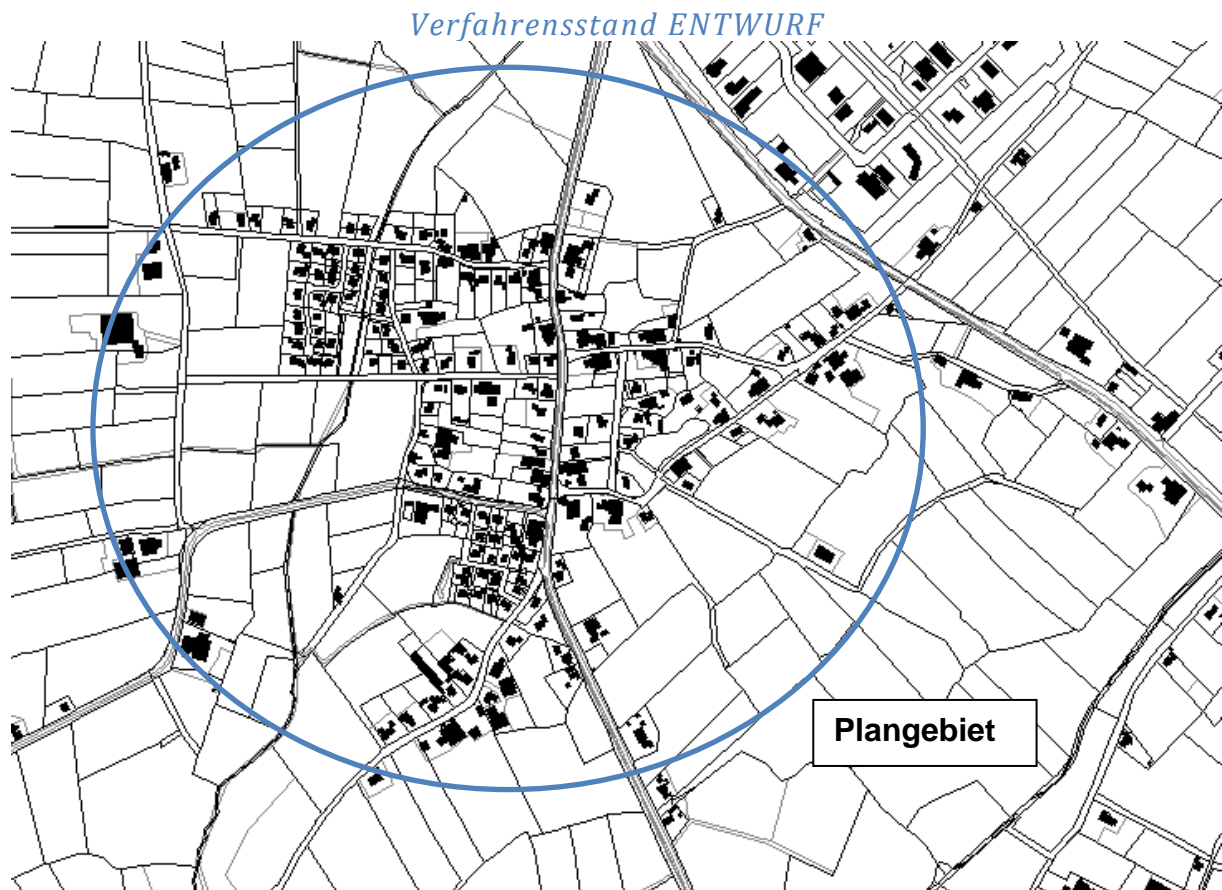


Begründung der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Planungsabwicklung Stadt Aurich
Fachdienst Planung / 2020

Städtebauliche Planung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Verfahrensabwicklung

Heimlich
Wulle
Gerdes

Ich seh Dich in



Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	3
Abbildungsverzeichnis.....	3
Quellenverzeichnis	3
Anhangverzeichnis	3
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung.....	5
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.3 Planverfahren.....	5
2. Planungsvorgaben	6
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
2.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich.....	8
2.4 Vorhandene Bauleitplanung	8
3. Inhalt der Satzung	9
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2 Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB	9
3.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	9
3.4 Zulässigkeit von Vorhaben	10
3.5 Abweichende Bauweise	10
3.6 Zahl der Vollgeschosse	10
3.7 Gebäudehöhenbegrenzung.....	10
3.8 Anzahl der Wohneinheiten	10
3.9 Waldabstand	10
3.10 Baumschutz	11
3.11 Wallheckenschutz	11
3.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme auf von Stadt gestellter Fläche	12
4. Landwirtschaft	12
5. Eingriffsregelung	13
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
8. Verfahrensvermerke.....	18

