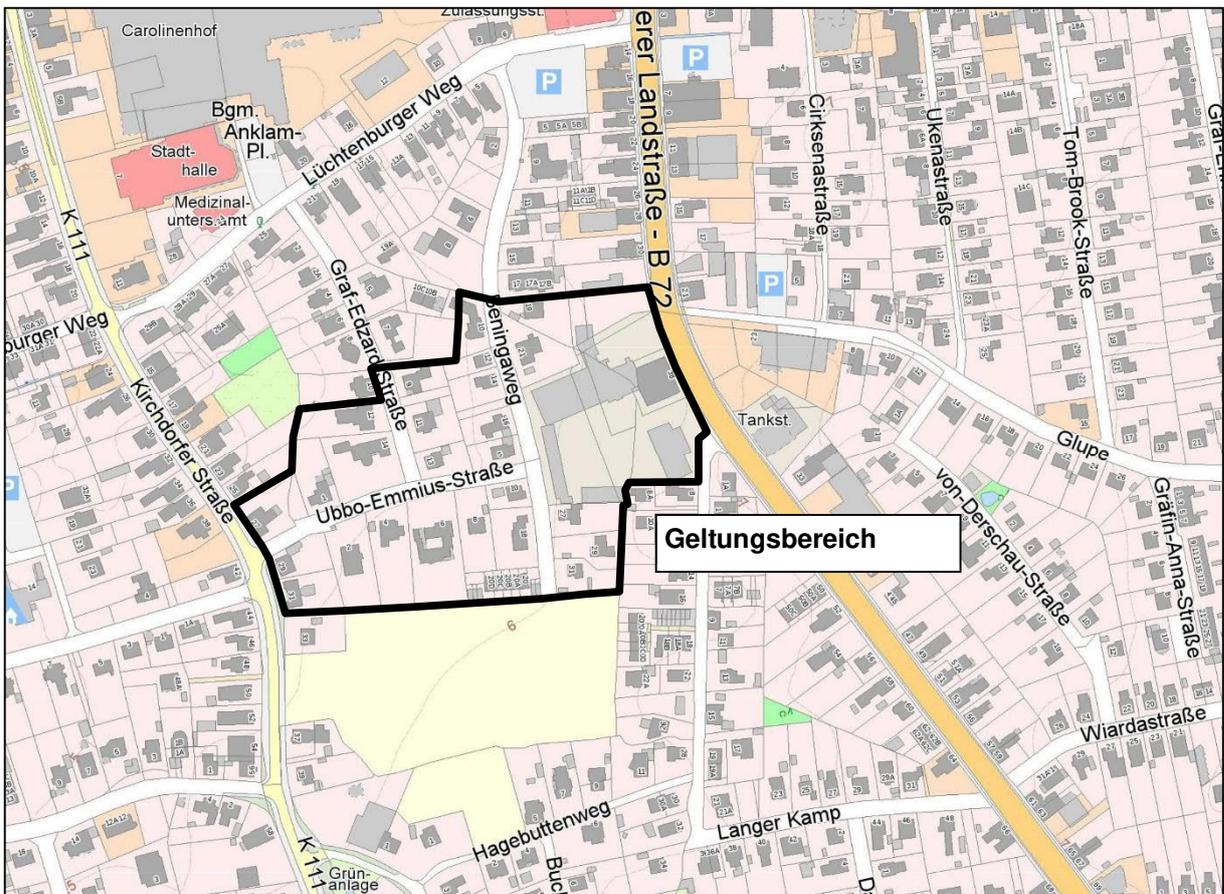




### Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N



#### Begründung - Entwurf

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 11.05.2020



**BONER + PARTNER**  
ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0171 - 6522407

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
4.1 Raumordnung	3
4.2 Stand der Bauleitplanung	4
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	5
<b>5. Planungsraum</b>	<b>7</b>
<b>6. Inhalt der Planung</b>	<b>8</b>
6.1 Bauflächen	8
6.2 Verkehrsflächen	14
6.3 Erhaltung von Gehölzbeständen	14
6.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	15
6.5 Flächenbilanz	15
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>15</b>
7.1 Verkehrliche Belange	15
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	16
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	17
7.4 Belange des Lärmimmissionsschutzes	18
7.4.1 Geruchsmissionen	18
7.4.2 Verkehrslärmimmissionen	19
7.4.3 Gewerbelärmimmissionen	22
7.5 Wasserwirtschaft	24
7.6 Ver- und Entsorgung	24
7.7 Abfallentsorgung	24
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	25
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	25
<b>8. Hinweise</b>	<b>25</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1:** Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 23/1/N „Graf-Edzard-Straße / Ubbo-Emmius-Straße“ der Stadt Aurich (Bericht-Nr.: 4352-19-L1) (Verfasser: IEL, AURICH)

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017. Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 21.11.2017, maßgebend.

Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

Am ..... hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Aurich hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

### **1.3 Planunterlage**

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 28.05.2018), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Aurich (AZ: L4 159 / 2018 ), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Aurich hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Bebauungspläne dahingehend zu überprüfen, ob sie noch den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entsprechen. Zum einen sollen mögliche Fehlentwicklungen unterbunden werden, zum anderen sind auch Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln.

Unter dieser Prämisse sieht sich die Stadt Aurich auch zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 / 1 / N veranlasst, da die Ursprungsplanung aus dem Jahr 1966 nicht mehr als Maßstab für die geplante städtebauliche Entwicklung des Quartiers genügt. Hierfür bedarf es weiterer bzw. konkreterer Festsetzungen. Der bisherige Regelungsumfang lässt insbesondere einen unverhältnismäßig großen Spielraum hinsichtlich der Gebäudelängen und der Gebäudehöhen. Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen besteht Handlungsbedarf. Weiterhin sollen nunmehr im Bebauungsplan auch die Belange des Natur- und Landschaftschutzes sowie des Lärmschutzes Berücksichtigung finden.

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um ein älteres, überwiegend bebautes Quartier, das hauptsächlich durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, das aber am östlichen Rand auch eine größere Gewerbefläche aufweist. Diese Nutzungsstrukturen sollen auch zukünftig abgesichert werden, zumal der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entsprechende Vorgaben macht. Deshalb ist vorgesehen, die bisherige Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen aus der Ursprungsplanung zu übernehmen. Lediglich die Flächen östlich des *Beningawegs* am nördlichen Plangebietsrand werden nicht länger als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, sondern nunmehr als Mischgebiet (MI).

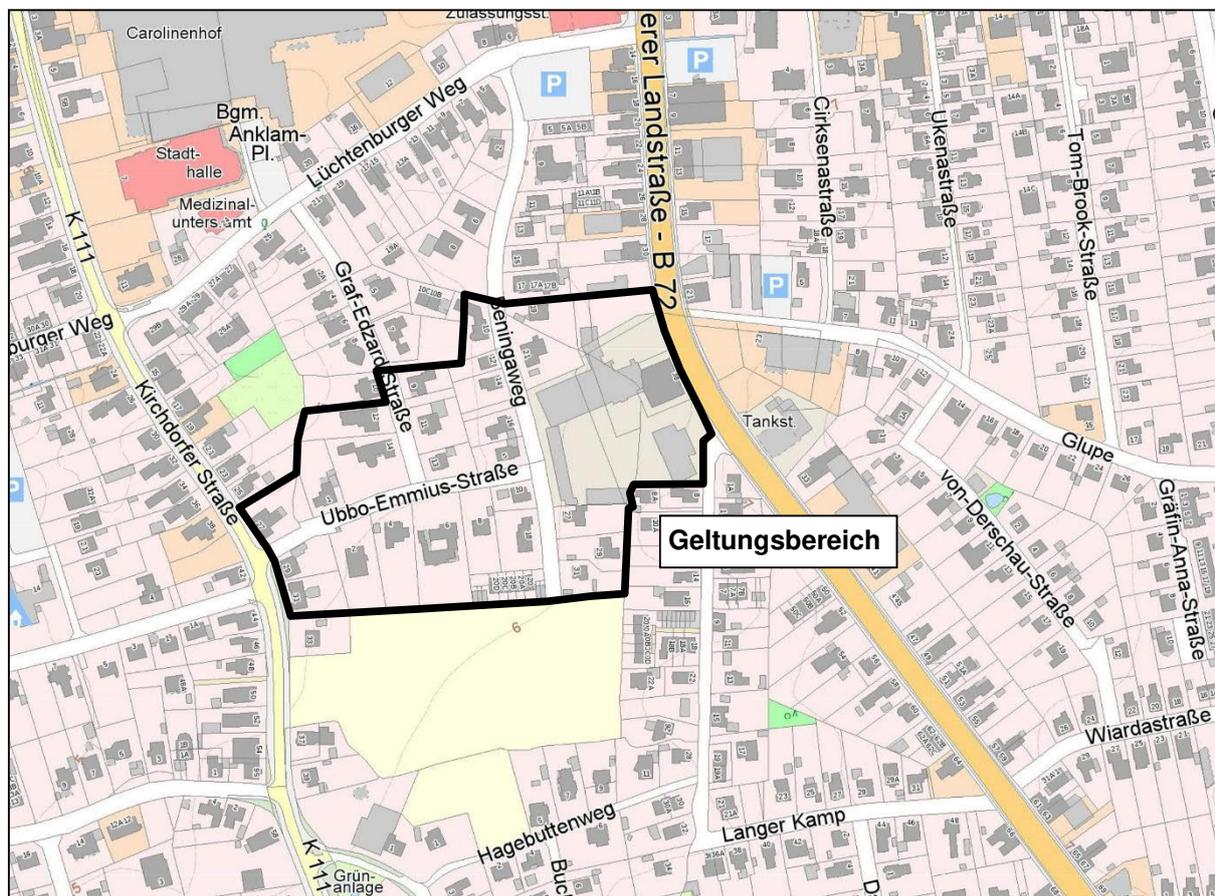
Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Bereiche sind Änderungen bzw. Konkretisierungen vorgesehen, die der Absicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen dienen und die ein verträgliches Einfügen neuer baulicher Anlagen gewährleisten. Hierfür wird das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet in die Teilbereiche WA 1 bis WA 4 und das Gewerbegebiet in die Teilbereiche GE 1 und GE 2 gegliedert. Ergänzend dazu werden auch Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung hinsichtlich der zulässigen Einfriedungen und zur Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Steuerung der o. a. städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist nur mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Aus diesem Grunde sieht die Stadt Aurich ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden erfüllt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Aurich das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Charakter des Standortes angepasste Bebauung zu schaffen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,13 ha und liegt, wie die nachfolgende Karte zeigt, südlich der Auricher Innenstadt zwischen der *Kirchdorfer Straße* im Westen und der *Leerer Landstraße* (B 72) im Osten. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.



### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Raumordnung

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Aurich u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

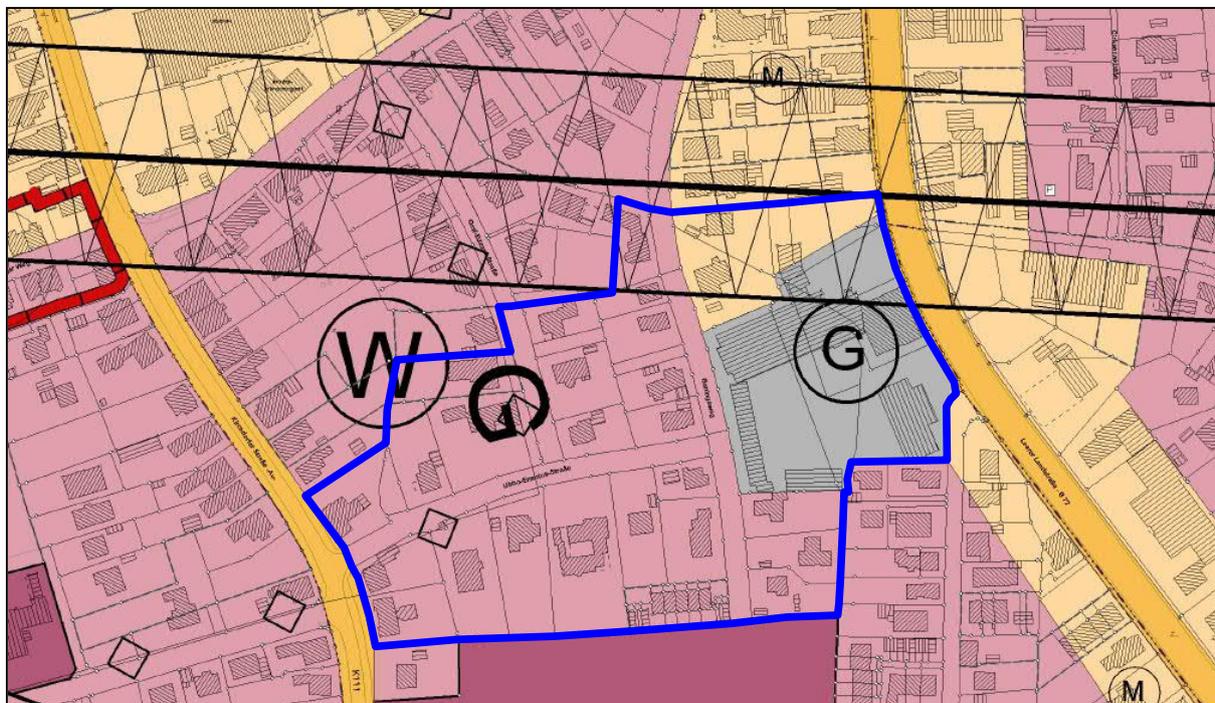
Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen dieser Bebauungsplanneuaufstellung wird eine maßvolle Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich und das Umfeld dieses Bebauungsplanes trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat seit Juli 2006 seine Gültigkeit verloren. Der aktuelle Entwurf des neuen RROP liegt seit Anfang 2018 vor. Die Aussagen des Entwurfs des RROP aus dem Jahr 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des RROP für den Landkreis Aurich wird der Stadt Aurich die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Entwurf keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Gleiches gilt für die angrenzenden Flächen. Somit geht die Stadt Aurich davon aus, dass die anstehende Bauleitplanung mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar ist.

#### 4.2. Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird das anstehende Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zwischen *Beningaweg* und der Bundesstraße 72 sieht der FNP eine gewerbliche Baufläche (G) vor. Nördlich davon werden gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der nördliche Randbereich wird von einer Richtfunkstrecke tangiert. Weiterhin wird in den Trassen der *Graf-Edzard-Straße* und der *Ubbo-Emmius-Straße* eine bestehende Gasleitung nachrichtlich dargestellt.



Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Gewerbegebietes (GE) und eines Mischgebietes (MI) erfolgt eine Konkretisierung dieser Darstellungen. Somit wird das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Derzeit wird ein Großteil des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanneuaufstellung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 erfasst, der im Jahr 1966 Rechtskraft erlangt hat. Die Veranlassung für dessen Aufstellung bestand in der erforderlichen Straßenausbauplanung zur Erschließung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für den Südteil der *Graf-Edzard-Straße*, für die *Ubbo-Emmius-Straße* und den *Beningaweg*.

Aufgrund dieser Ausrichtung wurden im Bebauungsplan Nr. 23 / 1 lediglich grundsätzliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Im nordöstlichen Planbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, die restlichen Bauflächen wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den WA-Gebieten ist überwiegend eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in offener Bauweise zulässig. Im westlichen Bereich darf auch zweigeschossig gebaut werden, wobei eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 einzuhalten ist. Für das Gewerbegebiet gilt ebenfalls eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) beschränkt. Ansonsten setzt der Bebauungsplan lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen fest.

Der Geltungsbereich dieser Neuaufstellung bezieht zwei Bereiche mit ein, die nicht vom Bebauungsplan Nr. 23 / 1 abgedeckt werden. Dabei handelt es zum einen um eine Fläche im nordöstlichen Planbereich (Flurstücke 113/2, 666/1, 666/2 und 665). Dieser Bereich ist räumlich und funktional mit den südlich angrenzenden Flächen verbunden und soll daher entsprechend bauleitplanerisch beordnet werden. Derzeit werden sie noch vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 / 0 / 2 erfasst. Weiterhin wird aus städtebaulichen Gründen das Grundstück Kirchdorfer Straße 31 (Flurstück 76/7) mit einbezogen. Diese Fläche wird noch nicht von einer verbindlichen Bauleitplanung erfasst.

Mit Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N treten in den überplanten Bereichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 23 / 1 und Nr. 23 / 0 / 2 außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

#### **4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB**

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach Ansicht der Stadt Aurich kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.

- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich am Rande der Innenstadt, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Durch die anstehende Bauleitplanung sollen diese Strukturen im Quartier abgesichert werden, wobei auch eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist. Das Plangebiet ist zudem bereits weitgehend von Siedlungsflächen umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Aurich die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N die Realisierung von rund 17.100 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

<b>Planbereich</b>	<b>Größe</b>	<b>GRZ</b>	<b>mögl. Grundfläche</b>
WA Teilbereich 1	18.540 qm	0,30	5.562 qm
WA Teilbereich 2	1.470 qm	0,40	588 qm
WA Teilbereich 3	940 qm	0,30	282 qm
WA Teilbereich 4	2.970 qm	0,40	1.188 qm
MI	2.040 qm	0,40	816 qm
GE	10.800 qm	0,80	8.640 qm
Summe:			<b>17.076 qm</b>

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanneuaufstellung nicht verbunden.

## 5. Planungsraum

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits überwiegend bebaut. Die dortigen Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen sind von Hof- und Gartenflächen umgeben, die zum Teil auch erhaltenswerten Baumbestand aufweisen. Die Wohngebäude weisen in der Regel eine eingeschossigkeit auf. Lediglich am Westrand des Plangebietes sind auch zweigeschossige Bauten vorhanden. Die Grundstücke sind überwiegend durch Hecken oder sonstige Gehölze eingefriedet.

Neben der Wohnbebauung ist auch ein größerer Gewerbebetrieb (Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt) im Plangebiet ansässig. Auf dem Betriebsgrundstück stehen mehrere große Hallen, die Hofflächen sind weitestgehend versiegelt und dienen als Stellfläche für Kraftfahrzeuge. Das Gebäude *Ubbo-Emmius-Straße* Nr. 10 beherbergt einen Dienstleistungsbetrieb.

Neben den Bauflächen umfasst das Plangebiet mit der *Ubbo-Emmius-Straße* sowie Teilabschnitten der *Graf-Edzard-Straße* und des *Beningawegs* auch öffentliche Verkehrsflächen.

Am Südrand und im westlichen Bereich des Plangebietes sind jeweils im Mittel zwei Meter breite Wallhecken vorhanden, die es zu schützen gilt.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.



## 6. Inhalt der Planung

### 6.1 Bauflächen

#### Art der baulichen Nutzung

Bei den Bauflächen im Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Gemengelage. Dementsprechend werden unterschiedliche Gebietskategorien festgesetzt, die sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich orientieren. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen wie folgt konkretisiert:

#### **Nr. 1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Nr. 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **Nr. 1.2 Mischgebiet (MI)**

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

##### **Nr. 1.3 Gewerbegebiet (GE)**

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich zulässig. Die "Auricher Sortimentsliste" definiert folgende Sortimente als nicht - zentrenrelevant:

- |   |   |
|---|---|
| - Antiquitäten, Kunstgegenstände                | - Lampen, Leuchten                        |
| - Baumarktartikel, Baustoffe                    | - Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies |
| - Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) | - Großelektro (weiße Ware)                |
| - Büromaschinen                                 | - Reit- und Angelausstattung              |
| - Campingartikel                                | - Kfz-Zubehör                             |
| - Elektroartikel (Elektrokleingeräte)           | - Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)    |
| - Farben, Lacke, Tapeten                        | - Sanitärbedarf                           |
| - Fahrräder                                     | - Sportgroßgeräte                         |
| - Gartenbedarf, Pflanzen                        | - Werkzeuge, Eisenwaren                   |
| - Heimtextilien                                 | - Zoobedarf                               |

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden nicht dem geplanten Charakter des Wohnquartiers entsprechen und ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die benachbarten Wohnbaugrundstücke darstellen. Deshalb werden sie im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da die Stadt Aurich derartige Einrichtungen nicht im Plangebiet zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen, sind im Gewerbegebiet zukünftig nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung sieht die Stadt Aurich als möglich an, da im Stadtgebiet mehrere Gewerbeflächen vorhanden sind, die für die Ansiedlung von Betrieben zur Verfügung stehen, bei denen es zu Störwirkungen kommen könnte. Damit wird auch der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Emden entsprochen, nach der im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete zu gewährleisten ist, dass die zukünftigen Lärmemissionen der hier anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen.

Da in einem Gewerbegebiet grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, erfolgt eine Spezifizierung hinsichtlich der dort zulässigen Sortimente. Auf der Grundlage des Auricher Einzelhandelskonzept wird festgelegt, dass im festgesetzten Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Damit wird insbesondere die Auricher Innenstadt als Einkaufsstandort geschützt.

#### Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Stadt Aurich strebt für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine Gliederung hinsichtlich der baulichen Dichte an. Dabei gilt als Bezugsgröße für die einzelnen Kennziffern die Bestandssituation. Mit den gewählten Werten soll eine Absicherung der vorhandenen Siedlungsstrukturen erreicht werden. Somit wird das WA in vier Teilbereiche gegliedert. Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

<b>Festsetzung</b>	<b>Teilbereich WA 1</b>	<b>Teilbereich WA 2</b>	<b>Teilbereich WA 3</b>	<b>Teilbereich WA 4</b>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,4	0,3	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	0,7	-	0,7
Zahl der Vollgeschosse	I	II	I	II
maximal zulässige Traufhöhe	4,50 m	6,00 m	4,50 m	6,00 m
maximal zulässige Gebäudehöhe	8,50 m	10,00 m	8,50 m	10,00 m

Für das festgesetzte Mischgebiet gilt eine GRZ von 0,4. Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, wobei die Traufhöhe und die Gebäudehöhe die Werte von 4,50 m bzw. 8,50 m einhalten müssen.

Für die Gewerbegebietsflächen werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, wobei flächendeckend die Zahl der Vollgeschosse auf zwei (II) beschränkt wird. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im östlichen Abschnitt (GE 1) 10,00 m und im Übergangsbereich zur Wohnbebauung (GE 2) 8,50 m.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sollen die baulichen Anlagen einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch in der Regel nicht der Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Deshalb werden den Baugrundstücken je nach geplanter Strukturierung unterschiedliche abweichende Bauweisen (a1 bis a3) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet, wobei insbesondere die zulässige Gebäudelänge geregelt wird.

Im Gewerbegebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a4) vorgegeben. Auch hier sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es sind jedoch auch Gebäude mit einer Länge von maximal 90 m zulässig.

Die vier abweichenden Bauweisen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert:

#### **Nr. 2 Bauweise**

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Bei Gebäuden, die giebelständig zur Kirchdorfer Straße ausgerichtet sind, darf die straßenzugewandte Gebäudeseite eine Länge von maximal 12 m aufweisen. Senkrecht dazu ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig. Bei Gebäuden, die traufständig zur Kirchdorfer Straße ausgerichtet sind, darf die straßenzugewandte Gebäudeseite eine Länge von maximal 18 m aufweisen. Senkrecht dazu ist eine Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 28 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a4 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 90 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet.

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauweisen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet korrespondiert die textliche Festsetzung Nr. 3, nach der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dort die zulässige Anzahl der Wohnungen festgeschrieben wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

**Nr. 3 Anzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 pro Einzelhaus höchstens vier Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig sind,

dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 pro Einzelhaus höchstens vier Wohnungen, bei Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte und bei Hausgruppen (Reihenhäusern) höchstens eine Wohnung pro Gebäudeeinheit zulässig sind,

dass im Mischgebiet MI pro Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sind.

Doppelhäuser im Sinne dieser Festsetzung sind Gebäudekonstruktionen mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Haushälften. Hausgruppen bestehen aus mindestens drei aneinander gebauten Gebäudeeinheiten.

Mit den Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) sowie der Trauf- und Gebäudehöhen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt. Die Vorgaben zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 wie folgt geregelt:

**Nr. 4 Sockelhöhe**

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

**Nr. 5 Gebäude- und Traufhöhe**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Traufhöhe (TH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, bildet der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Gebäudedecke unterhalb des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt.

## Überbaubare Bereiche

Den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) werden überbaubare Flächen zugeordnet, die ausreichend Raum für bauliche Erweiterungen lassen, die aber auch die vorhandene Siedlungsstruktur absichern. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen in einem Abstand von 3 m bis 5 m. Sonderfälle der Abgrenzung des überbaubaren Bereichs, zum Beispiel aus Gründen des Wallhecken- und Baumschutzes, sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für das Gewerbegrundstück wird ein weitgehend flächendeckender Bauteppich ausgewiesen, wobei allerdings Abstände zu den Gebietsgrenzen eingehalten werden. Um zu verhindern, dass entlang der Bundesstraße ein langer durchgängiger Gebäudeblock entsteht, sind dort zwei Einschnitte des überbaubaren Bereichs vorgesehen.

Auf Anregung der Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, wurde im Vergleich zur Vorentwurfsfassung die Lage der Baugrenze entlang der Bundesstraße 72 neu gefasst. Sie hält nunmehr einen Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie ein. Ausgenommen davon wird lediglich die Fläche des Bestandsgebäudes. Nach Ansicht der Stadt Aurich führt diese Änderung zu verbesserten Sichtbeziehungen zum Radweg im Bereich der Ein- und Ausfahrten und erhöht somit die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger. Auf die förmliche Festsetzung räumlich definierter Ein- und Ausfahrtsbereiche kann somit verzichtet werden.

Hinsichtlich der Platzierung von Garagen und Nebenanlagen enthält die textliche Festsetzung Nr. 6 folgende Einschränkung:

### **Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI) und im Gewerbegebiet (GE) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

Danach sind die angesprochenen Gebäude zwar grundsätzlich außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig, jedoch nicht an den straßenzugewandten Seiten. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um seitlich der Erschließungsstraßen eine Pufferfläche zu gewährleisten, die weitgehend frei von baulichen Anlagen und damit von Hindernissen ist.

## Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Ergänzend zu den sonstigen Festsetzungen sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 1 bis 3 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung vor. Während im § 1 der Geltungsbereich definiert wird, regelt der § 2 die zulässige Einfriedung der Grundstücke im Plangebiet. Derzeit erfolgt die Abgrenzung zur Straße fast ausschließlich durch Lebendhecken. Massive Zäune oder Mauern sind nicht vorhanden. Da das Gestaltungselement Einfriedung entscheidend zur Wahrnehmung des Gebietscharakters beiträgt, soll diese Situation auch zukünftig abgesichert werden. Deshalb wird jegliche Einfriedung auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt.

Mit den Vorgaben hinsichtlich der Grundstückseinfriedung verfolgt die Stadt Aurich das Ziel, die Siedlung offen und transparent zu halten, indem öffentliche und private Räume ohne massive Abgrenzungen ineinander übergehen.

Im § 3 wird die Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, das sich entlang der Kirchdorfer Straße erstreckt, reglementiert. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen bilden mit den sich nördlichen anschließenden Gebäuden eine gestalterische Einheit, die es insbesondere hinsichtlich der Dachlandschaft zu bewahren gilt. Deshalb werden im WA 4 geneigte Dächer vorgeschrieben und Dachaufbauten nur in beschränkter Form zugelassen. Weiterhin werden Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckungsmaterialien und deren Farbgebung getroffen.

Nachfolgend werden die Örtlichen Bauvorschriften dokumentiert.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der § 2 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt für die Bereiche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und des festgesetzten Mischgebietes.

Die § 3 der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO gilt nur für den Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4.

### **§ 2 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

### **§ 3 Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet WA 4**

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn Ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen oder als Gründach herzustellen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- Gründächer,
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie,
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser.

## 6.2 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Betroffen sind die *Ubbo-Emmius-Straße* sowie Teilabschnitte der *Graf-Edzard-Straße* und des *Beningawegs*.

Da die Erschließung des Gewerbegebietes zukünftig ausschließlich über die *Leerer Landstraße* (B 72) erfolgen soll, wird entlang des *Beningawegs* ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kraftfahrzeuge festgesetzt.

## 6.3 Erhaltung von Gehölzbeständen

Die vorhandenen Wallhecken im Planbereich sollen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erhalten bleiben. Deshalb wird für diese Gehölzbereiche in der Planzeichnung ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 a enthält weitere Regelungen zum Schutz der Wallhecken und deren Seitenräume.

### Nr. 8 a Erhaltungsgebot für Wallhecken

Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge von Gehölzen sind durch Neuanpflanzung von standortgerechten Arten zu ersetzen. Eine Liste möglicher Arten ist den Hinweisen unter Punkt 3 zu entnehmen.

Garagen und Zufahrten müssen zum Schutz der Wurzelbereiche einen Abstand von mindestens fünf Metern zur Wallmitte einhalten. In diesem Abstandsbereich sind auch sonstige Versiegelungen, Aufgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

Auch ein Großteil der erhaltenswerten Laubbäume auf den Privatgrundstücken wird planungsrechtlich abgesichert. Näheres regelt die textliche Festsetzung Nr. 8 b, die folgenden Wortlaut hat:

### Nr. 8 b Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung derselben Art zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Des Weiteren werden Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich und auf Schutzvorkehrungen während der Bau- und Erschließungsarbeiten in der Planzeichnung aufgenommen.

## 6.4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Am westlichen und südlichen Rand des festgesetzten Gewerbegebietes wird ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher in den Bebauungsplan aufgenommen, das in der textlichen Festsetzung Nr. 9 wie folgt konkretisiert wird:

### Nr. 9 Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher

Die mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird.

Entlang des *Beningawegs* beträgt die Breite des Pflanzstreifens 3,00 m, entlang der südlichen Gewerbegebietsgrenze 5,00 m. Mit der Anpflanzungsmaßnahme soll das Gewerbegebiet zukünftig zur sich anschließenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. Darüber hinaus soll das Anpflanzungsgebot zur Verbesserung des Ortsbildes in diesem Siedlungsbereich beitragen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen, die sich derzeit noch im Bereich der Pflanzgebotfläche befinden, Bestandsschutz genießen.

## 6.5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	41.272 qm
davon	
Allgemeines Wohngebiet (WA):	23.922 qm
Mischgebiet (MI):	2.045 qm
Gewerbegebiet (GE):	10.796 qm
Verkehrsfläche:	4.509 qm

## 7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

### 7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Straßen *Kirchdorfer Straße (K 111)* und *Leerer Landstraße (B 72)* übernehmen zusammen mit den innergebietslichen Straßen *Beningaweg*, *Ubbo-Emmius-Straße* und *Graf-Edzard-Straße* die Erschließungsfunktion für die festgesetzten Bauflächen. Die Straßen sind bereits ausgebaut und ausreichend dimensioniert für die Wahrnehmung der Erschließungsfunktion. Eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Sowohl die Bundesstraße 72 am Ostrand als auch die Kreisstraße 111 am Westrand des Plangebietes verlaufen innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD), so dass eine direkte Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke möglich ist.

## 7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme von einigen erhaltenswerten Einzelbäumen und zweier Wallhecken keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die beiden Wallhecken sind bereits aufgrund des § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt. Diese werden in ihrem Bestand abgesichert. Hinweise zum Umgang mit den Wallhecken werden in die Planzeichnung aufgenommen und im Kapitel 8 zusätzlich dokumentiert.

Auch die erhaltenswerten Einzelbäume werden größtenteils planungsrechtlich abgesichert. Insgesamt 32 Laubbäume unterschiedlicher Arten werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Ihr Kronenbereich wird weitestgehend von Bebauung freigehalten.

Für fünf weitere Bäume im Plangebiet, die die Kriterien der Auricher Baumschutzsatzung erfüllen, wird in der anstehenden Bebauungsplanneuaufstellung kein ergänzendes Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, da dies zu unzumutbaren Härten bei der Grundstücksnutzung führen könnte. Auch in der Ursprungsplanung erfolgte keine diesbezügliche Festsetzung.

Die betroffenen Bäume werden jedoch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sie genießen weiterhin den Schutz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich, so dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Baugenehmigungsverfahren) über die Erhaltung oder Nichterhaltung der Bäume entschieden werden muss. Die Satzung über den Schutz des Baumbestandes gibt hierfür in den §§ 5 bis 7 den erforderlichen Regelungsumfang hinsichtlich möglicher Ausnahmen und Befreiungen vor.

Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

### **7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Insbesondere ist zu untersuchen, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Das Plangebiet wird von Wohngebäuden mit ihren befestigten Hofflächen und ihren Hausgärten geprägt. Letztere stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar, verbreitet sind auch Ziergebüsche und Hecken, die als Einfriedung dienen. Daneben ist eine Gewerbefläche vorhanden, die sich größtenteils als versiegelter Bereich darstellt. Vereinzelt ist älterer Baumbestand vorhanden. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsaufstellung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind.

Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuaufstellung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet dagegen auszuschließen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten.

Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit könnte hier zwar eine Verdrängung erfolgen, doch gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanneuaufstellung entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen vorzusehen. Deshalb wird die folgende textliche Festsetzung Nr. 10 in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### **Nr. 10 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Aurich auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für die Überwachung ist die Untere Naturbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## **7.4 Belange des Immissionsschutzes**

### **7.4.1 Geruchsmissionen**

In relevanter Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere relevante Geruchsemitter sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

## 7.4.2 Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Tatsache, dass das anstehende Plangebiet in der Nachbarschaft zur Bundesstraße 72 (*Leerer Landstraße*) und zur Kreisstraße 111 (*Kirchdorfer Straße*) liegt, muss die Situation hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen geklärt werden. Hierfür wurde eine entsprechende Verkehrslärmuntersuchung vom Büro IEL, AURICH (siehe **Anlage 1** zur Begründung) durchgeführt.

Die Verkehrslärmuntersuchung hat gezeigt, dass aufgrund der Nachbarschaft zu den klassifizierten Straßen und des dort vorhandenen Kfz-Aufkommens die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können.

Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Stadt Aurich als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes älteres Quartier, das in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich liegt. In erster Linie soll hier die vorhandene Siedlungsstruktur abgesichert werden. Eine bauliche Nachverdichtung wird in geringem Umfang zugelassen. Mit der Einbeziehung der lärmvorbelasteten Flächen in die Baulandentwicklung wird auch dem Gebot entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte sind zwar weite Teile des Plangebietes betroffen, jedoch umfassen die Lärmpegelbereiche IV, bei dem ein größerer Aufwand zur Herstellung eines ausreichenden baulichen Lärmschutzes erforderlich ist, nur relativ kleine Flächen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet. Von den Lärmpegelbereichen V und VI sind nur Flächen im festgesetzten Gewerbegebiet betroffen.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der betroffenen qualifizierten Straße mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Stadt Aurich jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Festzuhalten bleibt, dass für Teile des Geltungsbereiches eine unzuträgliche Lärmvorbelastung vorliegt, die adäquate Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Grundsätzlich ist dabei dem „aktiven Lärmschutz“ der Vorrang gegenüber dem „passiven Lärmschutz“ zu geben.

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen insbesondere in Frage:

- Reduzierung des Verkehrs, also der Lärmquelle,
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem betroffenen Straßenabschnitt,
- Einbau von weniger lärmintensiven Fahrbahnbefestigungen,
- Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Erdwall).

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N können die aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht umgesetzt werden. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf den betroffenen Straßenabschnitten ist nicht möglich, da keine Alternativstrecken für eine veränderte Verkehrslenkung bzw. Verkehrsverteilung zur Verfügung stehen. Es besteht bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h. Da es sich um eine Bundesstraße bzw. eine Kreisstraße handelt, kann eine weitere Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit nicht vorgenommen werden. Die Straßenbeläge bestehen aus nicht geriffeltem Gussasphalt und sind damit bereits als relativ lärmarm einzustufen. Die Einbringung von so genanntem Flüsterasphalt wäre zu kostenintensiv. Die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. eines Erdwalls entlang der *Leerer Landstraße* bzw. der *Kirchdorfer Straße* ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Somit muss festgestellt werden, dass Maßnahmen zum „aktiven Lärmschutz“ aufgrund der angeführten Sachlage nicht möglich sind bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen wären. Die Stadt Aurich hat sich nach Abwägung der aufgezeigten Rahmenbedingungen daher entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung zu tragen ist.

Um die Nutzer im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.

Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten bzw. bei wesentlichen baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Der Sachverhalt hinsichtlich des Passiven Lärmschutzes wird wie folgt in der textlichen Festsetzung Nr. 7 geregelt:

#### Nr. 7 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 72 und der Kreisstraße 111 vorbelastet. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis VI gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB, im LPB IV 40 dB, im LPB V 45 dB und im LPB VI 50 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB, im LPB IV 35 dB, im LPB V 40 dB und im LPB VI 45 dB.

Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

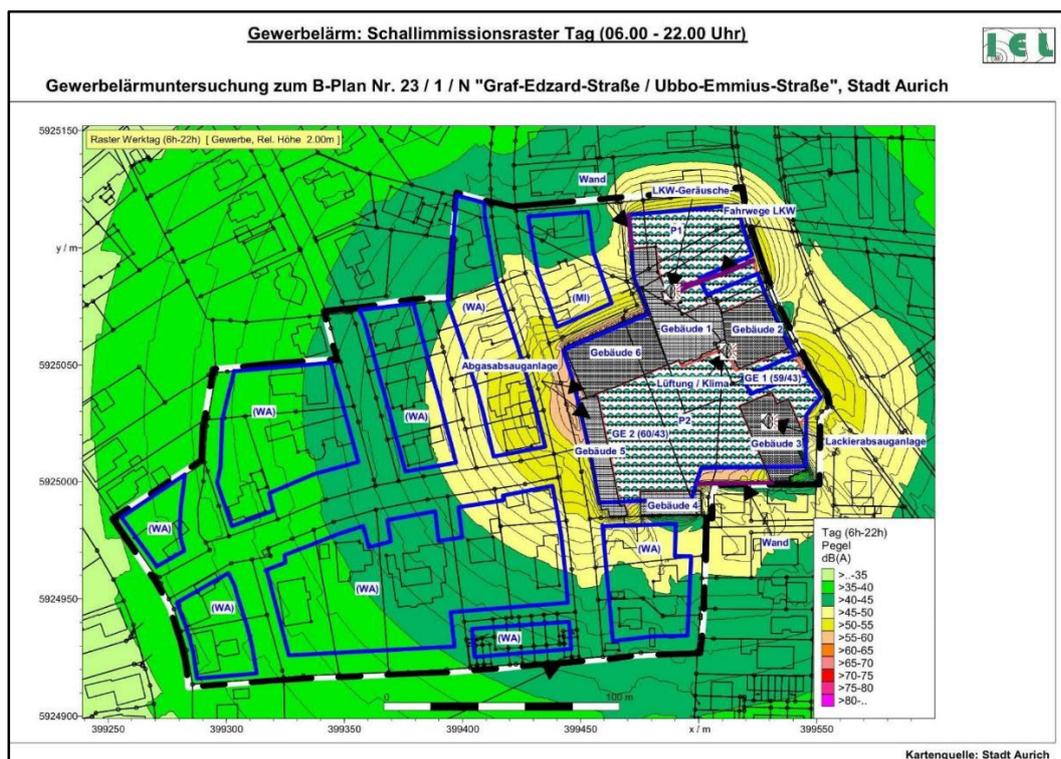
Die Vorgaben sind nach Ansicht der Stadt Aurich nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich überwiegend auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

### 7.4.3 Gewerbelärmimmissionen

Im Plangebiet liegen gewerblich genutzte Flächen und Wohnbauflächen in dichter Nachbarschaft. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass es sich um eine zentrumsnahe Gemengelage handelt, die sich über Jahrzehnte so entwickelt hat, ohne dass es zu besonderen Nachbarschaftskonflikten gekommen ist. In der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 wurden keine Einschränkungen hinsichtlich des zulässigen Gewerbelärms vorgenommen.

Das Gewerbeaufsichtsamt Emden hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete zu gewährleisten ist, dass die zukünftigen Lärmemissionen der hier anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Das GAA hat weiterhin mitgeteilt, dass es die Erstellung eines Schallgutachtens gem. DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ und die damit verbundene Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für erforderlich hält.

Die Stadt Aurich ist der Anregung des GAA insofern gefolgt, indem sie die vom derzeit ansässigen Gewerbebetrieb (Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt) ausgehende Lärmbelastung gutachterlich vom Büro IEL, AURICH hat prüfen lassen (siehe **Anlage 1** zur Begründung). Dabei fanden sämtliche Lärmquellen Beachtung, die vom Gewerbebetrieb ausgehen. Da ein Nachtbetrieb nicht erfolgt, wurde nur der Tageszeitraum (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) untersucht.



Die Schallimmissionsberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass während der Tageszeit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärm sowohl innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) als auch im Mischgebiet (MI) eingehalten werden. Die Berechnungsergebnisse für den Gewerbelärm sind in der vorstehenden Karte als Schallimmissionsraster für den Beurteilungszeitraum „Tag“ dargestellt (siehe auch Karte 2 im Anhang zur Schalltechnischen Stellungnahme des Büros IEL, AURICH).

Somit ist festzustellen, dass von dem bestehenden Gewerbebetrieb keine mit der angrenzenden Wohnbebauung unverträglichen Lärmemissionen ausgehen.

Auch der Anregung des GAA Emden, nach der die zukünftigen Lärmemissionen der neu im Gewerbegebiet anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen dürfen, wird gefolgt. Hinsichtlich der Verträglichkeit möglicher Folgenutzungen für den Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt - Betrieb mit der angrenzenden Wohnbebauung will die Stadt Aurich entsprechende Vorsorge treffen.

Deshalb wird die Textliche Festsetzung Nr. 1.3 gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung geändert. Der Passus *„Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.“* wird ersetzt durch den Passus ***„Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.“***

Durch diese Änderung wird sichergestellt, dass auch zukünftig ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gewährleistet wird. Der Nachweis der lärmtechnischen Verträglichkeit ist dann bei Neuansiedlungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

An das Gewerbegebiet grenzt im Norden ein Mischgebiet und im Westen und Süden ein Allgemeines Wohngebiet an. Gemäß TA Lärm gelten für diese Bereiche folgende Immissionsrichtwerte:

- im Mischgebiet: 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts und
- im Allgemeinen Wohngebiet: 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts.

Von den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben dürfen somit nur Geräuschemissionen ausgehen, die eine Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte gewährleisten. Sollten dort höhere Emissionswerte auftreten, sind betriebsseitig angemessene Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Aufgrund dieser Regelungen sieht die Stadt Aurich die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel (Geräuschkontingentierung) für das Gewerbegebiet als nicht erforderlich an, zumal an diesem Solitär - Standort aufgrund der innerstädtischen Lage langfristig kein klassisches Gewerbegebiet mit lärmintensiven Betrieben etabliert werden soll. Falls der derzeit ansässige Betrieb seinen Standort aufgeben sollte, soll das ausgewiesene Gewerbegebiet vornehmlich der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht - zentrenrelevanten Sortimenten, Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungseinrichtungen und Handwerksbetrieben vorbehalten bleiben. Betriebe, die die benachbarten Wohnnutzungen wesentlich stören würden, werden nicht zugelassen.

## 7.5 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

Die Stadt Aurich wird bei anstehenden Baumaßnahmen im Plangebiet prüfen, ob damit eine relevante Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden ist. Sollte dadurch die Leistungsfähigkeit der Anlagen zur Oberflächenentwässerung überschritten werden, wird sie entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer schadlosen Oberflächenentwässerung ergreifen.

## 7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

## 7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes. Die bei den Bauarbeiten anfallenden 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.

## 7.8 Bodenschutz / Altablagerungen

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Stadt Aurich geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Boden-schutzbehörde, zu informieren.

Seitens des Landkreises Aurich wurde darauf hingewiesen, dass sich auf der beplanten Fläche der Altstandort „Hippen und Romanehsen“, Nr. 452.001.5.901.0060 befindet. Dabei handelt es sich um eine Fahrzeugwerkstatt. Die Stadt Aurich sieht derzeit keinen Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sanierung, da der Altstandort noch von einem Gewerbebetrieb (Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt) genutzt wird.

## 7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Aurich nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeut-samer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8 - Hinweise).

## 8. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N zu beachten.

### 1. Verkehrslärmemissionen

Von der *Leerer Landstraße* (B 72) und der *Kirchdorfer Straße* (K 111) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

### 2. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansamm-lungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wich-tige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenk-maie den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesi-sche Landschaft entgegen.

### **3. Wallheckenschutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind mit zusammen 290 m Länge nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Im Plangebiet befinden sich an der West- und an der Südgrenze Wallhecken. Diese sind auch nach § 9 (1) 25 b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebietten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

### **4. Baumschutzsatzung der Stadt Aurich nach § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme, die nach § 9 (1) 25 a Baugesetzbuch als anzupflanzen festgesetzten Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten) sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als neu anzupflanzen festgesetzte Bäume (Ersatzbäume) und für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Der geschützte Baumbestand zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet sind demnach 38 Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon werden 30 Einzelbäume zudem im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

## **5. Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten**

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützten Bäume zu treffen.

Es sind die Regelwerke zum Baumschutz auf Baustellen RAS - LP 4 und ZTV Baum 2017 zu beachten und einzuhalten. Das Befahren des Wurzelraumes, Ablagerungen von Baumaterialien und Erdaushub, Versiegelung, Abgrabungen, etc. sind im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zulässig.

## **6. Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Danach ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen 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. 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.

Grundsätzlich ist auch der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit

vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## **7. Bodenkontaminationen**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

## **8. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

Die bei den Bauarbeiten anfallenden 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.

## **9. Trinkwasserversorgung**

Das DVGW Arbeitsblattes W 400-1 ist bei der Planung von Wasserverteilungsanlagen zu beachten.

## **10. Brandschutz**

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den §§ 1 und 2 DVNBauO zu den §§ 4 und 14 NBauO zu berücksichtigen.

Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls anzuwenden.

**Verfahrensvermerke**

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 / 1 / N gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Aurich, den .....

.....  
Bürgermeister

**Bearbeitungsvermerk:**

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Stadt Aurich erstellt von:

**BONER + PARTNER**  
**STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE**  
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel.: 0171 - 65 22 407

Auf der Gast 36 b - 26316 Varel - Dangast  
Tel.: 04451 / 85051

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser