegt derzeit entsprechend des Bestandes von ca. 200 qm auf den vorhandenen Bauflächen bei bis zu 0,2, bezogen auf die bebauten bzw. als Hausgärten gestalteten Flächen bei etwa 1.000 qm mittlerer Baugrundstücksgröße. Zur landschaftsgerechten, aufgelockerten Einfügung in die Umgebung nach § 34 BauGB ergibt sich für Neubauvorhaben eine damit angepasste Begrenzung der Bauflächen.

Die Geschossigkeit liegt im Bestand bei einem Vollgeschoss. Die Firsthöhen liegen im Bestand bei bis zu 9 m und die Traufhöhen schwanken um 3 m. Zur Vermeidung von weiträumigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zur Anpassung an den Bestand erfolgt eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen auf max. 4,0 m bzw. max. 9,0 m.

Das Maß entspricht zum einen der gemäßigten Verdichtung der bebauten Siedlungsstrukturen im ländlichen Raum. Zum anderen ist so eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende, angemessene bauliche Ausnutzung der Eingriffsgrundstücke gewährleistet. Somit wird eine größere bauliche Überprägung der Acker-Grünland-Wallhecken-Kulturlandschaft vermieden. Das dient auch ausreichend zum Schutz des Landschaftsbildes in der weiteren Umgebung.

8. Bauweise

Die in angrenzender, bestehender Satzung z.T. großformatige Bebauung ist trotz einzelner, in jüngster Vergangenheit erfolgter Anbauten noch immer dörflich geprägt. Es besteht eine eingeschossige Bauweise. Die Gebäudelängen liegen für die vorhandenen Wohngebäude bzw. für die Wohntrakte der auch gewerblich genutzten Hauptgebäude bei bis zu 40 m.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird daher eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen auf maximal 20 m festgesetzt. Damit wird auch der ländlichen Vorprägung des gesamten angrenzenden Satzungsbereiches Rechnung getragen und den Grundeigentümern und Grunderwerbern ein ausreichender Spielraum zur Verwirklichung ihrer Bauvorhaben ermöglicht. Die neuen Wohngebäude sollen sich entsprechend der Vorgaben nach § 34 Baugesetzbuch in die Eigenart der näheren Umgebung bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise einfügen. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grunde wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

9. Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung bzw. Begrenzung der Wohneinheiten ist ebenfalls aus Gründen der Einfügung erforderlich. Damit wird auch dem Erhalt des örtlich bestehenden, noch dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes mit aufgelockelter und nicht zu großformatiger Bebauung Rechnung getragen. Auch städtische Elemente wie Zweigeschossigkeit oder stärkere Verdichtung sind im Bestand nicht vorhanden und daher nicht integrierbar.

10. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße Zum Schirumer Leegmoor (K 144) und den Tillkampsweg. Der Erweiterungsbereich der Satzung liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft.

11. Wallheckenschutz, Baumschutz, Eingriffsregelung

Die als geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden zum Landschaftsbildschutz und zur Sicherung der Durchgrünung nachrichtlich in die Satzung übernommen und durch eine Abstandsfestsetzung von 5 m zur Wallmitte bzgl. Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodenbefestigung zum Wurzelschutz zusätzlich geschützt.

Die zwei bestehenden Straßen-Stieleichen von einer in freier Natur im Gebiet der mittelostfriesischen Geest vorkommenden Art werden als zu erhalten festgesetzt und sind damit weiterhin auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Für die zwei nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume (Sommerlinde und Blutbuche) von einer im niedersächsischen Tiefland heimischen Art mit Standorten im Gartenbereich vorhandener Wohnhäuser wird der Schutzstatus im bisherigen Umfang beibehalten.

Für die Aufstellung der Satzung ist die Abhandlung der naturschutzfachliche Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch sowie nach § 15 Absatz 3 und § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich. Dieses erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF), der dieser Begründung als Anlage beiliegt.

Es ist nach dem LPF die Durchführung von internen Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der textlichen Festsetzungen für die Vermeidung einer Landschaftsbildbeeinträchtigung nötig. Zudem erfolgen externen Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Bodenversiegelung auf 1.050 qm Fläche in Schirum östlich Kirchdorfer Straße (Gemarkung Schirum, Flur 13, Flurstück 126/4) erforderlich. Dazu erfolgt auf Grundlage der städtischen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135c BauGB eine Zuordnungsfestsetzung nach § 135a BauGB. Dadurch wird eine Kostentragung durch die Bauherren auf den sieben zusätzlich ermöglichten Baugrundstücken mit 7.580 qm Fläche erreicht.

12. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt über vorhandene Gräben III. Ordnung. Vorfluter sind die Gewässer II. Ordnung Leegmoorgraben und ein weiterer Graben des Entwässerungsverbandes Oldersum südöstlich der beiden Geltungsbereiche in Richtung Krummes Tief. Der anstehende Sandboden hat einen ausreichenden Grundwasser-Flurabstand und ist daher gut versickerungsfähig. Die Regelung der Oberflächenentwässerung für die zusätzlich versiegelten Flächen soll daher im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch Rückhalte- und Versickerungs-Maßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Krantz

Diese Begründung wurde dem Rat der Stadt Aurich in der Sitzung am vorgelegt.

Aurich, den

Bürgermeister