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
m	Meter
qm	Quadratmeter
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet Ortskern Schirum.....	4
Abbildung 2: RROP 2018 des Landkreises Aurich.....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	8

Quellenverzeichnis

DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“

Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2030 (Stand 2020)

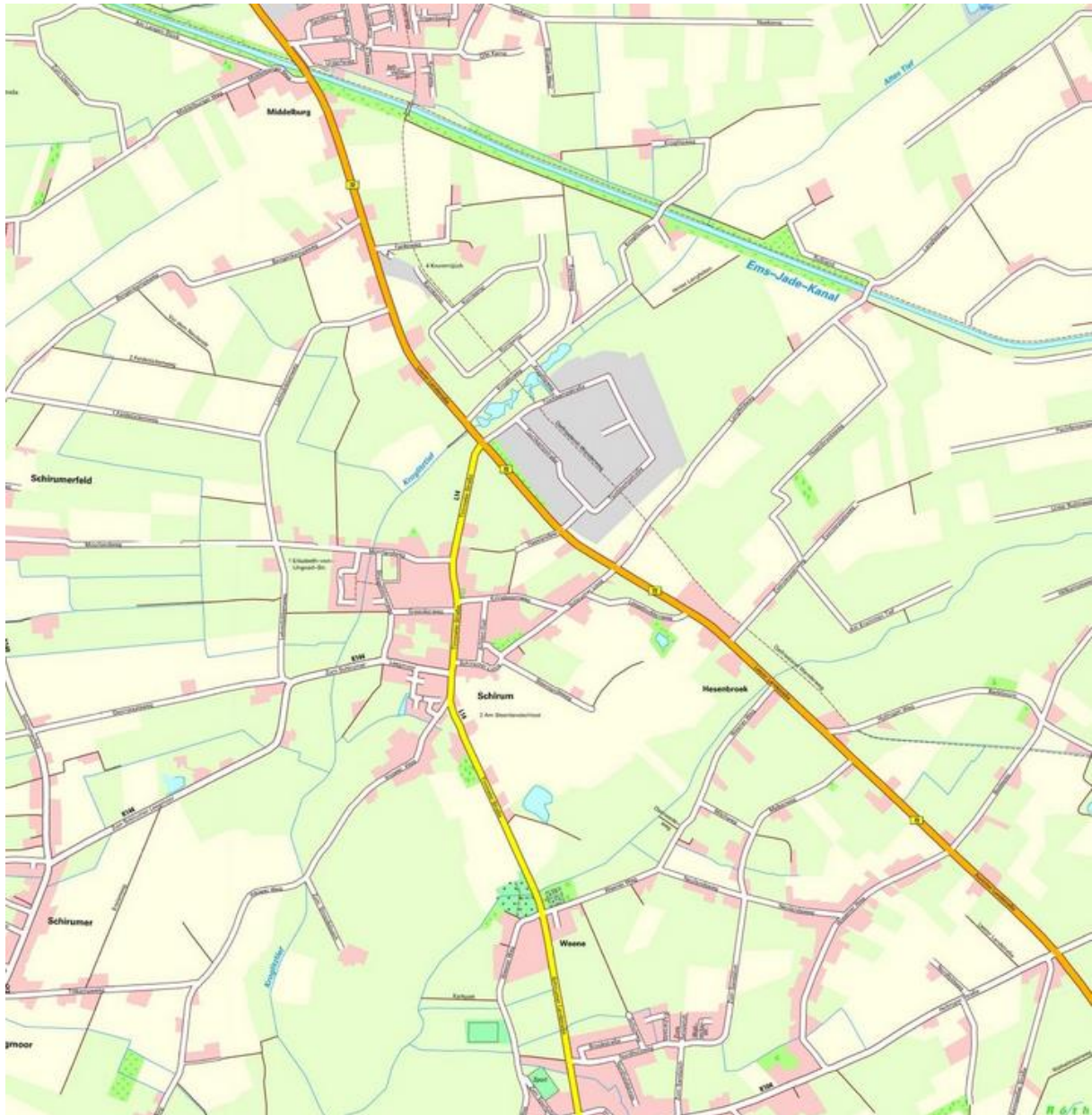
Anhangverzeichnis

Anhang 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

1. Grundlagen der Planung

Das Plangebiet befindet sich in ca. 4 km Entfernung von der Auricher Kernstadt. Das Plangebiet wird von allen Seiten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen befindet sich die Bundesstraße B 72 (Leerer Landstraße). Die übergeordnete Landstraße L14 (Timmeler Straße) führt durch den Ortsteil. (s. Abbildung 1)

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet Ortskern Schirum



ohne Maßstab

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 17,6 ha und ist in der Planzeichnung der Satzung entsprechend gekennzeichnet.

1.1 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schirum und umfasst weitestgehend den bestehenden Ortskern. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 183, 183/1 und 246 grenzen an den Geltungsbereich an und setzen weitestgehend allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) fest. Verkehrlich ist der Ortskern Schirum über die L 14 (Timmeler Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist dörflich geprägt und setzt sich aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie landwirtschaftlicher Nutzung zusammen. Die dörfliche Struktur ist über Generationen gewachsen. Der Gebäudebestand besteht einerseits aus Einfamilienhäusern, andererseits aus ehemaligen Hofstellen. Rund um das Plangebiet sind auch noch aktive landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich zusätzlich ein Wald im Südosten. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst auch die bereits durch Bebauung geprägten Bereiche entlang der Erschließungsstraßen, die derzeit gemäß § 34 BauGB bebaubar wären. Die Satzung schafft eine sinnvolle Abrundung des Ortskerns und stellt klar, für welchen Bereich der Ortsteil im Zusammenhang bebaut ist.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Planung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung ist der wesentliche Inhalt des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Stadt Aurich. Im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklungsplanung wurden die, unter den landesplanerischen Vorgaben einer vorrangigen Innenentwicklung, für eine langfristige Bebauung geeigneten Flächen ermittelt und kartographiert.

Die Innenbereichssatzung dient der Klarstellung der Flächen, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schirum gemäß § 34 BauGB darstellen. Gleichzeitig wurden im Hinblick auf eine sinnvolle Siedlungsabrundung angrenzende Außenbereichsflächen einbezogen.

1.3 Planverfahren

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Stadt durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang gebaute Ortsteile (Klarstellungssatzung) festlegen. Ferner können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen werden (Ergänzungssatzung). Wenn die Flächen durch die bauliche Nutzung entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Schirum wird gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die Vorschriften zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht sind für Satzungen nach § 34 BauGB nicht erforderlich. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ erfüllt diese Voraussetzungen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung entfällt für die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Bei der Ergänzungssatzung kommt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) hingegen zur Anwendung. Daher ist für das Satzungsverfahren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die einbezogenen Außenbereichs-Flächen zu erstellen.

2. Planungsvorgaben

Bauleitpläne und Satzungen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

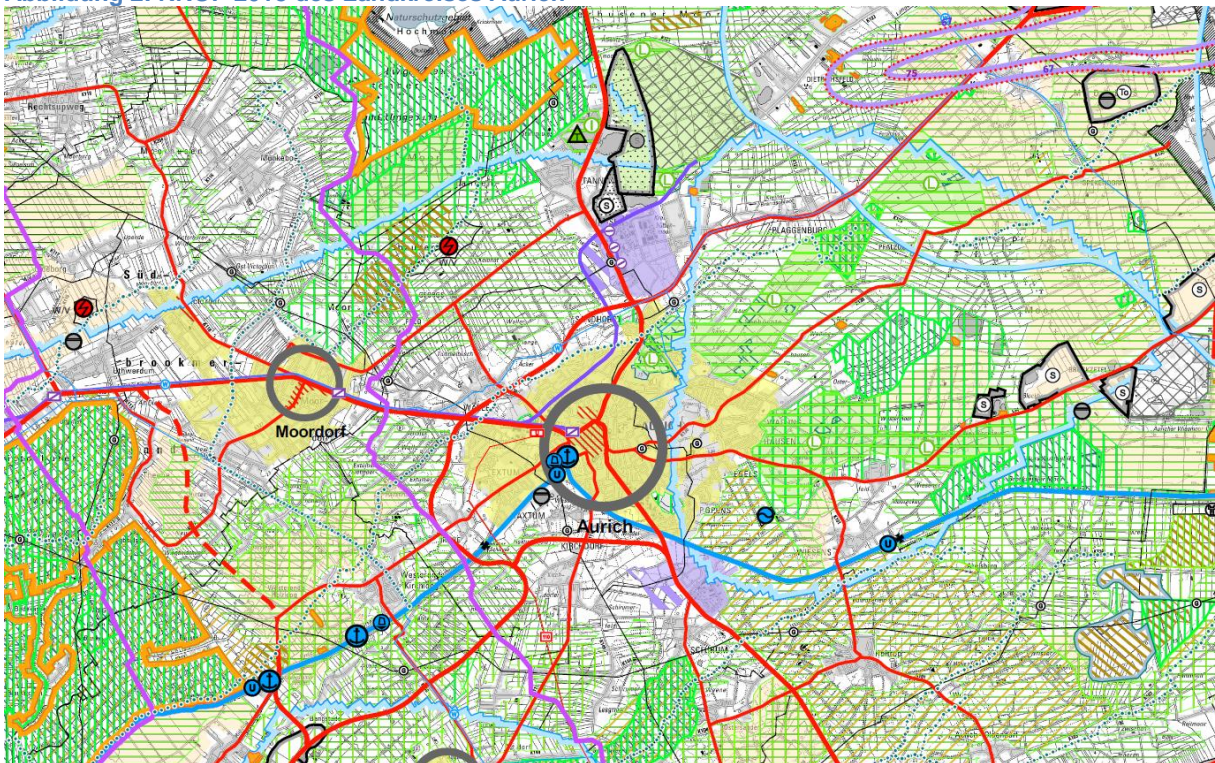
Im Rahmen der Vorrangflächenausweisung sind im Stadtgebiet Aurich Flächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete festgesetzt.

Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Das rechtsgültige Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) weist (s. Abbildung 2).

Abbildung 2: RROP 2018 des Landkreises Aurich



ohne Maßstab

Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs abzuleiten und konkretisiert diese flächenbezogen. Inhaltliche Schwerpunkte der regionalen Raumordnung sind die Siedlungsentwicklung orientiert an bestehenden zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren) in Zusammenhang mit der Sicherstellung der

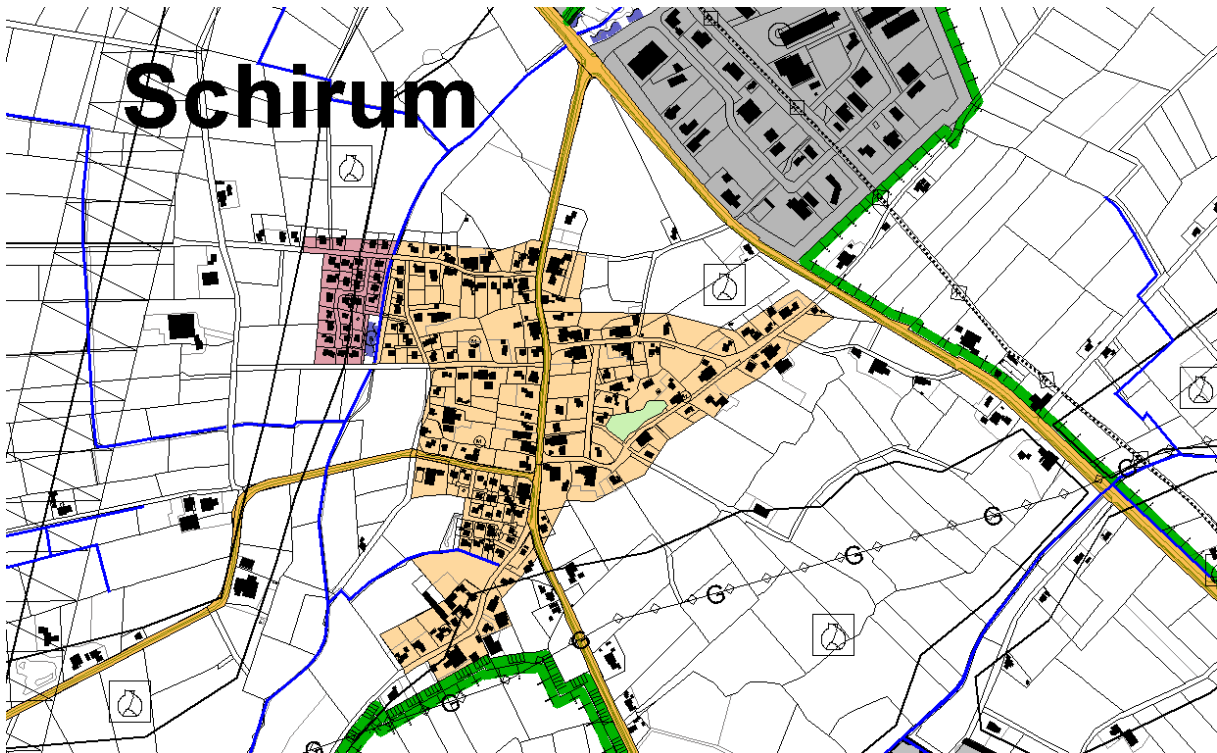
Daseinsgrundvorsorge sowie die Sicherung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Siedlungsraums von hoher Lebensqualität.

Die Planung der Satzung Nr. 63 steht den Aussagen des RROPs nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der Satzung weitestgehend eine gemischte Baufläche (M) dar. Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche. Der Geltungsbereich der Satzung wird von der Landstraße L14 (Timmeler Straße) durchzogen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



ohne Maßstab

Die Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ trifft keine dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entgegenstehenden Festsetzungen und kann somit aus diesem abgeleitet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.4 Vorhandene Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Nr. 63 befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Satzungen.

Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 371 und Nr. 327 werden durch die Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ überplant, und die Verfahren sollen parallel aufgehoben werden.

3. Inhalt der Satzung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst ca. 17,6 ha. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs stellen die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich für den Ortskern Schirum dar.

3.2 Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Die bisherige Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist besonders an den Ortsteilrändern nicht klar definiert. Die Ränder des Ortskerns im Übergangsbereich zwischen dörflicher Struktur und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich bedürfen dieser Klarstellung.

3.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß des Baugesetzbuchs können einzelne Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Ziel der Klarstellung ist die Anwendung der planungsrechtlichen Zulässigkeit entsprechend des § 34 BauGB. Die dörflich geprägten Strukturen des Ortskerns Schirum sind weitestgehend entlang der Erschließungsstraßen gewachsen. Durch die ergänzende Aufnahme weiterer Außenbereichsflächen wird eine sinnvolle Ergänzung des Ortskerns geschaffen. Gleichzeitig bietet die Ergänzungssatzung einen sinnvollen städtebaulichen Lückenschluss und sinnvolle Abrundung des Ortskerns. Entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplans und des Siedlungsentwicklungskonzepts der Stadt Aurich 2030 ist der Geltungsbereich der Satzung gefasst. Die Ergänzungsbereiche der Satzung befinden sich zum heutigen Zeitpunkt im Außenbereich. Demnach können Baugesuche gestellt werden. Diese werden im Einzelfall geprüft. Hierbei wird das Gebot des Einfügens nicht berücksichtigt. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, werden die entsprechenden Außenbereiche dem Innenbereich zugesprochen. Nunmehr findet das Gebot des Einfügens hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung Anwendung.

3.4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit für Baugesuche innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich nach § 34 BauGB. Das Gebot des Einfügens in die Bestandsstrukturen ist hierbei zu berücksichtigen. Gleichzeitig werden in den textlichen Festsetzungen zu dieser Satzung weitere Festsetzungen getroffen. Neubauten sollen in Anlehnung an die dörflich gewachsenen Bestandsstrukturen erfolgen und somit ein homogenes Ortsbild schaffen.

3.5 Abweichende Bauweise

Es besteht grundsätzlich eine dörfliche Prägung des Ortskerns. Durch Anbauten an die vorhandenen Gebäude insbesondere an zum Teil gewerblich genutzten Objekten sind Gebäudelängen von bis zu 40 m entstanden. Für den Geltungsbereich der Satzung wird daher eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen auf maximal 20 m festgesetzt, um die dörflich geprägte Struktur zu erhalten und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.

3.6 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Dachausbauten sind gemäß der Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig, sofern es sich nicht um ein zweites Vollgeschoss handelt. Die bestehenden Gebäudestrukturen sind eingeschossig. Die Festsetzung wird getroffen, um Neubauten entsprechend der bestehenden Strukturen zu realisieren.

3.7 Gebäudehöhenbegrenzung

Die Gebäudehöhen in den Bestandsgebäuden des Ortsteils sind aufgrund der Eingeschossigkeit vergleichsweise niedrig. Es wird eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Die Höhen sind auskömmlich für Neubauten und stören das bestehende Ortsbild nicht.

3.8 Anzahl der Wohneinheiten

Um die Nachverdichtung in moderaten Maße zu ermöglichen, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. So sind pro Einzelhaus maximal zwei und pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit zulässig.

3.9 Waldabstand

Im Plangebiet ist nördlich vom Schirumer Loog auf 0,5 ha das Karkholt als Waldbestand im Zentrum der Dorflage vorhanden. Es liegt außerhalb des Eingriffsgebietes. Vorgesehen ist

deshalb eine Erhaltungsfestsetzung als Waldfläche. Dieser Wald ist walddrechtlich nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung geschützt. Erforderlich ist dafür die Freihaltung des Waldrandes von zusätzlicher Bebauung im Abstand der Baumfalllänge von 30 m. Dazu erfolgt eine textliche Festsetzung Nr. 7 sowie eine zeichnerische Festsetzung in der Satzung. Damit wird die Bewirtschaftung der Waldfläche durch erhöhte Unterhaltungsaufwendungen und Haftungsansprüche bei der Aufstellung der Satzung nicht weitergehend erschwert.

3.10 Baumschutz

Zusammen mit den Wallhecken bewirken die 204 vorhandenen Laubbäume eine starke Durchgrünung und teilweise eine Biotopvernetzung. Und sind als Lebensraum von Insekten, Vögeln und Fledermäusen von Bedeutung. Eine Erhaltungsfestsetzung der geschützten Laubbäume erfolgt nur im Ausnahmefall bei einem Vorliegen von artenschutzrechtlichen Schutzanforderungen. Im Bauantrags-Verfahren ist im Fall von notwendigen Baumfällungen eine angemessene Ersatzbaumpflanzung auf Grundlage der in der Satzung vorgesehenen Schutzfestsetzungen sicherzustellen.

Östlich Achtert Holt und neben dem Karkholt ist darunter eine Baumgruppe aus 13 Stieleichen und 1 Esche vorhanden. Wegen der Baumücke zum angrenzenden Karkholt erreicht sie keinen Waldstatus. Sie liegt außerhalb des Eingriffsgebietes und im 30 m-Abstand des Karkholts, sodass eine Wohnbebauung dort nicht erfolgen kann. Es handelt sich andererseits um einen älteren Baumbestand aus gebietsheimischen Laubbäumen mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse. Daher kann und soll eine Erhaltung durch eine zeichnerische Festsetzung und durch die textliche Festsetzung Nr. 9 zum Wurzelschutz mit Freihaltung von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag im Rahmen der Satzung erfolgen.

Am Nordwestrand ist als weitere markante Gehölzstruktur ein Feldgehölz (HN) mit ca. 12 größeren geschützten Laubbäumen sowie Eschen-, Bergahorn- und Efeuauwuchs in der Strauchschicht südlich des Greenkerweges vorhanden. Wegen der geringen Größe von ca. 990 qm erreicht es allerdings keinen Waldstatus. Aufgrund der Lage in einer Eingriffsfläche ist eine Erhaltungsfestsetzung nicht möglich.

3.11 Wallheckenschutz

Im Plangebiet sind auf 348 m Länge Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile mit Schutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden. Sie sind als Bestandteile der Kulturlandschaft der Wallhecken-Grünland-Areale vor allem an den Rändern der Dorflage von

Schirum anzutreffen. Davon liegen 199 m im Eingriffsgebiet. Eine Aufhebung des Schutzstatus oder eine Wallheckenentfernung sind im Satzungsgebiet aufgrund der Lage an den Grundstücksgrenzen ohne wesentliche Beeinträchtigung der Bebaubarkeit nicht erforderlich. Sie werden daher auch nicht vorgesehen. Die Lage ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen zur Satzung. Daher kann und soll eine Erhaltung durch eine nachrichtliche Übernahme und durch die textliche Festsetzung Nr. 8 zum Wurzelschutz mit Freihaltung des mittleren Kronentraufbereiches der Wallhecken-Überhälter mit 5 m beiderseits der Wallachse von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag erfolgen.

3.12 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme auf von Stadt gestellter Fläche

In die Satzung wird eine Zuordnungsfestsetzung für die zu den Eingriffen auf den einzelnen Bauflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und deren Durchführung und Finanzierung aufgenommen. Die Nummern der Bauflächen in den Eingriffsflächen im bisherigen Außenbereich ergeben sich aus der Karte der zeichnerischen Festsetzungen zur Satzung.

Die Kostenerstattung kann somit auf Grundlage der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Aurich nach § 135c Baugesetzbuch durch die jeweiligen Flächeneigentümer der geplanten Bauflächen im Eingriffsbereich erfolgen.

Insgesamt werden für 41.414 qm Bauflächen im Eingriffsbereich (Eingriffsflächen) externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Ausgleichsbetragssatzung vom 01.12.2019 werden dafür Kosten in Höhe von 160.360 EUR zur Herstellung durch die Stadt aufgewendet. Dem entsprechend ergibt sich ein Kostenansatz für den Ausgleichsbetrag von im Mittel 3,87 EUR je 1 qm Eingriffsfläche.

4. Landwirtschaft

Im Randbereich der Dorflage von Schirum sind angrenzend an das Plangebiet nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen noch fünf aktive landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Diese werden zur Sicherung der Landwirtschaft nicht mit in die Satzung einbezogen.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurden auch die landwirtschaftlichen Emissionsradien der aktiven Höfe bzgl. möglicher Geruchsemissionen im Hinblick auf die geplante

Wohnbebauung berücksichtigt. Damit werden auch die dortigen hofnahen landwirtschaftlichen Flächen gegenüber einer baulichen Nutzung gesichert.

Diese Flächen stehen damit einer landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung. Das dient auch der Sicherung der dörflichen Prägung des Ortskernes von Schirum.

Im Eingriffsbereich mit geplanter Bebauung auf 4,1 ha liegen allerdings mit einem Anteil von 0,4 ha Ackerflächen und mit einem Anteil von 2,3 ha Grünlandflächen noch landwirtschaftliche Flächen in intensiver Nutzung (siehe auch Anhang 1). Allgemein ist bei den Biotopkartierungen eine Rückgangstendenz bei der landwirtschaftlichen Flächennutzung im Ortskern anhand der zunehmenden Inanspruchnahme durch Gartenerweiterungen und durch die Herstellung von Nebenanlagen zu Wohnhausgrundstücken festzustellen.

Von den zusammen 2,7 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen sind noch 1,3 ha bei der Landwirtschaftskammer durch landwirtschaftliche Betriebe als bewirtschaftete Flächen mit Prämien-gewährung angemeldet. Diese Flächen werden weitgehend durch die fünf umliegenden aktiven Höfe bewirtschaftet. Sie werden der Landwirtschaft im Fall einer Bebauung dauerhaft verloren gehen. Dieser Flächenverlust im Ortskern ist aufgrund der geringen Flächengröße allerdings von untergeordneter Bedeutung.

5. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung für die in die Abgrenzungssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen erfolgt entsprechend § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch. Sie wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Dieser liegt der Begründung als Anhang 1 bei. Darin werden auch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich begründet und mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung abgewogen. Zur Eingriffsregelung wurde der bisherige Außenbereich, mit etwa 10,1 ha Flächengröße, durch eine Biotoptypenkartierung im April 2020 aufgenommen. Auf dieser Grundlage werden die einbezogenen Flächen in solche mit bestehender Bebauung, in solche mit Waldbestand einschließlich der entsprechenden Schutzabstände und in solche ohne aktuelle bauliche Nutzung bzw. mit zukünftiger Bebauung differenziert. Insgesamt ergeben sich ca. 4,1 ha einbezogener Flächen im bisherigen Außenbereich mit zu erwartenden Eingriffen durch eine zukünftige Bebauung. Dafür wird eine bauliche Nutzung durch die Ergänzungssatzung ermöglicht. Die Flächen werden daher in der Satzung zeichnerisch als naturschutzfachlich zu beurteilende Eingriffsflächen festgesetzt.

Für diese Flächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Das erfolgt im Detail im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Dieser wird der Begründung als Anhang 1 beigelegt. Darin werden auch die nötigen Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und beschrieben. Interne Ausgleichsmaßnahmen sollen zur Sicherung der baulichen Ausnutzbarkeit und zur Vermeidung von Funktionskonflikten mit der geplanten Bebauung, sowie unter Berücksichtigung des umfangreich vorhandenen geschützten Baum- und Wallheckenbestandes, nicht erfolgen.

Die dazu nach dem LPF erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen umfassen Flächen von 2,7 ha in den Ortsteilen Georgsfeld und Schirum. Die erste Maßnahme mit 2,6 ha dient der Hochmoorvernässung und liegt 9 km nordwestlich des Eingriffes im Ausgleichsflächensuchraum Georgsfelder Moor mit entsprechender Darstellung dem Flächennutzungsplan. Konflikte mit der Landwirtschaft und mit der Siedlungsentwicklung sind daher nicht gegeben. Die zweite Maßnahme mit 0,1 ha dient der Feldgehölzpflanzung und liegt 2 km nordöstlich des Eingriffes im Ausgleichsflächensuchraum Wasserwerk Egels. Konflikte mit der Landwirtschaft und mit der Siedlungsentwicklung sind auch hier nicht gegeben.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Zur Erschließung einzelner Baulücken ist die Herstellung privater Zufahrten erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungsnetz. Die Regelungen der Oberflächenentwässerung für die zusätzlich versiegelten Flächen soll daher im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen.

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten könnten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten. Diese sind gemäß des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 1 in die Satzung aufgenommen.

Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“

Baumschutz

Im Plangebiet sind 204 Stück größere Laubbäume als geschützte Landschaftsbestandteile vorhanden. Sie sind aufgrund der städtischen Baumschutzsatzung mit Schutz nach § 22 Absatz 1 NAGBNatSchG geschützt. Eine Aufhebung des Schutzstatus durch eine Überplanung im Rahmen der Abgrenzungssatzung einerseits bzw. eine Erhaltungs-Festsetzung nach dem Baugesetzbuch andererseits sind nicht vorgesehen. Nach der Baumschutzsatzung besteht mit Aufstellung der Satzung wie bisher auch bei der geplanten Wohnbebauung ein Anspruch auf eine Ausnahmegenehmigung, soweit eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. In den jeweiligen Bauantrags-Verfahren wird im Fall von notwendigen Baumfällungen eine im Einzelfall angemessene Ersatzbaumpflanzung bei der Erteilung einer Fällgenehmigung vorgesehen.

Für die Überwachung ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich zuständig.
Dazu wurde der Hinweis Nr. 2 in die Satzung aufgenommen.

Wallhecken

Im Plangebiet sind auf 348 m Länge Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile mit Schutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vorhanden. Sie werden als nachrichtliche Übernahme in die zeichnerischen Festsetzungen zur Satzung übernommen. Eine Aufhebung des Schutzstatus oder eine Wallheckenentfernung sind im Satzungsgebiet nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.
Dazu wurden die nachrichtliche Übernahme Nr. 1 und der Hinweis Nr. 3 in die Satzung aufgenommen.

Bodenkontamination

Im Rahmen von Bautätigkeiten kann es zu Kontaminationen des Bodens kommen. Diese sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu melden. Hierzu wurde der Hinweis Nr. 4 in die Satzung aufgenommen.

Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“

Abfallentsorgung

Die im Rahmen von Bautätigkeiten anfallenden Abfälle sind nach den Bestimmungen des Landkreises Aurich zu entsorgen. Dazu wurde der Hinweis Nr. 5 in die Satzung aufgenommen.

Altablagerungen

Bei möglichen bisher unbekanntem Altablagerungen ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren. Hierzu wurde der Hinweis Nr. 6 in die Satzung aufgenommen.

Bodenverdichtung

Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu verdichteten Bodenflächen kommen, die nicht dauerhaft versiegelt werden sollen. Nach Abschluss der Bautätigkeit sind diese Flächen entsprechend des Hinweis Nr. 7 der Satzung wieder herzustellen.

Recyclingschotter

Sollte im Rahmen der Bautätigkeiten mit Recyclingschotter gearbeitet werden, ist der Hinweis Nr. 8 der Satzung zu beachten.

Wald

Im Plangebiet ist nördlich Schirumer Loog auf 0,5 ha das Karkholt als Waldbestand vorhanden. Dieser Wald ist waldrechtlich nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (§ 1 und § 8 NWaldLG) geschützt. Eine Aufhebung des Schutzstatus soll im Rahmen der Satzung nicht erfolgen. Erforderlich ist dafür die Freihaltung des Waldrandes von zusätzlicher Bebauung im Abstand der Baumfalllänge von 30 m. Damit kann die Bewirtschaftung der Waldfläche bei Aufstellung der Satzung nicht weitergehend erschwert werden.

Für die Überwachung ist die Untere Forstbehörde des Landkreises Aurich zuständig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 9 in die Satzung aufgenommen.

Artenschutz

Es ist verboten, 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 oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen).

Es ist 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. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind. Diese Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt. 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.

Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28./29.2. zulässig, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Baum auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 10 in die Satzung aufgenommen.

Naturdenkmal

Als Einzelbaum ist am Klingboomweg ein Naturdenkmal außerhalb des Eingriffsgebietes vorhanden. Es handelt sich um die Dorflinde von Schirum mit Schutz nach § 21 NAGBNatSchG (ND AUR 19). Bodenversiegelungen im Kronentraufbereich (Wurzelbereich) sind somit unzulässig.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 11 in die Satzung aufgenommen.

8. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am **29.05.2017** die Aufstellung der Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 34 Abs. 4 BauGB am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** dem Entwurf der Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **XX.XX.XXXX** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ inklusive Begründung hat vom **XX.XX.XXXX** bis zum **XX.XX.XXXX** gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **XX.XX.XXXX** als Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister