

Begründung des Bebauungsplans Nr. 333 „Östlich im Timp“ in den Ortsteilen Haxtum und Extum der Stadt Aurich

Verfahrensstand (Entwurf)

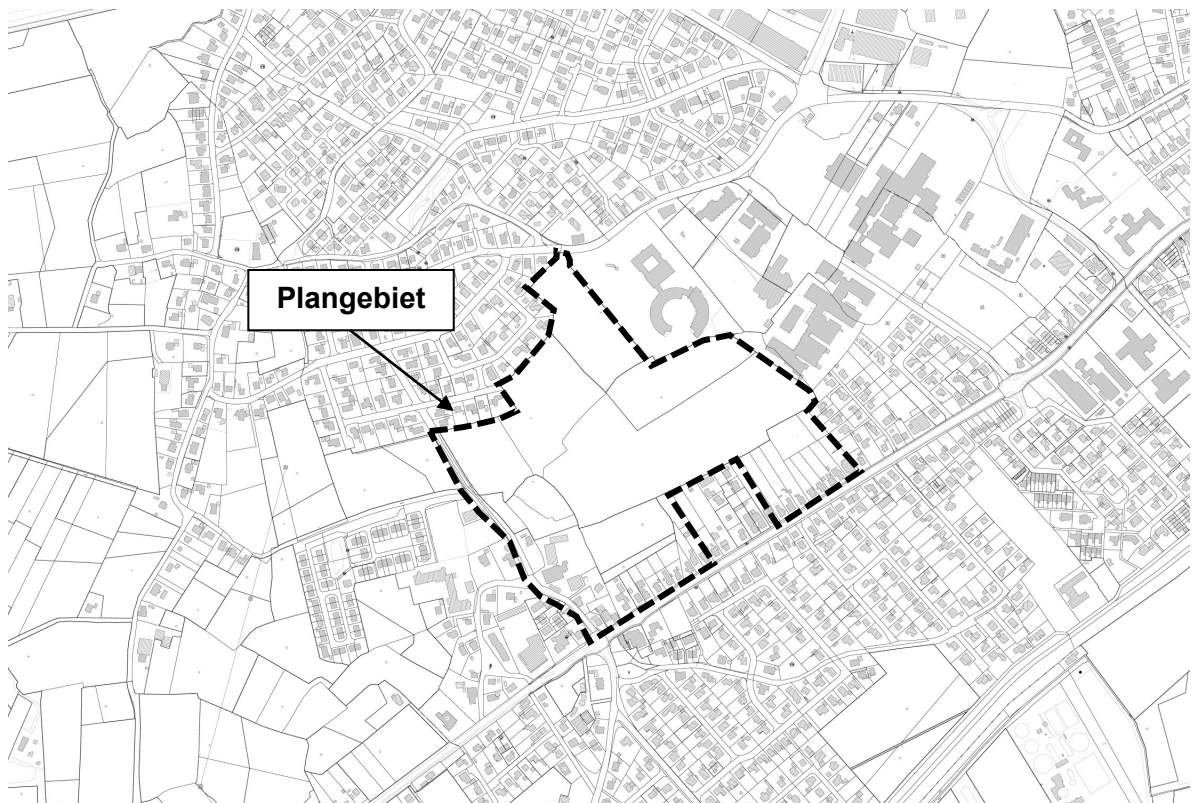


Abbildung 1: Übersichtsplan; ohne Maßstab

Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich

Bearbeitungsstand 14.10.2020

Stadt Aurich
Bürgermeister - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



BPW' Stadtplanung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 333 wurde gem. § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Aurich ausgearbeitet von:

BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Telefon 0421.51701640
office@bpw-stadtplanung.de
www.bpw-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung	7
1 Grundlagen der Planung	7
1.1 Planungsanlass und -ziele.....	7
1.2 Planverfahren	8
1.3 Lage und Bestandssituation des Plangebietes	8
2 Planungsvorgaben	11
3 Städtebauliche Konzeption	20
4 Inhalte des Bebauungsplans	22
4.1 Art der baulichen Nutzung	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	25
4.4 Grünflächen.....	26
4.5 Erschließung / Ruhender Verkehr.....	27
4.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
4.7 Ver- und Entsorgung	29
4.8 Umweltverbund, Mobilitätsstrategie, ÖPNV	29
4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
4.10 Entwässerung.....	31
4.11 Wasserflächen.....	32
4.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	32
4.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	33
4.14 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	34
4.15 Klimawandel	35
5 Umweltbericht	35
6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz	35
7 Örtliche Bauvorschriften	36
8 Hinweise	39
9 Nachrichtliche Übernahmen	40
10 Verfahrensvermerke	42
10.1 Rechtsgrundlagen	42
10.2 Verfahrensablauf	42
Anlagen	43
1 Biotoptypenplan, Thalen Consult; Stand: Februar 2020	
2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020	
3 Pflanzvorschlagsliste I (Baumarten)	
4 Pflanzvorschlagsliste II (Straucharten)	

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BHKW	Blockheizkraftwerk
BNatschG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
DH	Doppelhaus
EFH	Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
LK	Landkreis
LROP	Landesraumordnungsprogramm
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NROG	Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
RH	Reihenhaus
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
StVo	Straßenverkehrsordnung
WE	Wohneinheit

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan; ohne Maßstab Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich	1
Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab Quelle: Stadt Aurich	9
Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab Quelle: Stadt Aurich	11
Abbildung 4: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab Quelle: LROP Niedersachsen	12
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2019 ohne Maßstab (B-Plan Nr. 333: Schwarze Umrandung), Quelle: RROP LK Aurich	14
Abbildung 6: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Aurich	15
Abbildung 7: Ausschnitt aus der 50. FNP-Änderung, ohne Maßstab (Grenze des B-Plans Nr. 333 an der Straße Im Timp als rote Linie dargestellt), Quelle: Stadt Aurich	16
Abbildung 8: Ausschnitt aus der Verkehrslärmuntersuchung für den Lärmaktionsplan, Lage der betroffenen Straßen; ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)	17
Abbildung 9: Ausschnitte aus dem Lärmaktionsplan, Teilbereiche der Oldersumer Straße; Tagwerte (Raster DEN), ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)	17
Abbildung 10: Ausschnitte aus dem Lärmaktionsplan, Teilbereiche der Oldersumer Straße; Nachtwerte, ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)	18

Gutachten und Untersuchungen, die der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 zugrunde liegen bzw. in Bearbeitung sind:

- A Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- B Regionales Raumordnungsprogramm 2018 Landkreis Aurich
- C Wohnraumversorgungskonzept Stadt Aurich
- D Flächennutzungsplan Stadt Aurich
- E Lärmaktionsplan Stadt Aurich
- F Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020
- G Biotoptypenkartierung; Thalen Consult; Stand: Februar 2020
- H Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 333 „Haxtum“ und Nr. 367 „Extum“; Echolt, Büro für Fledermauskunde

Quellenverzeichnis (DIN-Normen und sonstige Regelwerke)

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

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

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

RAL-Farbsammlung

Die Normen und sonstige Regelwerke sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

Zusätzliche Hinweise

Planunterlage, Abbildungen und Grafiken	Die Planunterlage des Bebauungsplanes sowie die Abbildungen und Grafiken in der Begründung und im Anhang basieren auf Auszügen der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungsbereiches durch kommunale Körperschaften; 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG). Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2020).
Gender-Disclaimer	In dieser Begründung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Begründung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Planungsanlass und -ziele

Planungsanlass Für die Stadt Aurich sind steigende Haushaltszahlen bis zum Jahr 2030 und eine positive wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Jahren prognostiziert. Um die erwarteten Bedarfe an Wohnraum zu decken und dennoch sparsam mit Grund und Boden umzugehen, werden zusätzliche Wohnbauflächen in integrierter, zentraler Lage benötigt.

Im Südwesten der Stadt liegt eine der letzten großen innerstädtischen und zentral gelegenen Freiflächen der Stadt. Das Areal wird zurzeit zu großen Teilen als Weide- und Wiesenfläche sowie für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Stadt beabsichtigt für diese Flächen die langfristige Entwicklung eines zeitgemäßen Wohngebietes. Ziele sind eine dem Ort angemessene bauliche Dichte, eine erfahrbare räumliche Abgrenzung der beiden Ortsteile Extum und Haxtum, sowie ein maßvoller Übergang zur gewachsenen Siedlungs- und Ortsstruktur.

Zur Entwicklung des Gebiets hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am 15.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 333 "Östlich im Timp" gefasst. Als Grundlage für den B-Plan dient ein städtebaulicher Entwurf, der im Vorfeld der Bauleitplanung erstellt wurde.

Planungsziele Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das für den B-Plan Nr. 333 die Grundzüge der Planung darstellt. Die städtebauliche Konzeption umfasst dabei neben dem Plangebiet des B-Plans Nr. 333 weitere zusammenhängende Flächen westlich der Straße Im Timp. Das Gesamtgebiet der Konzeption umfasst dabei rd. 18 ha. Für den Teilbereich des B-Plans Nr. 333 orientiert sich die Konzeption an den bestehenden Wallheckenstrukturen, den angrenzenden Siedlungen sowie weiteren ortsprägenden Elementen. Die Zielsetzung ist, ein Wohngebiet bestehend aus mehreren Einzelquartieren zu entwickeln, die ihrerseits verschiedene Wohnformen und -typologien bieten, um Wohnraum für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen anbieten zu können.

Mit der Planung für den B-Plan Nr. 333 werden zusammenfassend die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Entwicklung und Sicherung von Wohnbauflächen
- Bereitstellung verschiedener Wohnformen und -typen für unterschiedliche Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Bereitstellung von 25% der Wohnungen als bezahlbarer Wohnraum
- Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Ortsstrukturen der beiden Ortsteile Extum und Haxtum
- Langfristige und nachfragegerechte Wohnraumplanung im Sinne einer zukunftsweisenden Planung

- Entwicklung einer zentral gelegenen öffentlichen Grün- und Freifläche, in der unterschiedliche Spiel- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden können
- Bildung von attraktiven und lebenswerten öffentlichen Räumen
- Berücksichtigung der erhaltenswerten und ortbildprägenden Wallheckenstrukturen
- Erhalt und Berücksichtigung des bestehenden Haxtumer Schlootes sowie der weiteren Gewässerstrukturen
- Herstellung von fußläufigen Durchwegungen und Verknüpfungen, insbesondere für Anwohner sowie für den Schulverkehr
- Planung eines quartiersübergreifenden Entwässerungskonzeptes
- Verkehrsarme Erschließung sowie Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehren
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien
- Planung einer zentralen quartiersbezogenen Energieversorgung (Planung ausstehend)

1.2 Planverfahren

Planverfahren	Der Bebauungsplan wird im sog. „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt, die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht separat dokumentiert.
Bebauungsplan Nr. 367	Der B-Plan Nr. 333 wird parallel mit dem B-Plan Nr. 367 „Westlich im Timp“ entwickelt. Beide Bebauungspläne basieren auf einer gemeinsamen städtebaulichen Konzeption.
50. Änderung des Flächennutzungsplanes	Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Parallelverfahren gem. § 8 Satz 3 BauGB an die geänderten Planungsziele der beiden B-Pläne Nr. 367 und Nr. 333 als 50. Änderung angepasst.
Bestehendes Baurecht	Das Plangebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Bereich des Plangebietes landwirtschaftlichen Flächen aus. Für die südlichen und südwestlichen Bereiche werden gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dargestellt.

1.3 Lage und Bestandssituation des Plangebietes

Lage	Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Aurich, südwestlich der Auricher Innenstadt sowie des Auricher Schulzentrums. Südlich grenzt die Oldersumer Straße als eine der Hauptverkehrsrouen der Stadt an. Westlich begrenzt die Straße „Im Timp“ den Geltungsbereich, nördlich grenzen Einfamilienhausgebiete des Wallheckenweges, des Extumer Kamps sowie der Teestraße an.
------	---

Durch das Gebiet verläuft die Grenze der beiden Ortsteile Haxtum und Extum, insgesamt liegt das Plangebiet zu größten Teilen im Ortsteil Haxtum. Lediglich einzelne nördliche Teilbereiche befinden sich in Extum.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 333 umfasst eine Fläche von ca. 18,87 ha.

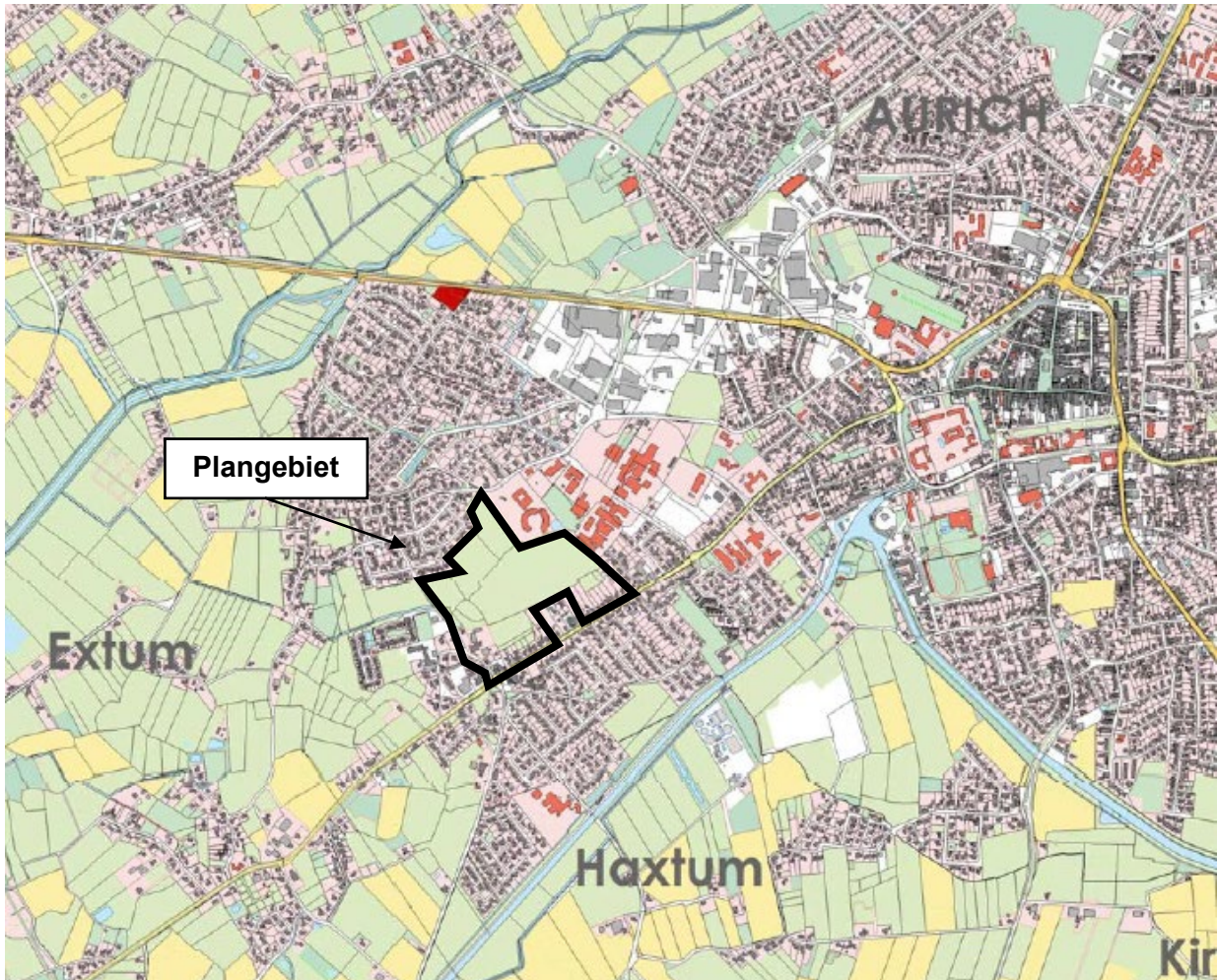


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Aurich

Bestandssituation Das Kerngebiet des Plangebietes wird zurzeit zum größten Teil als Weide- und Wiesenfläche genutzt. Historisch wurden diese Flächen auch für den Ackerbau betrieben. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen führte zu einer ortsbildprägenden großen und offenen Grünfläche im Siedlungsgebiet zwischen den beiden Ortsteilen Haxtum und Extum.

Im Plangebiet deutlich wahrnehmbar und ebenfalls ortsbildprägend sind die langgezogenen Wallheckenstrukturen. Diese liegen zum größten Teil entlang der Plangebietsgrenzen und ziehen sich teilweise, als Trennung zwischen einzelnen Weideflächen, ins Plangebiet hinein. Die Wallhecken bestehen im Plangebiet aus mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Erdwällen, mit zum Teil parallel verlaufenden Bächen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze fließt der Wassergraben Haxtumer Schloot. Dieser verschwenkt in Richtung Westen, weitet sich in Teilbereichen, verläuft an der Hofstelle in Richtung Norden und dann entlang eines Waldes in Richtung Westen.

Im Südwestlichen Plangebiet liegen zum einen der vorgenannte Wald sowie die Hofstelle. Diese besteht aus einem Haupthaus sowie mehreren Nebengebäuden.

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes liegen Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern.

In der Umgebung liegen nordwestlich Einfamilienhaussiedlungen des Wallheckenwegs sowie des Extumer Kamps. Diese bestehen zu größten Teilen aus freistehenden giebel- und sattelständigen Einfamilienhäusern und weisen eine insgesamt niedrige Höhe aus.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes grenzt das Schulzentrum Aurich an die vorgenannten Siedlungen an. Dieses Bildungs- und Sozialzentrum besteht aus der Förderschule „Schule am Extumer Weg“, der Kindertagesstätte „Tiddeltopp“, der Berufsbildenden Schule „BBS 1“ sowie der Integrierten Gesamtschule Aurich. Ergänzend dazu finden sich auf dem Gelände des Schulzentrums Sportflächen, Turnhallen, Parkplatzflächen sowie ein zentraler Löschwasserteich.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft von Nordost in Richtung Südwest die Oldersumer Straße. Neben Wohngebäuden finden sich in diesem Bereich vereinzelt gewerbliche (Supermarkt, Tankstelle und Teeproduzent) sowie kirchliche Einrichtungen (Al-Salam-Moschee). Südlich der Oldersumer Straße grenzen weitere Wohngebiete in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an.

Im südlichsten Plangebietszipfel kreuzt die Oldersumer Straße die Straße Im Timp. In diesem Kreuzungspunkt finden sich weitere verschiedene Nutzungen.

Topografie

Das Gelände fällt leicht topografisch von Nordosten nach Westen in Richtung der Straße Im Timp ab.



Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Aurich

2 Planungsvorgaben

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind als Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung zu beachten. Grundsätze der Raumordnung sind ebenso wie die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in die Abwägung einzustellen.

Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist in seiner Gesamtkonzeption die Basis für eine tragfähige Entwicklung des Landes und Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RRÖP). Es enthält die Ziele und Grundsätze für die zukünftige Raumentwicklung des Landes Niedersachsen. Seit seiner ersten Aufstellung im Jahr 1994 wurde es mehrfach aktualisiert, zuletzt am 26. September 2017 im vereinfachten Änderungsverfahren angepasst und als LROP 2017 neu bekannt gegeben.

Die in der Küstenzone liegende Stadt Aurich wird im LROP als Mittelzentrum aufgeführt. In den mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden. Die Funktionsinfrastruktur sollte dementsprechend den Zweck der Deckung des alltäglichen Bedarfs für ihre Bewohner und der Bewohner des unmittelbaren Umlands erfüllen. Durch Aurich queren Hauptverkehrsstraßen (rot), mit dem Ems-Jade-Kanal eine Fläche mit Vorranggebiet Schifffahrt (blau) sowie eine nach Westen verlaufende Kabeltrasse für die Netzanbindung (lila) (vgl. Abbildung 4).

Im weiteren Umkreis von Aurich befinden sich nördlich und südlich in rd. 5 km Entfernung Flächen für die Trinkwassergewinnung sowie eine im Norden liegende Fläche für die Rohstoffgewinnung. Nördlich von Aurich verläuft von Südwest nach Nordost ein linienförmiger Biotopverbund und verbindet im Umkreis von Aurich liegende Biotopverbunde und Natura 2000-Gebiete.

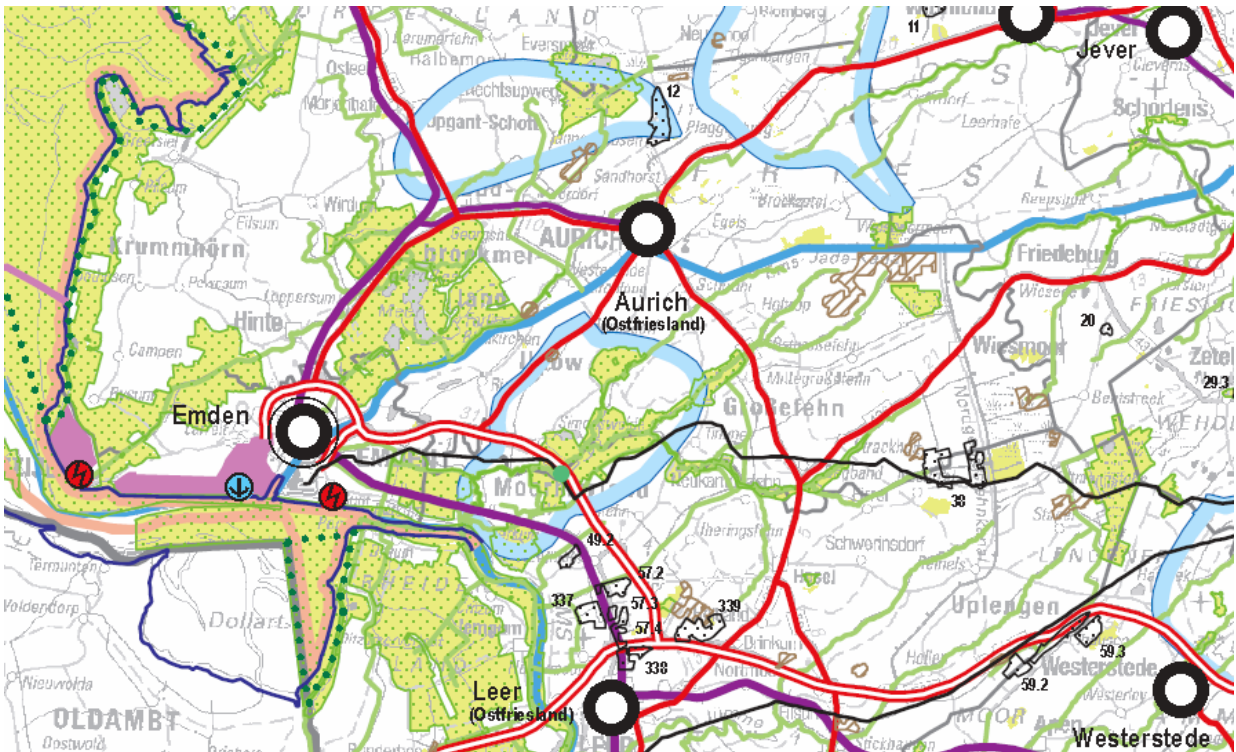


Abbildung 4: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab
Quelle: LROP Niedersachsen

Weiterführend heißt es im LROP einleitend, dass in Niedersachsen und seinen Teilräumen eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen geschaffen werden sollen. Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen dabei zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Hierbei sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und verbessert werden, die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Insgesamt sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern, die Umweltbedingungen zu verbessern, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden werden, die Folgen für das Klima berücksichtigt, die Möglichkeiten zur Anpassungen von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen sowie zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen berücksichtigt werden.

Für den Teilraum der Küstenzone Nordsee bedeutet dies, dass bei der Entwicklung des Siedlungsraums die nachfolgenden Grundsätze aus dem LROP zu berücksichtigen sind:

- In der Küstenzone soll eine nachhaltige Entwicklung gefördert werden.
- In der Küstenzone soll eine thematisch wie geografisch umfassende Betrachtungsweise erfolgen und alle berührten Belange sollen integriert werden.
- In die Planungs- und Entwicklungsprozesse sollen alle betroffenen Bereiche, Gruppen und Akteure sowie maßgeblichen lokalen, regionalen und nationalen Verwaltungsstellen einbezogen werden.

Planungen und Maßnahmen sollen reversibel und anpassungsfähig sein, um der Dynamik, der Veränderbarkeit und einem späteren Kenntniszustand Rechnung tragen können. Wirkungskontrollen sollen die Planungs- und Entscheidungsprozesse unterstützen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 für den Landkreis Aurich

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, mit der Verfügung vom 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 44 vom 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden in Kraft getreten. Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung vom 19.12.2018 das RROP 2018 LK Aurich als Satzung beschlossen. In seiner Sitzung am 25.09.2019 ist der Kreistag den Maßgaben und Auflagen beigetreten.

Als übergeordnete Ziele und Grundsätze wird im RROP 2018 eine nachhaltige Raumentwicklung formuliert. Dies beinhaltet, die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum dauerhaft in Einklang zu bringen.

Der Landkreis Aurich (LK) wird, trotz seiner Einordnung als Regionstyp „verstädtere Räume mittlerer Dichte ohne große Oberzentren“ des BBSR, als ländlicher Raum wahrgenommen, der in hohem Maße von seiner naturräumlichen Ausstattung und der damit verbundenen kulturellen und landschaftlichen Identität profitiert. Daher ist für den LK eine Entwicklung erforderlich, die den Bedürfnissen der heutigen Generationen entspricht, ohne die Lebensgrundlagen künftiger Generationen außer Acht zu lassen. In der „Nachhaltigkeitsstrategie für Niedersachsen“ ist dies als „Umweltgerechter Wohlstand für Generationen“ formuliert und im Niedersächsischen

Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) im § 2 verbindlich festgehalten.

Die Stadt Aurich hat gemäß RROP die Funktion eines Mittelzentrums (grauer Kreis in der nachfolgenden Abbildung). Das Plangebiet ist gemäß der Einordnung der Raum- und Siedlungsstrukturen im RROP als Teil des zentralen Siedlungsgebietes (gelbe Fläche) der Stadt Aurich sowie die das Plangebiet südlich begrenzende Oldersumer Straße als Hauptverkehrsstraße (rote Linie) dargestellt. Zentrale Siedlungsgebiete umfassen zentrale Wohnstandorte in Verbindung mit zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen.

Westlich und nördlich entlang des Plangebietes verläuft eine Leitungstrasse (dünne rote Linie). Nordöstlich am Plangebiet verläuft, im Bereich des Schulzentrums, eine Rohrfernleitung für Gas (dünne schwarze Linie). Nördlich des Plangebietes, entlang der Bundesstraße 72 (fett gezeichnete rote Linie) liegt zudem ein Versorgungskern der Stadt Aurich (rot schraffierte Fläche).

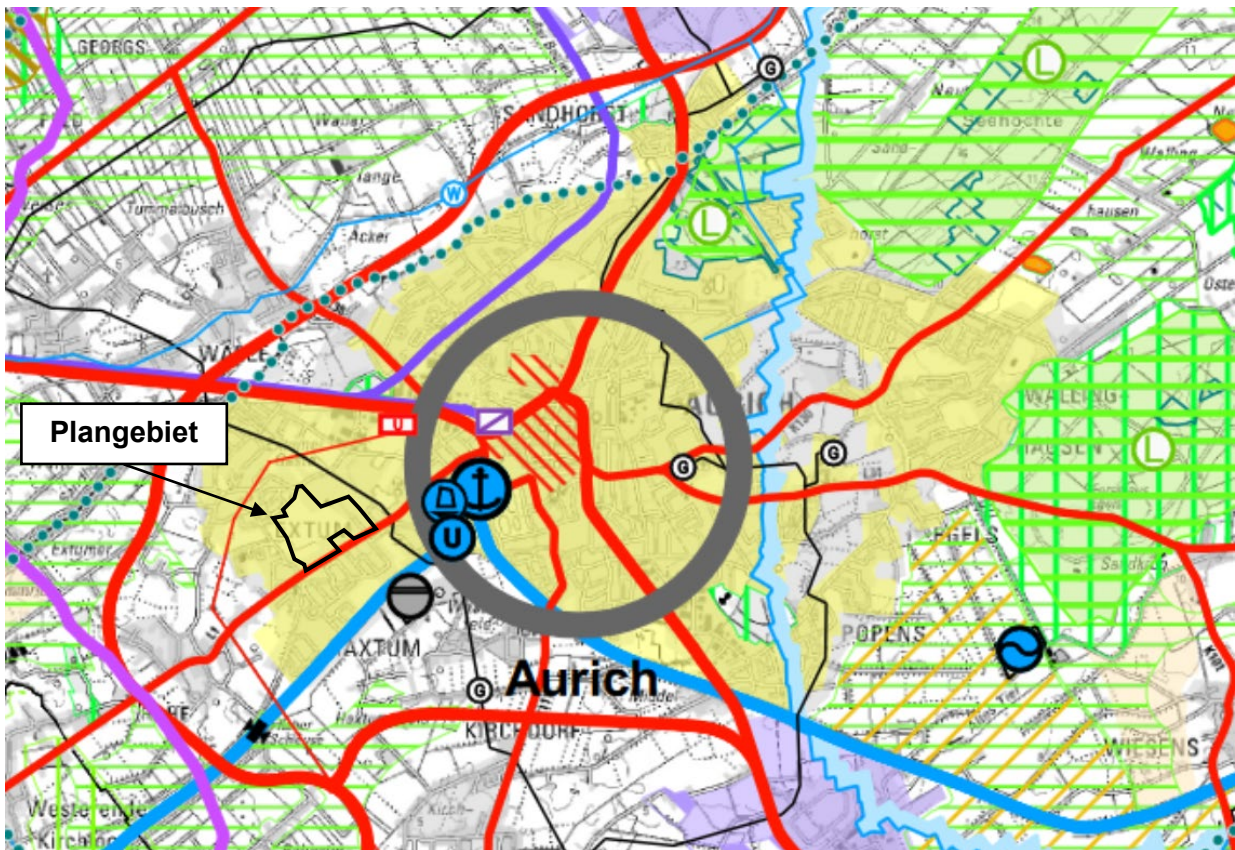


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2018 ohne Maßstab (B-Plan Nr. 333: Schwarze Umrandung), Quelle: RROP LK Aurich

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Aurich ist im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte auszurichten. Weiterführend sind bei der Siedlungsentwicklung unter städtebaulichen Gesichtspunkten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere

- der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum und Arbeitsstätten,
- sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der demografische Wandel,
- die Interessen künftiger Generationen,
- die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und
- die ökologischen Auswirkungen

zu berücksichtigen. Durch die Planung eines zeitgemäßen Wohngebietes mit unterschiedlichen Quartieren, die in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden können, der Ausweisung unterschiedlicher Gebäudetypen und -formen sowie der Berücksichtigung bestehender Landschaftselemente und Ortsteilgrenzen können die langfristigen Wohnraumbedarfe unter Berücksichtigungen des demografischen Wandels sowie die Ziele und Grundsätze des RROP des Landkreises Aurich berücksichtigt und erfüllt werden.

Landschaftsprogramm Niedersachsen

Das Plangebiet gehört naturräumlich der Ostfriesisch-Oldenburgischer Geest an, dabei untergeordnet der Auricher Geest, in der aus landesweiter Sicht der Schutz von naturnahen Wäldern und Hochmoore, der Wallhecken, Altwässer und nährstoffarmer Mooreseen sowie des Feuchtgrünlandes vorrangige Bedeutung hat.

Landschaftsrahmenplan (Entwurf) des LK Aurich (1996)

Der Landschaftsrahmenplan, in seiner Entwurfsfassung des Landkreises, kennzeichnet in seinen Bestandsaufnahmen das gesamte Gebiet als Wallheckengebiet; den im Süden angrenzenden Siedlungsbereich am „Im Timp“ als Haufensiedlung.

Flächennutzungsplan (FNP) Aurich

Der FNP stellt den Kernbereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar (Weißfläche). Für die südlichen und südwestlichen Bereiche werden gemischte Bauflächen (braun) sowie Wohnbauflächen (rot) dargestellt. Zusätzlich ist der Verlauf des Haxtumer Schlootes (blaue Linie) sowie am äußersten östlichen Plangebietsrand eine unterirdische Versorgungsleitung für GAS („G“) dargestellt.

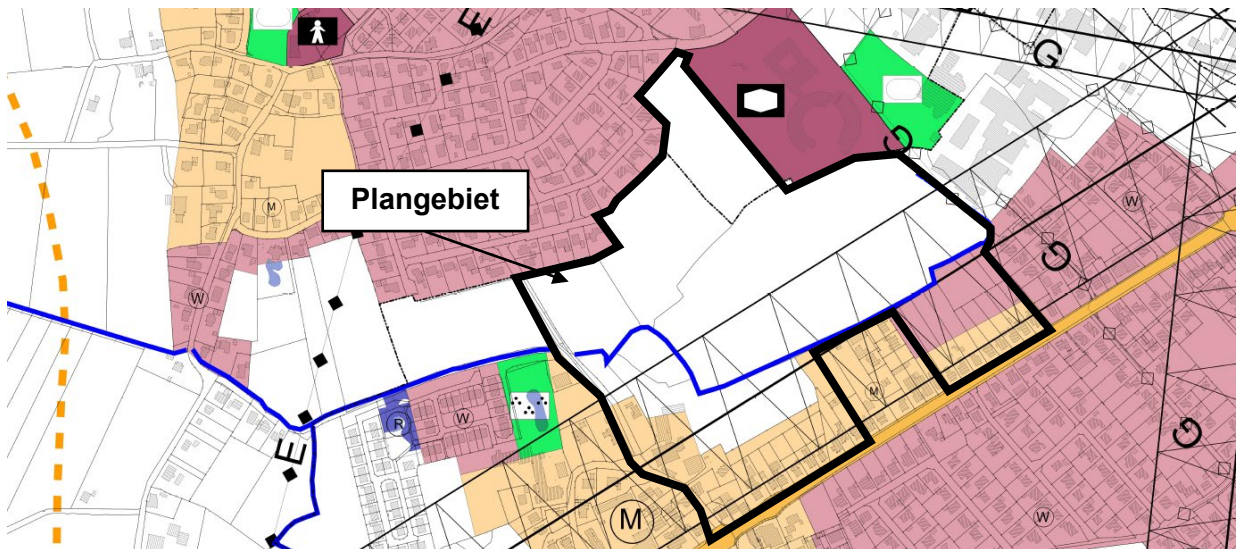


Abbildung 6: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)

50. Änderung des
Flächennutzungs-
planes

Der FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Satz 3 BauGB an die geänderten Planungsziele der beiden B-Pläne Nr. 333 und Nr. 367 als 50. Änderung geändert und angepasst. Für den Bereich des B-Plans Nr. 333 stellt die FNP-Änderung, auf Basis des städtebaulichen Konzeptes, Wohnbauflächen (rot) sowie eine Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ dar (grün). Der bestehende Gewässerverlauf des Haxtumer Schlootes wird zu größten Teilen aus dem alten Planstand des FNPs übernommen (blaue Linie). Lediglich in Teilbereichen ist aufgrund einer Gewässerverlegung ein neuer Verlauf des Haxtumer Schlootes eingezeichnet (blau gestrichelte Linie).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der B-Plan Nr. 333 „Östlich im Timp“ aus dem FNP der Stadt Aurich entwickelbar.

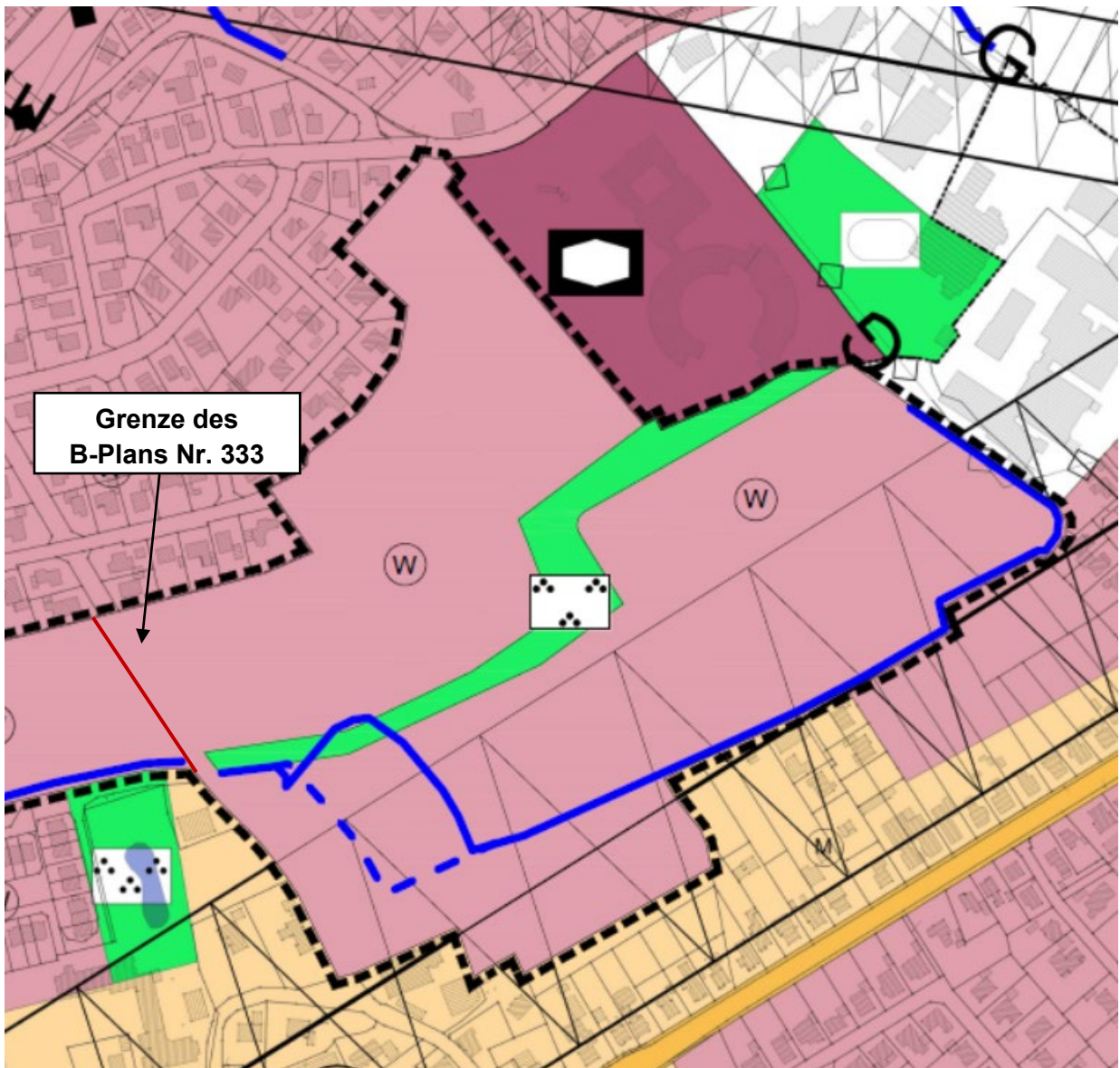


Abbildung 7: Ausschnitt aus der 50. FNP-Änderung, ohne Maßstab
(Grenze des B-Plans Nr. 333 an der Straße Im Timp als rote Linie dargestellt), Quelle: Stadt Aurich

Lärmaktionsplan Stadt Aurich Der Lärmaktionsplan der Stadt Aurich ist durch Beschluss des Rates am 27.06.2019 in Kraft getreten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 19.07.2019.

Der Lärmaktionsplan bezieht sich im Stadtgebiet auf die Bundesstraßen B72 und B210, mit Ausnahme des Abschnittes östlich der Einmündung der L8, die Landstraße L1 (Oldersumer Straße) und die L34 bis zur Straße „Zum Kanal“ und die Kreisstraße in der Ortsdurchfahrt von Wiesens. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Oldersumer Straße an (vgl. Abbildung 8, südliche orangene Linie).

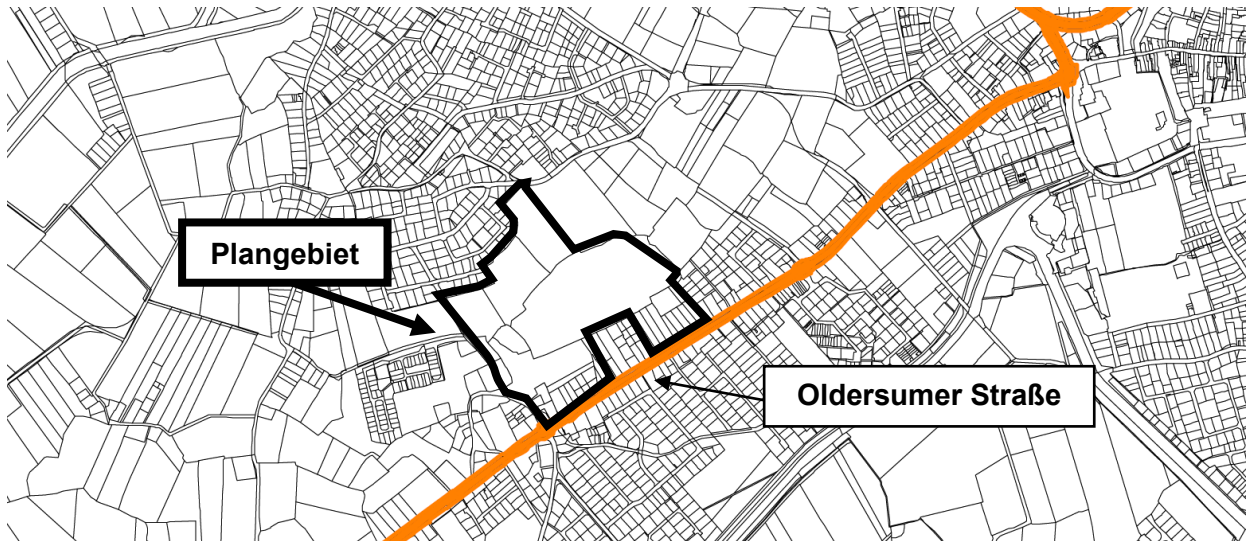


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Verkehrslärmuntersuchung für den Lärmaktionsplan, Lage der betroffenen Straßen; ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)

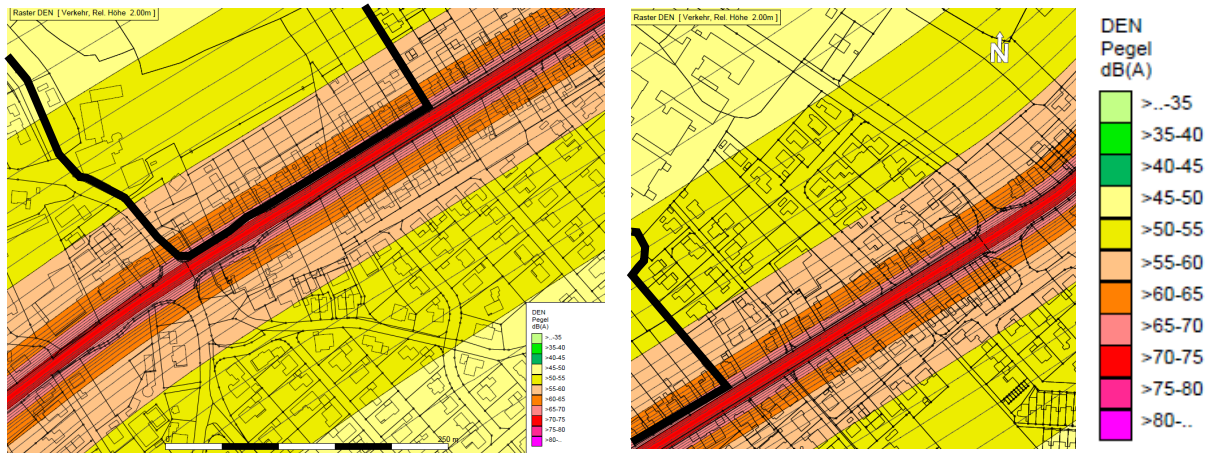


Abbildung 9: Ausschnitte aus dem Lärmaktionsplan, Teilbereiche der Oldersumer Straße; Tagwerte (Raster DEN), ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)

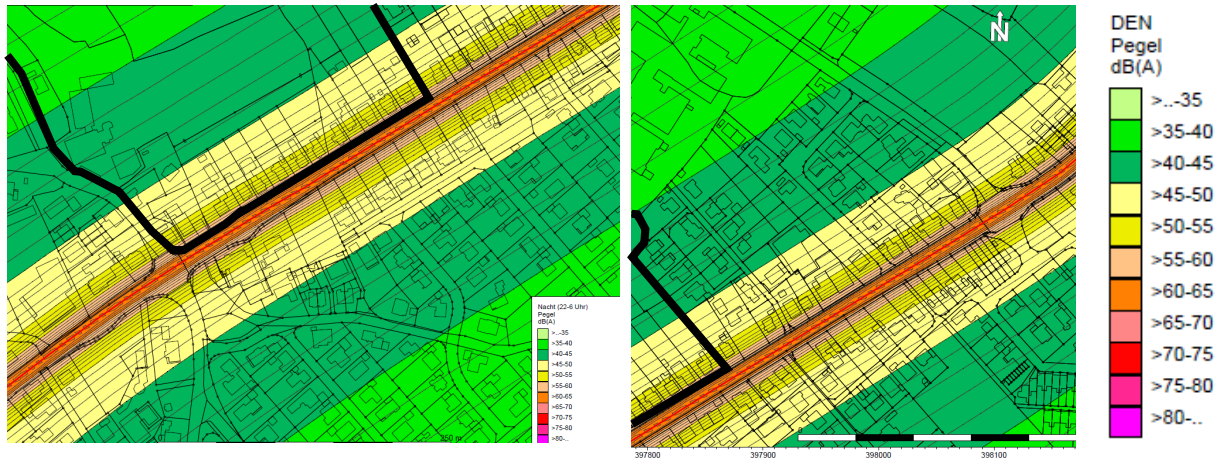


Abbildung 10: Ausschnitte aus dem Lärmaktionsplan, Teilbereiche der Oldersumer Straße; Nachtwerte, ohne Maßstab (B-Plan 333: Schwarze Umrandung)

Die im Lärmaktionsplan dargestellten Verkehrslärmwerte wurden anhand aktueller Verkehrszahlen berechnet und ermittelt. Die Werte stellen nur den Verkehrslärm in einer Höhe von 2,00 m dar. Für die Oldersumer Straße bedeutet dies, dass die angrenzenden Bestandsgebäude Pegelwerte von 55 bis 65 dB(A) ausgesetzt sind. In der Nacht sinken diese Werte auf 45 bis 60 dB(A).

Neben der Darstellung der Verkehrslärmwerte zeigt der Lärmaktionsplan erste mittel- bis langfristigen Strategien der Stadt Aurich zur Behebung der allgemeinen Lärmproblemen sowie der -auswirkungen:

- Der Rat der Stadt Aurich hat im Leitbild Radverkehr beschlossen den Model-Split zu Gunsten des Radverkehrs zu verschieben. Der Radverkehr soll hierbei verdoppelt werden. Hierdurch könnte insbesondere der Kfz-Binnenverkehr im Stadtgebiet reduziert werden. Der Masterplan Radverkehr enthält hierfür ein Bündel von Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs.
- Durch die geplante Ortsumgehung, die westlich des Stadtgebietes verlaufen soll, wird zukünftig eine Verlagerung von Verkehr von den innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen auf die Umgehungsstraße erreicht. Unter Aspekten der Lärmreduzierung kommt hierbei insbesondere der Verlagerung von LKWs in der Nacht eine hohe Bedeutung zu.
- Aus einer Prognose der Verkehrsbelastung mit und ohne Ortsumgehung ist eine deutliche Reduzierung der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen erkennbar. So ergibt sich für die Oldersumer Straße eine Reduzierung von 30%.
- Eine weitere Reduzierung der Lärmbelastung könnte auf den Abschnitten der Ortsdurchfahrten erreicht werden, die einen vierspurigen Ausbau aufweisen. Durch eine Reduzierung auf zwei bzw. drei Spuren würden vom Fahrbahnrand größere Abstände zu den Wohn-

gebäuden einhalten werden können. Diese Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der Sicherung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Straßen.

- Durch Geschwindigkeitsbeschränkungen können die Lärmbelastungen reduziert werden. Innerhalb der Ortsdurchfahrt sollte für Teilabschnitte entlang der Hauptverkehrsstraßen, die unter Verkehrssicherheitsaspekten ein besonderes Problem darstellen, eine Reduzierung auf 30 km/h in Erwägung gezogen werden. Auch außerhalb der Ortsdurchfahrten sollte bei Straßenabschnitten mit anliegender Wohnbebauung der Aspekt der Lärmreduzierung durch Geschwindigkeitsreduzierung in Erwägung gezogen werden.

Wohnraumversorgungs-konzept
Stadt Aurich

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Aurich wurde 2016 erstellt und beschlossen. Im Jahr 2018 erfolgte eine Fortschreibung auf Basis einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung.

Ende 2014 lebten laut Landesamt für Statistik im Stadtgebiet 41.075 Einwohner. Die Jahre davor konnte die Stadt Aurich zwischen 2008 und 2010 – trotz Rezession und gegen den landesweiten Trend – einen leichten Bevölkerungsgewinn verzeichnen, seit 2011 stagnierte die Entwicklung allerdings bei rund 40.600 Einwohnern.

Laut Bevölkerungsprognosen der NBank wird die Einwohnerzahl in der Stadt Aurich bis ins Jahr 2035 um ca. 3.000 auf rund 37.700 sinken. Gleichzeitig wird die Altersgruppe der über 60-jährigen bis 2035 um gut 2.300 Personen anwachsen – jeder dritte Einwohner wird dann in der Stadt 2035 60 Jahre oder älter sein. Ebenfalls verschieben wird sich die Haushaltsstruktur. Bis 2035 wird sich diese deutlich zugunsten der kleinen Haushalte verschieben – 2035 werden dann die Ein-Personen-Haushalte fast die Hälfte aller Haushalte bilden.

Auch die Entwicklungen am Arbeitsmarkt werden sich in den kommenden Jahren verändern. Insgesamt zeichnet sich die Stadt Aurich durch einen überdurchschnittlich dynamischen Arbeitsmarkt aus. Der Anteil der Pendler ist seit 2010 kontinuierlich gestiegen, fast 14.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen außerhalb des Stadtgebietes, die tagtäglich ins Stadtgebiet pendeln. Aufgrund weiterer Gewerbeflächenentwicklungen werden weitere Beschäftigungszuwächse von rd. 2.400 Arbeitsplätzen bis 2030 erwartet.

Zur Umsetzung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung im Sinne des Wohnraumversorgungskonzeptes sieht das gesamte städtebauliche Konzept eine Vielzahl unterschiedlicher Quartiere/ Nachbarschaften mit flexiblen Baustrukturen vor. Für das Plangebiet sieht die Konzeption die Errichtung von altengerechten und barrierefreien Wohnhäusern und Wohnungen vor.

Weitere Erläuterungen und Ausführungen zum Wohnraumversorgungskonzept finden sich in der parallel erarbeiteten 50. FNP-Änderung.

3 Städtebauliche Konzeption

Städtebau

Die städtebauliche Konzeption, die den beiden B-Plänen Nr. 333 und Nr. 367 sowie der 50. FNP-Änderung zugrunde liegt, sieht die Entwicklung von Teilquartieren vor, die durch einen zentralen Freiraum miteinander verbunden sind. Die freiraumplanerische Grundstruktur, an der sich die städtebauliche Entwicklung ausrichtet, orientiert sich an den bestehenden Wallhecken mit ihrem charakteristischen Altbäumen und den markanten Wasser- und Erdwallstrukturen. Diese geschützten Wallhecken sind charakteristisch für die ostfriesischen Wiesen- und Weideflächen und sind im gesamten Stadt- sowie im Landschaftsbild Ostfrieslands ortsbildprägend. Die einzelnen Wohnquartiere nehmen diese Besonderheit der Wallhecken als verbindende aber auch als gliedernde Elemente mit auf. Hier tritt die kulturgeschichtliche Eigenschaft der Wallhecken, als ehemalige Flurstücks- und Flächentrennung wieder hervor und überträgt dieses Element in die heutige Zeit (vgl. Städtebauliche Konzeption, Anlage 2).

Die einzelnen Quartiere sind in ihrer Dimensionierung und Anzahl der Wohneinheiten fast homogen und bieten jeweils eigene freiraumplanerische Besonderheiten. Beispielsweise befinden sich im Wasserquartier bestehende zentral verlaufende Wassergräben, die vor und hinter den Grundstücken verlaufen und als Naherholungsraum dienen.

Entlang der Wallheckenstrukturen sowie dem zentralen Grünzug sind ausreichend große dimensionierte Fuß- und Radwege konzipiert. Diese verbinden die einzelnen Wohnquartiere und stellen Verbindungen zu benachbarten Wohngebieten her. Diese ermöglichen die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Schulzentrums, der Nahversorgung sowie des westlich angrenzenden Landschaftsraums.

Siedlung Im Timp

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet ist Teil einer gesamtheitlichen Planung. Für das Plangebiet des parallel erarbeiteten B-Plans Nr. 367 sieht die Planung die Errichtung der Siedlung „Im Timp“ vor, die sich städtebaulich an der bestehenden Siedlungsstruktur im Bereich der Seniorenresidenz „Knoop´s Huus“ orientiert und diese städtebaulich sowie im Hinblick auf die Errichtung von altengerechten Wohnungen baulich fortführt.

Freiraum und Räumstreifen

Ein zentraler Grünzug, der sich von Westen nach Osten durch das Wohngebiet zieht, dient zum einen als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den westlich gelegenen Landschaftsräumen und dem östlich gelegenen Schulzentrum. Des Weiteren bietet dieser öffentliche Grünraum Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten für das gesamte Wohngebiet und kann neben Spiel- und Freizeitflächen auch Flächen zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen beinhalten.

Entlang des im Plangebiet verlaufenden Haxtumer Schlootes ist beidseitig ein 10 m breiter Räumstreifen, bestehend aus öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen. Diese dienen neben der Funktion als Versorgungstreifen, als private Grünfläche sowie als Grünzug, der entlang des Grabens, als Biotopvernetzung in Richtung offener Landschaftsstruktur

	<p>genutzt werden kann. Entlang von Bestandsstrukturen und innerhalb des öffentlich zugänglichen Grünzuges ist z. T. nur ein einseitiger Räumstreifen vorgesehen.</p>
Erschließungsstruktur	<p>Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt über die bestehenden angrenzenden Straßen. Die einzelnen Quartiere werden dabei unabhängig voneinander als Ringstraßen und Einbahnstraßen erschlossen. Die Erschließung ist so konzipiert, dass Durchgangs- und Schleichverkehre, die das Wohngebiet belasten, vermieden werden.</p>
Ruhender Verkehr	<p>Der städtebauliche Entwurf sieht die Errichtung einer offenen und kleinteiligen Bauungsstruktur vor. Der Nachweis für die notwendigen Pflichtstellplätze ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu führen. In Teilbereichen sind für Mehrfamilienhäuser Carport-, Garagen- und Stellplatzanlagen innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Diese dienen als städtebaulicher Vorschlag und können in der weiterführenden hochbaulichen Konzeption an die spätere Gebäudeausgestaltung angepasst werden.</p> <p>Für den Besucherverkehr sind im öffentlichem Straßenraum straßenbegleitende Parkplätze vorgesehen. Bei der Ermittlung der notwendigen Besucherstellplätze sind die geltenden Richtzahlen der Niedersächsischen Bauordnung anzuwenden. Für Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen sind 10% der Wohneinheitenanzahl als öffentliche Besucherparkplätze vorzuweisen.</p>
Entwässerung	<p>Ziel bei der Entwässerung ist es, einen möglichst großen Teil des Niederschlagswasser lokal zu versickern. So kann auch das städtische Kanalisationssystem entlastet werden. Aufgrund der Größe der geplanten Wohngebiete westlich und östlich der Straße Im Timp ist dazu die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens notwendig. Die örtliche topografische Höhenentwicklung, mit einem leichten Gefälle von Nordost nach West begünstigt eine Regenrückhaltung im Westen der Straße.</p> <p>Im Zuge der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption wurde dabei weiterführend ermittelt, dass der Bereich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 367, westlich der bestehenden Stromtrasse aufgrund seiner Topografie und seiner Lage am Stadtrand prädestiniert für die Errichtung von Regenrückhaltebecken ist. Vor diesem Hintergrund wurde im B-Plan 367 am westlichen Plangebietsrand ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das auch das Regenwasser aus dem Plangebiet des B-Plan 333 aufnehmen kann.</p>

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine
Wohngebiete
(WA)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption sowie der wohnungspolitischen Zielsetzung der Stadt Aurich ab, Wohnraum zu schaffen. Entsprechend dieser Zielsetzungen wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung folgt somit dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich auch an der umgebenden Bebauung in der ebenfalls die Wohnnutzung dominiert. Da zur Erreichung der Planungsziele für einzelne Planbereiche unterschiedliche Festsetzungen erforderlich sind, erfolgt eine Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete in mehrere Baugebiete, die sich aus der städtebaulichen Idee der Quartiere ableiten:

- Siedlung Im Timp: WA1,
- Wallheckenquartier: WA2a, WA2b und WA3,
- Parkquartier: WA4a – WA4b,
- Gartenquartier: WA5 und
- Wasserquartier: WA6a – WA6c.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Zudem werden Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO ausgeschlossen. Diese sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um eine Umwandlung von in Aurich benötigtem Wohnraum in Gästewohnungen zu vermeiden.

Gartenbaubetriebe sind unzulässig, da sie sich nicht in die kleinteilige und offene städtebauliche Konzeption eines Wohngebietes bzw. der Quartiere einfügen. Aufgrund ihrer Großflächigkeit würden sie darüber hinaus zu einer Reduzierung der angestrebten Wohndichte führen. Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie Zielverkehre auslösen, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet und der umgebenden Wohngebiete führen würden. Ziel der Planung ist jedoch, möglichst wenig Verkehr zu generieren und das Gebiet zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln.

Mischgebiete (MI)

Im südlichen Plangebietsbereich werden zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen sowie der unterschiedlichen kleinteiligen Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen entlang der Oldersumer Straße Mischgebiete festgesetzt. Entsprechend dieser Zielsetzung sowie der FNP-Darstellung „gemischte Bauflächen“ werden die Flurstücke entlang der Oldersumer Straße als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (MI1 – MI2).

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung

eines Mischgebietes im südlichen Bereich sollen die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert sowie zukünftig weiterhin eine nutzungsgemischte Nutzungsstruktur ermöglichen.

Ausgeschlossen hingegen werden Tankstellen, da sie Zielverkehre auslösen, die zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet führen würden. Zusätzlich sind Gartenbaubetriebe unzulässig. Ein Gartenbautrieb würde sich aufgrund seiner Großflächigkeit nicht in das relativ schmale und kleinteilige Mischgebiet einfügen.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls im Mischgebiet ausgeschlossen, da eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten im südlichen Plangebiet eine unerwünschte Entwicklung auslösen würde. Vergnügungsstätten können sogenannte Trading-down-Effekte auslösen und zu einer Abwertung der Oidersumer Straße führen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder als Spanne von Mindest- bis Höchstmaß sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die eine angemessene bauliche Dichte für ein innenstadtnahes Wohngebiet darstellt. Die GRZ 0,4 liegt im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Für Mittelhäuser von Hausgruppen ist eine Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,5 zulässig. Hintergrund für diese Überschreitung ist, dass Mittelhäuser von Reihenhausgruppen aufgrund der Flurstücksaufteilung eine geringere Grundstücksfläche als z. B. Endhäuser vorweisen können. Weitere Regelungen zur Überschreitung finden sich im Kapitel 4.3.

Die Mischgebiete werden mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt, die eine angemessene bauliche Dichte für die bestehende Situation darstellt. Hierdurch sind innerhalb der Mischgebietsflächen weitere zukünftige bauliche Entwicklungen (z. B. in zweiter Reihe) möglich.

Vollgeschosse und Gebäudehöhen:

Im Bebauungsplan werden zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs die Anzahl an Vollgeschossen sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt, so dass hierdurch eine eindeutige Höhenregulierung für die Gebäude vorgenommen werden kann. Mit diesen Vorgaben soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zu den angrenzenden Siedlungsräumen der beiden Ortsteile Haxtum und Extum geschaffen werden.

Die Ableitung der zulässigen Vollgeschosse erfolgt aus der städtebaulichen Konzeption. Mit der ergänzenden Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet über die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt im Sinne eines stimmigen Ortsbildes eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung für jedes einzelne Baufeld.

Im Bereich der Mischgebiete sind die bestehenden Gebäudehöhen als Referenzmaß aufgenommen und festgesetzt, so dass die Bestandsstruktur gesichert und zukünftige Neuplanungen ermöglicht werden können (vgl. auch Tabelle 1: Gebäudehöhen).

Tabelle 1:
Gebäudehöhen

WA / MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder als Spanne von Mindest- bis Höchstmaß	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
WA1	II	6,5 m	9,5 m
WA2a	II	6,5 m	9,5 m
WA2b	II-III	10,5 m	13,5 m
WA3	II	6,5 m	9,5 m
WA4a	II-III	10,5 m	13,5 m
WA4b	II	6,5 m	9,5 m
WA5	II	6,5 m	9,5 m
WA6a	II	6,5 m	9,5 m
WA6b	II-III	10,5 m	13,5 m
WA6c	II	6,5 m	9,5 m
MI1	III	10,5 m	13,5 m
MI2	II	6,5 m	9,5 m

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe beschreibt den Schnittpunkt der traufseitig senkrecht aufgehenden Außenwandflächen und der Oberkante der Dachhaut über dem jeweiligen Bezugspunkt. Davon abweichend gilt, dass bei Dachformen mit Attika oder Brüstungen deren Oberkante als Traufpunkt anzunehmen ist.

Des Weiteren ist bei Staffelgeschossen für die Fassadenabschnitte, bei denen die Zurückstaffelung durchgehend 2,0 m beträgt, die Traufhöhe anhand bestimmter Gebäudeteile zu bestimmen: Bei vorhandener Brüstung ist die Oberkante der Brüstung des untersten Staffelgeschosses, bei vorhandener Attika die Oberkante der Attika des untersten Staffelgeschosses zu wählen. Wenn keine Attika oder Brüstung vorhanden ist, so ist der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand mit der Dachhaut des untersten Staffelgeschosses maßgeblich. Bei einseitig geneigten Dächern (z. B. Pultdächern) sind diese Regelungen auch auf der hohen Dachseite anzuwenden. Hierdurch soll zu hohe Fassaden entlang von Straßenseiten vermieden werden. Bei Flachdächern ist bei der Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen allseitig die Oberkante Attika bzw. Aufkantung maßgeblich. Wenn Trauf- und Firstpunkte zusammenfallen ist die festgesetzte maximale Traufhöhe maßgeblich. Diese Regelungen dienen den

	<p>Bauherren zur eindeutigen Bestimmung der Traufhöhen als Höhenmaß der baulichen Nutzung, so dass bei unterschiedlichen Dachformen auch die gleichen städtebaulich relevanten Höhen als Traufpunkte gewählt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2.1).</p>
Firsthöhe (FH)	<p>Die Firsthöhe stellt den höchsten Punkt des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt dar. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteile des Gebäudedaches. Bei Häusern mit Flachdächern – ohne Dachfirst – entspricht die Firsthöhe der Oberkante des Daches (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2.2).</p>
Bezugspunkt	<p>Als Bezugspunkt für die Bestimmung der vorgenannten Höhen gilt die Höhe der vor den jeweiligen Gebäudefassaden liegenden Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. Mit dieser Bestimmung erfolgt eine für alle baulichen Anlagen gleiche Bezugshöhe, die sich aus der angrenzenden Erschließungsfläche gibt.</p>
Technische Aufbauten	<p>Untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die maximale Firsthöhe um max. 1,5 m überragen, wenn die vorgenannten Aufbauten oder Anlagen mindestens 1,5 m von der Traufkante oder bei Flachdächern von der Oberkante/ Dachkante der Gebäude zurückbleiben. Die Festsetzung soll zum einen die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen, indem z. B. Photovoltaikanlagen auf den Dächern errichtet werden können, ohne gegen die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes zu verstoßen. Zum anderen sollen auch der Einbau von Fahrstühlen, z. B. zur Errichtung behindertengerechter Wohnungen, durch die zulässige Höhenüberschreitung gefördert werden. Fahrstühle brauchen in der Regel auf den Dächern der Obergeschosse eine Fahrstuhlüberfahrt, wenn sie das oberste Geschoss erreichen sollen. Die Festsetzung dient dazu, die Sichtbarkeit von technischen Aufbauten auf ein geringes Maß zu minimieren, um Straßenräume mit Dachstrukturen zu schaffen, welche nicht von technischen Aufbauten dominiert werden. Die Aufbauten müssen mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückbleiben, da sie ansonsten von der Straße aus sichtbar wären und das Ziel der Betonung der Traufkante beeinträchtigen würden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2.3).</p>

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Baugrenzen	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert, die sich aus der städtebaulichen Konzeption ableiten. Diese sind so gewählt worden, dass die Baukörper ausreichend Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen halten, aber für die Bauherren noch genügend Möglichkeiten zur flexiblen Platzierung der Häuser verbleiben.</p> <p>Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden dürfen Baugrenzen ausnahmsweise überschritten werden, und zwar durch Dachüberstände um bis zu 0,5 m und durch Eingangsüberdachungen und einseitige Vorbauten, zum Schutz von Hauseingängen, auf maximal 2,0 m Breite um bis</p>
------------	---

	zu 1,0 m. Die Festsetzung ermöglicht einen größeren Spielraum bei der Ausgestaltung der Gebäudefassaden, ohne den Grundgedanken der städtebaulichen Konzeption zu gefährden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1.3).
Überschreitung der GRZ	Die zulässige GRZ von 0,4 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie die zulässige GRZ von 0,6 der Mischgebiete kann für die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Die Regelung erfolgt vor dem Hintergrund, dass im Bereich von Gebäuden durch Terrassen, Geräteschuppen etc. weitere bauliche Anlagen im Umfeld des Gebäudes notwendig sind.
Bauweise	Zur Sicherung einer aufgelockerten und kleinteiligen Bebauungsstruktur wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese basiert auf der offenen Bauweise mit der Gewährleistung, dass Bebauungen mit Grenzabständen ermöglicht werden. Die abweichende Bauweise setzt darüber hinaus fest, dass Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Bei Eckgebäuden gilt die maximale Gesamtlänge von 30 m je Straßenseite. Mit diesen Festsetzungen soll eine zu geschlossen wirkende Bebauung mit sehr langen Gebäudekörpern verhindert werden. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2).
Hausgruppen, Einzelhäuser und Doppelhäuser	Die städtebauliche Konzeption sieht vor unterschiedlichen Gebäudetypologien in den einzelnen Quartieren zu errichten und zu mischen. An besonders prägnanten städtebaulichen Situationen (z. B. Quartierseingang, entlang der Grünflächen etc.) sind nur größere Einzelhäuser als Mehrfamilienhaus möglich bzw. geplant. In diesen Räumen soll eine bewusste städtebauliche bauliche Betonung durch Einzelgebäude stattfinden.

4.4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche: „Parkanlage“	Im zentralen Plangebietsbereich wird, abgeleitet aus der städtebaulichen Konzeption, ein zentraler Grünzug mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll dieser zentrale Freibereich in seiner Funktion als öffentliche Grünfläche mit Freiraum- und Erholungsfunktionen langfristig gesichert werden. Der Park dient den neuen Bewohnern sowie den umliegenden Anwohnern als Naherholungsraum mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Der Bereich, der als Spielplatz genutzt werden soll, ist im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche abgegrenzt worden.
Öffentliche Grünfläche: „Gewässerrandstreifen“ (Grs)	Direkt angrenzend zum Haxtumer Schloot verlaufen in einer Breite von 5 m öffentliche Grünflächen mit der textlich bestimmten Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (Grs). Diese Grünflächen dienen der Gewässerunterhaltung für den Haxtumer Schloot (Gewässer II. Ordnung). Zusammen mit parallel verlaufenden privaten Grünflächen bilden sich beidseits des Haxtumer Schlootes 10 m breite Räumstreifen. Zusätzlich dienen diese Grünflächen der Durchgrünung und der Biotopvernetzung.
Öffentliche Grünfläche „Begleitgrün Wallhecke“ (BW)	Entlang einzelner Wallhecken in den nördlichen Plangebietsbereichen sind begleitend öffentliche Grünflächen vorgesehen. In diesen sind parallel zu den Wallhecken Rasenflächen und Fuß- und Radwege vorgesehen.

Private Grünfläche „Begleitgrün Im Timp“ (B1) Parallel zur Straße Im Timp wird ein begleitender Streifen als private Grünfläche festgesetzt. In dieser ist die Anlegung einer Rasenfläche angedacht. Die Anpflanzung von Gehölzen ist zulässig. Die Festsetzung dient der Durchgrünung der Straße Im Timp sowie der nahliegenden Wohngebiete.

Private Grünfläche „Begleitgrün Wallhecken und Gewässer“ (B2) Zum Schutz der Wallhecken und der Gewässerverläufe werden, neben den weiteren Regelungen zu Wallhecken und Gewässern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, private Grünflächen festgelegt, die den Bewohnern als zukünftige Wohngrundstücke zwar zur Verfügung stehen werden, für diese aber weiterführende und detaillierte Regelungen gelten. In einzelnen Bereichen verlaufen diese privaten Grünflächen parallel zu den öffentlichen Grünflächen „Gewässerrandstreifen“ (Grs) und bilden die vom Entwässerungsverband geforderten 10 m breiten Räumstreifen.

Diese privaten Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Laubgehölzen ist zulässig. Unzulässig sind:

- Anlagen von Fundamenten,
- Verdichtungen oder Versiegelung jeglicher Art,
- Komposthaufen,
- Bodenauf- und -abtrag,
- Ablagerungen von organischem und anorganischem Material,
- die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden.

4.5 Erschließung / Ruhender Verkehr

Verkehrliche Anbindung / Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes und der einzelnen Wohnquartiere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über Anschlusspunkte an die Straßen: Im Timp (Westen), den Extumer Weg (Norden) sowie der Oldersumer Straße (Süden). Die einzelnen Quartiere werden über drei Ringstraße sowie eine Einbahnstraße mit Wendehammer erschlossen (Siedlung Im Timp). Hierdurch sind die einzelnen Quartiere für den MIV nicht miteinander verbunden, so dass Durchgangs- und Schleichverkehre nicht möglich sind.

Öffentliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung für die einzelnen Quartieren sieht die überwiegende Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen („Spielstraßen“) vor. Die Verkehrsberuhigung erfolgt mit dem Ziel der Schaffung einer höheren Aufenthaltsqualität im Straßenraum für die Bewohner. Zur Umsetzung der Planung wird die gesamte Erschließung als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch ist die Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Straße zulässig.

Für den Teilbereich zwischen Oldersumer Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet WA5 ist die Ausweisung als Tempo 30-Zone angedacht. Hintergrund ist der Übergang von der Oldersumer Straße zu den verkehrsberuhigten Straßen der neuen Wohngebiete.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Zusätzlich werden für das gesamte Gebiet öffentlich zugängliche Besucherstellplätze benötigt. Die notwendigen Richtzahlen für die privaten und öffentlichen Stellplätze sind der Niedersächsischen Bauordnung zu entnehmen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Querschnitte der einzelnen Verkehrsbereiche sowie die Gestaltung der Straßenräume inkl. der Anzahl der Besucherstellplätze, Straßenbäume etc. präzisiert.

Private Erschließung	Für kurze Stichwege, die der Erschließung einzelner Grundstücke dienen, besteht keine Notwendigkeit einer öffentlichen Erschließung. Die Stichwege verlaufen daher auf privaten Grundstücksflächen. Weiterführende Informationen finden sich im nachfolgenden Kapitel 4.6.
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Innerhalb des Plangebietes sollen zur Quartiersvernetzung und somit zur Förderung der Nahmobilität kurze Wege für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Daher setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von rd. 3 m mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Innerhalb dieser Flächen ist zudem die Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen angedacht.

4.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für Teilbereiche des neuen Wohngebietes ist die Errichtung von neuen Erschließungswegen geplant, die als Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden.

Zur Gewährleistung, dass diese Flächen dauerhaft für die festgesetzten Nutzungen zur Verfügung stehen, sind innerhalb der Flächen hochbauliche Anlagen und Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5).

A	Die Stichwege dienen der Erschließung von Baugrundstücken in zweiter Reihe sowie der Ver- und Entsorgung (Leitungen). Diese Flächen werden daher mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung festgesetzt.
B	Die im Norden gelegene Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Stadt Aurich dient der Sicherung und Erreichbarkeit einer unterirdischen Stromtrasse, die in Richtung der westlich angrenzenden oberirdischen Stromtrassen führt.
C	Zwischen der Planstraße C und der Planstraße C ist im westlichen Plangebiet die Errichtung eines Regenwasserkanals erforderlich. Zur Sicherung dieser Leitungstrasse, setzt der Bebauungsplan hier eine Fläche für Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und für die Stadt Achim fest. Die vorgesehen Fläche befindet sich auf einer öffentlichen Grünfläche.

4.7 Ver- und Entsorgung

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	<p>Innerhalb des neuen Wohngebietes ist zusätzlich zur Anbindung an die lokalen Versorgungsnetze die dezentrale Versorgung mit elektrischer Energie und Wärme mittels eines Blockheizkraftwerks (BHKW) angedacht. BHKWs arbeiten nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung. Der höhere Gesamtnutzungsgrad gegenüber der herkömmlichen Kombination von lokaler Heizung und zentralem Kraftwerk entsteht dadurch, dass die Abwärme der Stromerzeugung direkt am Ort der Entstehung, hier also im Plangebiet des B-Plans Nr. 333, genutzt werden kann. Der Wirkungsgrad der Stromerzeugung liegt dabei allgemein, abhängig von der Anlagengröße, zwischen etwa 25 und 38 % (bezogen auf den Heizwert). Falls die Abwärme vollständig und ortsnah genutzt wird, kann ein Gesamtwirkungsgrad bezüglich eingesetzter Primärenergie von 80 bis 90 % (bezogen auf den Heizwert) erreicht werden. Mit diesem hohen Wirkungsgrad kann ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.</p> <p>Da noch kein Standort für ein BHKW ermittelt worden ist, für keine explizite Versorgungsfläche für ein BHKW festgesetzt. Die Zulässigkeit ergibt sich somit aus § 14 BauNVO.</p>
Feuerwehr	<p>Aufgrund der überwiegend zweiseitigen Erschließung und der Errichtung von Ringstraßen ist die Mehrzahl der Gebäude auf kurzem Wege von den öffentlichen Verkehrsflächen für die Feuerwehr erreichbar, so dass diese als Aufstellflächen dienen können. Die Maße, Breiten und Schleppkurven der Verkehrsfläche sind mit der Stadt Aurich abgestimmt und sind von der Feuerwehr Aurich befahrbar.</p>
Müllentsorgung	<p>Die einzelnen Planstraßen können von dreiachsigen Müllfahrzeugen durchfahren werden. Die Wendehammer sind entsprechend den Anforderungen der Auricher Entsorgungsfahrzeuge so dimensioniert, dass ein Wenden möglich ist.</p>
Strom-, Gas- und Wasserversorgung	<p>Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßenerfolgen.</p>

4.8 Umweltverbund, Mobilitätsstrategie, ÖPNV

Umweltverbund und Mobilitätsstrategie	<p>Innerhalb des Plangebietes soll der Umweltverbund gefördert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Reduzierung des MIVs beitragen.</p> <p>Die Mobilitätsstrategie für das geplante Wohngebiet sieht verschiedene Maßnahmen vor, zur Erhöhung des Anteils alternativer Angebote der Verkehrsmittel sowie zur Stärkung der Nahmobilität:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Im Umfeld des Geltungsbereichs ist die Errichtung und Bereitstellung von Ladesäulen für E-Bikes und voraussichtlich einer Fahrradpumpstation angedacht. Zudem sind für diese „Mobilitätsstation“ Ladesäulen für Elektroautos angedacht. Der genaue Standort wird in der Ausführungsplanung festgelegt. Als Optionen werden Bereiche im Geltungsbereich der beiden B-Pläne Nr. 367 und Nr. 333 sowie auch
---------------------------------------	---

außerhalb der beiden vorgenannten Bebauungsplanbereiche, im Bereich der Seniorenresidenz „Knoop’s Huus“ geprüft.

- Zur weiteren Stärkung des Fahrradverkehrs plant die Stadt Aurich den Beschluss einer Fahrradsatzung. Die Satzung soll dabei gezielt Maßnahmen für Wohngebietsentwicklungen beinhalten, die im Rahmen der Konkretisierung der Bauleitplanung auf Ebene der Ausführungsplanung näher bestimmt werden sollen.

ÖPNV

Die nächstgelegenen Busstationen des ÖPNV sind die südlich gelegene Busstation „Haxtumer Hof“ im Bereich des Knotenpunktes Oldersumer Straße / Im Timp sowie die nördlich gelegene Busstation der Schule am Extumer Weg. Somit ist das Plangebiet an den ÖPNV angebunden.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der Oldersumer Straße ein. Diese wurden im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt Aurich im Jahr 2019 ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass die Bestandsbebauung in einem Bereich von bis zu 25 m nördlich angrenzend an die Oldersumer Straße Außenlärmpegeln von tagsüber > 60 bis zu ≤ 65 dB(A) und nachts von > 50 bis zu ≤ 55 dB(A) bestehen. Mit zunehmender Entfernung von der Oldersumer Straße reduzieren sich die Außenlärmwerte, so dass im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden können. Dies gilt auch für die festgesetzten Mischgebiete in einer Entfernung von mehr als 25 m von der Oldersumer Straße. Insofern bestehen im Großteil des Plangebietes keine Verkehrslärmkonflikte, so dass keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Für die Bebauung innerhalb der Mischgebiete entlang der Oldersumer Straße sind jedoch passive Schallschutzmaßnahme zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Hier bestimmt der Bebauungsplan, dass in dem 25 m Bereich, ausgehend von der nördlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche "Oldersumer Straße", in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Geeignete bauliche Maßnahmen können z.B. eine schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung oder auch die Grundrissgestaltung sein. Von der vorgenannten Regelung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) tags und nachts innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen hält die Stadt Aurich die Wohnbebauung in dem Mischgebiet weiterhin für vertretbar. Denn zum einen befinden sich die beiden Mischgebiete in einer städtischen Lage an einer Hauptverkehrsstraße, so dass bereits hierdurch

eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht ohne Schallschutz möglich ist. Zum anderen sind die beiden Mischgebiete bereits straßenbegleitend mit Wohnhäusern bebaut, und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden und Fenstern oder bei Neu- und Umbauten auch durch Grundrissanordnungen gesichert werden.

Geruchsimmissionen

In der Oldersumer Straße 116 besteht ein Gewerbebetrieb, der sich auf den Import von Tee, die Herstellung von Teemischungen sowie auch die Veredelung von Tee spezialisiert hat. Zu den betrieblichen Tätigkeiten gehören unter anderem das Mischen, Verpacken und Kommissionieren von Tee in verschiedensten Ausführungen. Aufgrund dieser Tätigkeiten gehen Geruchsimmissionen von dem Betrieb aus, die im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen sind.

Der Betrieb liegt innerhalb des Geltungsbereich des 1998 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes Nr. 187, der ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. Gemäß § 6 BauNVO (1990) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist bereits durch die Ausweisung des Mischgebietes in dem Bebauungsplan 187 von einem störungsfreien Nebeneinander des Produktionsbetriebs und der bereits bestehenden angrenzenden Wohnbebauung in der Oldersumer Straße auszugehen.

Zur speziellen Beurteilung der Geruchsimmissionen des Gewerbebetriebs wird auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen. Für die Beurteilung der Auswirkungen von Gerüchen enthält die Richtlinie Immissionsrichtwerte (IW) für die unterschiedlichen Baugebiete. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Dabei gelten für Wohn- und Mischgebiete die gleichen Immissionsrichtwerte. Da der Betrieb in einem Mischgebiet liegt ist unter Einhaltung des Stands der Technik davon auszugehen, dass der in der GIRL angegebene Immissionshöchstwert für Wohn- und Mischgebieten von 10 % relativer Geruchsstundenhäufigkeit der Jahresstunden eingehalten wird. Insofern ist von keinen Nutzungskonflikten zwischen den im Bebauungsplan 333 festgesetzten Wohnnutzungen sowie auch von keinen Nutzungseinschränkungen für den bestehenden Teebetrieb auszugehen.

4.10 Entwässerung

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der hohen Grundwasserstände ist eine ausschließliche Versickerung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen nicht möglich. Weiterführende Informationen zum Thema finden sich im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 333.

Durch die Größe der parallel geplanten Wohngebiete in den Geltungsbereichen der beiden B-Pläne Nr. 367 und Nr. 333 ergibt sich die Notwendigkeit zur Planung einer gesamtheitlichen Entwässerungsplanung zur Regelung des Abflusses von Regenwasser. Um dies zu gewährleisten, sind

Regenrückhaltebecken als Stauraum für das Niederschlagswasser erforderlich. Aufgrund der günstigen Topografie wurde im Geltungsbereich des parallel aufzustellenden B-Plans Nr. 367 und hier im westlichen Plangebietsbereich ein Standort für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ermittelt. Die Höhenlage des Geländes ermöglicht hier eine Rückhaltung.

Weitere Informationen zur Regenrückhaltung finden sich in der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht des B-Plans Nr. 367.

4.11 Wasserflächen

Durch den Geltungsbereich des B-Plans verläuft der Haxtumer Schloot in Richtung Westen. Zur Sicherung dieses Verbandsgewässers II. Ordnung, (Entwässerungsverband Emden; EVE) werden die Wasserflächen inkl. Böschungskanten als Wasserflächen dargestellt und gesichert.

Zur Durchquerung und Durchwegung der Wasserflächen ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen, Brückenanlagen sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Alle Maßnahmen sind mit dem Entwässerungsverband Emden abzustimmen.

Entlang des Haxtumer Schlootes verlaufen Räumstreifen zur Grabenunterhaltung. Diese werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Weiterführende Informationen finden sich unter dem Kapitel 4.4.

Zusätzlich sieht der Bebauungsplan die Verlegung des Haxtumer Schlootes auf ca. 150 m vor. Diese Verlegung ist zum einen notwendig, um den für die Ableitung des Oberflächenwassers notwendigen Raum innerhalb der Grünfläche zu erhalten, zum andern zur Verlegung des Schlootes an den Rand des Siedlungsbereichs. Der Haxtumer Schloot fließt nunmehr entlang des Waldes und dem bereits stark eingegrüntem Siedlungsbereich am Timp. Der Ausbau des Haxtumer Schlootes bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung, in der die möglichst naturverträglichste Gestaltung des neuen Gewässers festgelegt wird. Es wird in diesem Zusammenhang auf die für den Gewässerumbau notwendige Planungsunterlagen verwiesen. Die Planzeichnung des B-Plans Nr. 333 setzt die neu angepassten Wasserflächen fest. Gleichzeitig werden in der Vermessungsgrundlage die Verläufe des bestehenden Gewässerverlauf dargestellt.

4.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung der bestehenden geschützten Landschaftsbestandteile der Wallhecken, der bestehenden Biotope sowie zur Sicherung der dort lebenden Tierarten setzt der B-Plan Nr. 333 Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Beleuchtung

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Beleuchtung nur zulässig, wenn diese nach unten gerichtet ist und entsprechende Lampengehäuse und Leuchtmittel beinhaltet. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz bestehender Fledermausarten, die im Plangebiet nachts auf die

Jagd gehen. Nach oben gerichteten Beleuchtungen kann zu Irritationen bei den Tieren führen. Gleichzeitig dienen die vorgenannten Maßnahmen dem Insektenschutz (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1).

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist ebenfalls zum Schutz der Fledermäuse und Insekten nur eine Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen und insektendichten Lampengehäusen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Wallhecken

Die vorhandenen Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Zur besseren Lesbarkeit und zur Hervorhebung der speziellen Bedeutung der Wallhecken setzt der B-Plan Nr. 333 diese zeichnerisch fest. Zusätzlich werden die Maßnahmenflächen, in denen eine Erweiterung der bestehenden Wallhecken möglich und sinnvoll sind, dargestellt. Weitere Informationen hierzu finden sich im Umweltbericht des B-Plans Nr. 333.

Zur Sicherung und zur Erhaltung der Wallhecken setzt der B-Plan weiterführende Regelungen fest (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 9.3 - 9.7 und Nachrichtliche Übernahme N.5). Diese Regelungen umfassen Schutzabstände bezogen auf die unterschiedlichen Baugebietsflächen und Grünflächen sowie Regelungen zu Unzulässigkeiten im Umfeld der Wallhecken.

Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei geschützte Biotope, die als geschützte Landschaftsbestandteil mit der Bezeichnung "GLB1" und „GLB2“ dargestellt sind. Diese sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten (vgl. Nachrichtliche Übernahme N.6).

Im nördlichen Plangebietsbereich sind im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteil „GLB1“ die bestehenden Gehölze am Gewässerrand zu erhalten und bei Abgang durch Baumweiden Erlen oder Stieleichen zu ersetzen. Die Einbringung von Pflanzen und Tierarten ist unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.8).

Extensive Grünlandflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (Grs) dienen neben ihrer Funktion als Räumstreifen der Biotopvernetzung und der Durchgrünung. Diese sind hierzu als extensive Grünlandflächen oder als Sukzessionsflächen anzulegen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.9).

Wald

Die im Plangebiet festgesetzten Waldflächen entlang der Straße Im Timp sind als naturnahe Laubwaldbestände zu sichern. Im Bereich der neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zudem ein abgestufter Waldrand mit standortgerechten gebietsheimischen Straucharten gemäß der Pflanzvorschlagslisten I und II anzulegen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.10).

4.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

Die zentrale Parkanlage soll verschiedene Funktionen für die neuen Bewohner sowie für die angrenzenden Siedlungen übernehmen (Spiel- und Sportflächen, Fuß- und Radwege etc.).

Insgesamt wird die Errichtung einer naturnahen Parkanlage angestrebt. Zusätzlich können offene Gräben, die der Entwässerung dienen, Fuß- und Radwege sowie Spiel- und Sportplatzflächen realisiert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1).

Private Grünfläche „Begleitgrün Im Timp“ (B1)	Die private Grünfläche entlang der bestehenden Straße Im Timp (B1) dient als grüner Begleitstreifen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wird über die textliche Festsetzung Nr. 10.2 geregelt, dass innerhalb dieser Fläche eine Rasenfläche anzulegen ist. Die Anpflanzung von Gehölzen ist zulässig.
Anpflanzungen von Bäumen	<p>Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll, entsprechend der städtebaulichen Konzeption, durchgrünte Quartiere geschaffen werden.</p> <p>Abgeleitet aus der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption setzen die textlichen Festsetzungen Nr. 10.3 und 10.4 fest, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je 400 m² versiegelte Fläche bzw. Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter gebietsheimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Bei der Auswahl der Bäume für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die im B-Plan beigefügte Pflanzvorschlagsliste I zugrunde zu legen (vgl. Anhang). Bei der Auswahl der Bäume für die Allgemeinen Wohngebietsflächen sind die im B-Plan beigefügte Pflanzvorschlagslisten I sowie die in dieser Begründung und im Umweltbericht aufgelisteten Pflanzvorschlagsliste III zugrunde zu legen (vgl. Anhang).</p>
Baumerhalt	Im Bebauungsplan werden besondere Einzelbäume, die aufgrund Ihrer Lage, Art und Größe als Erhaltenswert gelten, als Einzelbaum festgesetzt. Diese sind bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind die Bestimmungen der Satzung über den Baumbestand der Stadt Aurich zu beachten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.5).
Baumdarstellung (Darstellung ohne Normcharakter)	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Bäume, die unter dem Schutz der Satzung für den Baumbestand der Stadt Aurich stehen. Diese werden grafisch, als Darstellung ohne Normcharakter, dargestellt. Dabei wird zwischen Bäumen, die erhalten bleiben können und Bäumen, die voraussichtlich überplant werden, unterschieden.

4.14 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erforderlich. So werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Maßnahmen in einer Größe von 10,32 ha im Teilbereich 6 des Kompensationspools Georgsfelder Moor zugeordnet. Der Ausgleich findet statt auf den Flurstücken 26, 27, 28, 29, 30, 31 und 53 der Flur 6, Gemarkung Georgsfeld. Die Beschreibung der Lage und Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan. (Im Weiteren vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

4.15 Klimawandel

Im Hinblick auf die Klimaerwärmung, ist bei der Entwicklung und Errichtung des Wohngebietes angedacht Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel festzusetzen. Diese sollen dazu dienen, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, den flächenverbrauch zu reduzieren, nachhaltige Bauweisen zu fördern, und den Anteil am motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Für die neuen Wohnquartiere sind dabei folgende Punkte angedacht:

Festsetzung zur Technischen Anpassung der Dachstatik zur Nutzung von erneuerbaren Energien (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

- Festsetzung zur Technischen Anpassung der Dachstatik zur Nutzung von erneuerbaren Energien (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).
- Flächensparende Erschließung durch Ringstraßen.
- Erhalt und Sicherung der ortsbildprägenden und geschützten Wallheckenstrukturen (vgl. Nachrichtliche Festsetzung N.5).
- Anpflanzfestsetzungen für öffentliche und private Flächen.
- Festsetzungen zu Insekten- und Tierfreundlicher Beleuchtung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.1 und 9.2).

5 Umweltbericht

Angaben zu umweltbezogenen Fachplänen, umweltrelevanten Daten, Prognosen und Fachgutachten sowie zu der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 333 zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt das dokumentierte Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 333 dar.

6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Fläche	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet	10,00
Mischgebiete	2,70 ha
Verkehrsfläche	1,80 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,02
Verkehrsfläche „Im Timp“	0,50 ha
Öffentliche Grünfläche	1,88 ha
Wallhecken	0,28 ha
Waldfläche	0,16 ha
Private Grünfläche	1,11 ha
Wasserfläche Haxtumer Schloot	0,32 ha
Sonstige Wasserflächen	0,13 ha
Summe (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 333)	rd. 18,8 ha

7 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung gestalterische Festsetzungen, die als bestimmte Ordnungsprinzipien den Charakter des neuen Wohngebietes hervorheben und der Entwicklung eines homogenen Ortsbildes dienen sollen. Die Festsetzungen leiten sich zum einen aus den umliegenden Siedlungsbebauungen sowie zum anderen aus der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung unterschiedlicher neuer Wohnquartiere mit gestalterischem Anspruch ab. Die Bauvorschriften geben damit einen identitätsstiftenden Rahmen für die Gestaltung des Wohngebietes.

Außenwände

Die Gebäude im Wohngebiet sollen sich nicht nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung am Auricher Maßstab der umliegenden Wohnsiedlungen orientieren, sondern auch gestalterisch Bezug zur in der Region vorherrschenden Bebauung nehmen. Die Kombination aus ortstypischen Materialien und Dacheindeckungen sowie eine Fassadengestaltung mit ostfriesischer/ norddeutscher Prägung sollen dazu beitragen, ein attraktives Orts- und Straßenbild zu schaffen. Zugleich soll der ortsbildprägende Maßstab der Architektur erhalten und weitergeführt werden.

Weiterführende Regelungen:

Außenwände von Hauptgebäuden sowie von Nebengebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche sind in rotem, grauem oder braunem Klinker oder auch in anderen Baustoffen in Annäherung an die im Bebauungsplan festgesetzten RAL- Farben zulässig. Für die verbleibenden Fassadenteile sind heller oder gedämpfter Putz oder in diesen Farben gehaltene Verkleidungen zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sie in ihrer Wirkung einer hellen oder gedämpften Farbgebung nahekommen.

Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Fassadengliederung an jedem Gebäude im Plangebiet, können zudem für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien und Farben verwendet werden. Hierdurch können, neben den vorgenannten Festsetzungen zur Fassadengestaltung, individuelle Fassadengestaltungen konzipiert werden.

Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien, glasierten Materialien, verspiegelten Fensterscheiben und stark reflektierenden Oberflächen ist nicht zulässig. Durch die Verwendung solcher Materialien können Blendwirkungen erzeugt werden (vgl. örtliche Bauvorschrift B1).

Dachformen

Der Bebauungsplan regelt über örtliche Bauvorschriften Vorgaben zu einer homogenen Dachgestaltung der Hauptgebäude innerhalb des Wohngebietes, die sich aus der städtebaulichen Konzeption sowie aus der bestehenden Siedlungsstruktur ergeben.

In den Randgebieten des Geltungsbereichs soll durch die Dachgestaltung der Übergang zum Bestand bzw. in die freie Landschaft maßvoll entwickelt werden. Daher sind in den Allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA6c, ausschließlich Sattel-,

Walm-, Krüppelwalm sowie Flachdächer zulässig. Pultdächer sind bis zu einer maximalen Neigung von 25° zulässig. Flachdächer (bis 10° Neigung) sind dabei als Grün- bzw. Sedumdach herzustellen. Weitere Regelungen zur Dachbegrünung finden sich unter „Dacheindeckung“.

Krüppelwalmdächer sind nur mit einer Abwalmung, die nicht mehr als ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks beträgt, zulässig. Eine größere Abwalmung würde zu einer Überformung des Daches führen, die sich negativ auf die Gesamtgestalt des Gebäudes auswirken würde. Zudem wären mögliche Aufbauten für Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien innerhalb dieser Dachneigungen möglich.

Im südlichen Plangebietsbereich befindet sich der historische Ortskern von Haxtum. Hier sollen die dortigen Dachformen übernommen werden. Daher sind im Allgemeinen Wohngebiet 6c, das direkt an den Ortskern grenzt, nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Pult- und Flachdächer würden sich architektonisch durch ihre Form nicht ins Ortsbild einfügen.

Für die Entwicklung einer weitgehend einheitlichen Dachlandschaft darf die Gesamtlänge von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln je Dachseite insgesamt nicht mehr als 40 % der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Die Seitenwände der Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von den freien Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben. Die Festsetzung dient somit der Ausbildung einer Dachlandschaft im neuen Wohngebiet, in dem Dächer durch zu große Gauben, Einschnitte oder Zwerchgiebel nicht überformt werden. Dies könnte zu punktuell prägnanten Dachsituationen führen, die nicht im Sinne einheitlich gestaltender Orts- und Straßenräume konzipiert sind. Gleiches gilt für die Regelung der Dächer von Reihenhäusern (vgl. örtliche Bauvorschrift B2.).

Dacheindeckung

Für ein geordnetes Siedlungsbild ist neben der Fassadengestaltung auch das Erscheinungsbild der Dächer von großer Bedeutung. Dacheindeckungen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 10° sind ausschließlich in matt wirkenden Materialien in roter und grauer Farbe zu gestalten (in Annäherung an die RAL Farben 2001, 3002, 3013, 7037, 7039). Bei der Beurteilung der RAL-Farben sind die Original-RAL-Farbkataloge heranzuziehen. Diese sind bei der Stadt Aurich einzusehen.

Zusätzlich ist im gesamten Geltungsbereich die Verwendung glänzender Oberflächen unzulässig. Die Festsetzung dient somit der Vermeidung von glänzenden Dachflächen, die sich nicht in das Siedlungsbild einfügen würden und je nach Einstrahlwinkel auch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarn führen können. Photovoltaik-/Solaranlagen sind hingegen zulässig, da sie einen Beitrag zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs der Häuser und somit zum Klimaschutz leisten können, der in diesem Fall der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander höher gewichtet wird als die Gestaltungsvorgabe.

Die städtebauliche Konzeption sieht die Durchgrünung des Gebietes vor. Neben den Regelungen zu Anpflanzungen etc. sind Flachdächer von

Hauptgebäude, Garagen und Carports bis 10° zu mindestens 80 % zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Klima- und Lüftungsanlagen sowie für Fahrstuhlüberfahrten. Die zu begrünenden Garagen- und Carportdächer müssen eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufweisen. Die Substratschicht ist mit Sedum und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. örtliche Bauvorschrift B2.4).

Einfriedungen

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsregelungen für wohngebietsübergreifende Einfriedungen getroffen, um ein einheitliches grünes Straßen- und Ortsbild zu erzeugen (vgl. örtliche Bauvorschrift B3):

Entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante. An Grundstücksein- und -ausfahrten anschließende Einfriedungen sind zur Sicherstellung freier Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) auf eine Höhe von 0,80 m sowie auf einer Breite von 3 m, gemessen von der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, zu begrenzen.

Entlang von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie zu Flächen für die Wasserwirtschaft sind als Einfriedungen nur lebende Einfriedungen (Hecken) und Holzzäune zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen dürfen. Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie begrünt sind. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 1,20 m, von lebenden Einfriedungen (Hecken) 1,80 m über Geländeoberkante.

Einfriedungen in Form von massiven Mauern, Gabionenzäune oder Stacheldraht sind nicht zulässig.

Eine offene Grundstücksgestaltung ohne oder nur mit teilweiser Einfriedung ist zulässig.

Werbeanlagen

Innerhalb von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie innerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der angebotenen Waren und Dienstleistungen zulässig. Diese dürfen eine maximale Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Brüstung des ersten Vollgeschosses zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder sowie Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Leuchtwerbung ist zwischen 00:00 Uhr und 6:00 Uhr abzuschalten.

Für Werbeanlagen sind Neonfarben und folgende Leuchtfarben entsprechend nach RAL-Farbregister ausgeschlossen: 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

	<p>Die Einschränkungen zu den Werbeanlagen erfolgen vor dem Hintergrund, dass es sich bei der neuen Siedlung um ein Wohngebiet handelt, dessen Ortsbild nicht durch störende Werbeanlagen beeinträchtigt werden soll (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. B4).</p>
Gestaltung der nicht überbauten Flächen	<p>Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schottergärten im Geltungsbe- reich des B-Plans Nr. 367 unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Neben- anlagen benötigten Flächen (Gärten) sind als versickerungsfähige Ve- getationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegeta- tionsfreie Flächen (z. B. Schotter, Kies o.ä.) (vgl. örtliche Bauvorschrift B.5). Hierdurch regelt der B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 aus städtebaulichen Gründen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen.</p>
Ordnungs- widrigkeiten	<p>Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter Ziffer B1 bis B5 genannten örtlichen Bauvor- schriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.</p>

8 Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften und Normen verweisen.

H.1 Baunut- zungs- verordnung	<p>Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsver- ordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novem- ber 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.</p>
H.2 Abfallentsor- gung	<p>Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeu- gen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßig- em Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr. 48 vom 21.12.2012) zu- letzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Ab- fallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Au- rich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.</p>
H.3 Bodendenk- mäler / Bo- denfunde:	<p>Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutz- bestimmungen des Niedersächsischen 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 Ostfriesische Landschaft entgegen.</p>

- H.4 Baumschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Aurich vom 18.05.2016.
- H.5 Bundesnaturschutzgesetz: Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen ist im Vorfeld von Rodungs- und Abrissarbeiten durchzuführen.
- H.6 DIN 18920 Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe 2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten.
- H.7 Kampfmittel Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Stadt Aurich, oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.
- H.8 Altlasten Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- H.9 Vorschriften Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAL-Farben, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

9 Nachrichtliche Übernahmen

Der Bebauungsplan enthält nachrichtliche Hinweise, die auf weitere Gesetze verweisen.

- N.1 Haxtumer Schloot (Gewässer II. Ordnung)
- Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Haxtumer Schloot, ein Gewässer II. Ordnung im Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Emden (EVE) (Nr. 138).

Räumstreifen

Im Bereich von 10,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, entlang des Haxtumer Schlootes gelten die Bestimmungen von § 6 der Satzung des Entwässerungsverbandes Emden. Der Räumstreifen ist von allen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können. Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

Gewässerrandstreifen

Im Bereich von 5,00 m, gemessen von der Böschungsoberkante, entlang des Haxtumer Schlootes gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

- N.2 Gewässer-
verlegungen Im Geltungsbereich sind Gewässerverlegungen des Haxtumer Schloot geplant (Gewässer II. Ordnung, Zuständigkeitsbereich des Entwässerungsverbandes Emden, Nr. 138). Im weiteren Verfahren wird zur Gewässerverlegung eine wasserrechtliche Genehmigung von der Stadt Aurich beantragt.
- N.3 Gewässer
III: Ordnung Das nachrichtlich übernommene Gewässer III. Ordnung ist nach dem Wasserhaushaltsgesetz im Bestand als offener Graben dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Die Unterhaltung obliegt den angrenzenden Anliegern.
- N.4 Wald Die im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen beinhalten einen Wald gem. § 1 Abs. 1 NWaldLG.
- N.5 Wallhecken
(Geschützte
Landschafts-
bestandteile) Die als geschützte Landschaftsbestandteil festgesetzten Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) unter Schutz. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Verboten ist auch die Abdeckung der Wälle mit Folien, die Beseitigung von Pflanzen oder die Einbringung nicht standortgerechter heimischer Arten, insbesondere Zierpflanzen. Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.
- N.6 Biotopflä-
chen -
Geschützte
Landschafts-
bestandteile
(GB1 und
GB2) Die innerhalb der festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteile "Biotope" stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) unter Schutz. Die dargestellten Biotopflächen sind als naturnahe Stillgewässer zu erhalten und zu sichern.
- N.7 Baum-
schutzsatz-
zung der
Stadt Aurich Die im Bebauungsplan kenntlich gemachten Laubbaum-Hochstämme sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich. Gehölzschnittarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erlaubt.

- N.8 Richtfunk-
schutzbe-
reich Im Plangebiet besteht im südlichen Bereich eine in Ost-West-Richtung ver-
laufende Richtfunkstrecke. Die Richtfunkstrecke sowie ihr Schutzbereich
sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

10 Verfahrensvermerke

10.1 Rechtsgrundlagen

- 1 BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- 2 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3 NBauO Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Art. 3 vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist.
- 4 NKomVG Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309).
- 5 BNatScG Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- 6 NWG Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 3 § 19 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- 7 NWaldG Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 § 14 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).
- 8 PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

10.2 Verfahrensablauf

- 15.12.2016 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 333
Unterrichtung der Öffentlichkeit od. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, ggfs. Erneute öffentliche Auslegung und ggf. § 4a BauGB
Satzungsbeschluss

Aurich, den

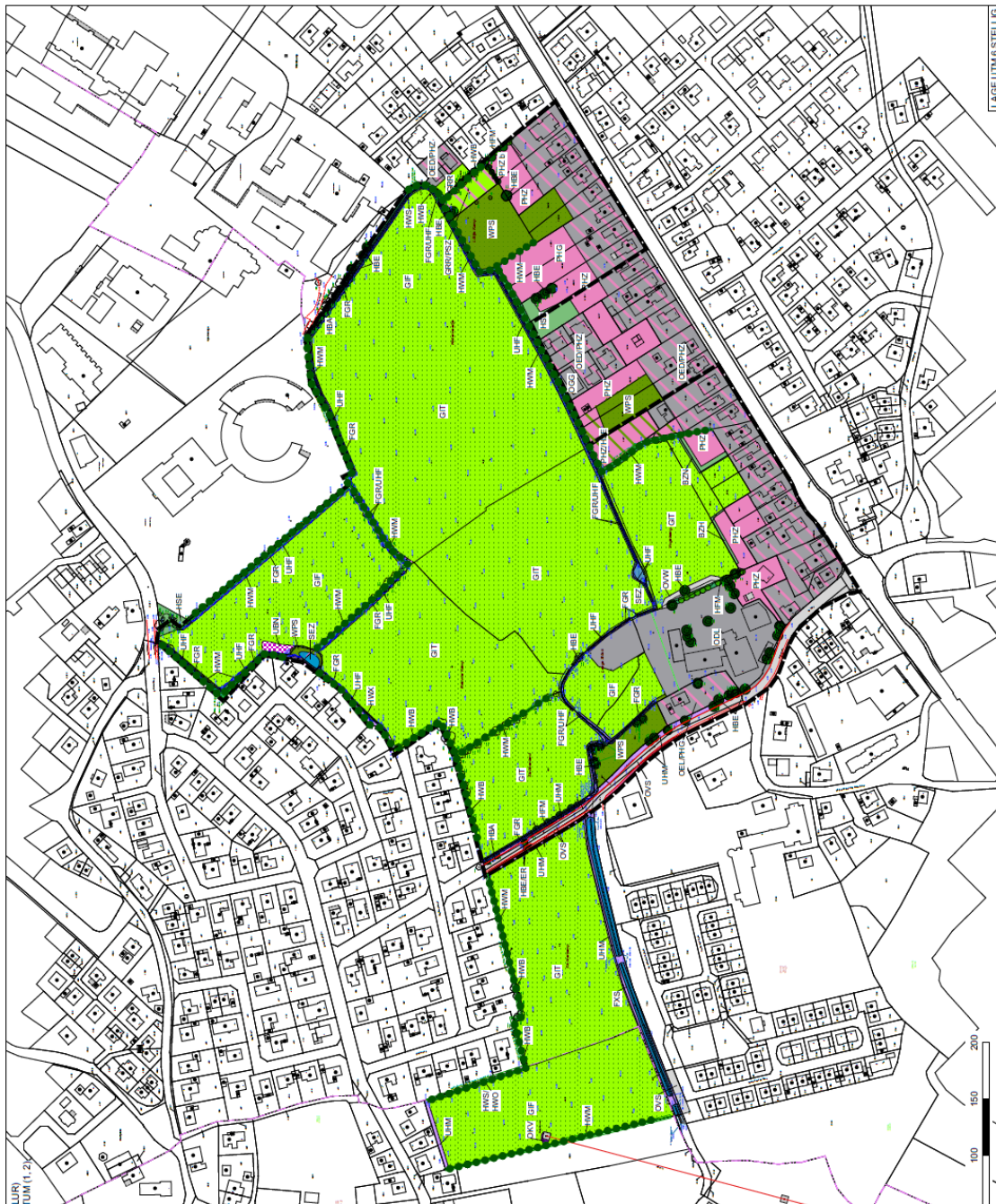
Der Bürgermeister

Anlagen

- 1 Biotypenplan, Thalen Consult; Stand: Februar 2020
- 2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020
- 3 Pflanzvorschlagsliste I (Baumarten)
- 4 Pflanzvorschlagsliste II (Straucharten)

LEGENDE	<ul style="list-style-type: none"> WPS Sondiger Pflanzwald BAZ Weiden-Umgelbüsch HWS Struch-Waldhecke HWM Struch-Baum-Waldhecke HWB Baum-Waldhecke HWX Waldhecke mit standortfremden Gehölzen HFS Strauchhecke HBA Baumhecke HBE Einreihbaum / Baumgruppe HFM Baum / Strauchhecke FXS stark begrünter Bach FGR Nährstoffreicher Graben SEZ Naturnähe naturschutzrechtliche Stillgewässer BRR Rubus - Geirtrupp UHF Halbrodenale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte UHM Halbrodenale Gras- und Staudenflur mäßiger Standorte UBN Reisenerleischaufur GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden GIF Feuchte Intensivgrünland GRR Ackerreicher Schemrasen HSE Siedlungsgebiet aus überwiegend einheimischen Baumarten EZN Zierhecke aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen BZH Zierhecke ER Beerd/Baustelle PRZ / s Neuzugewinnung mit Siedlungsbereich / verkehrsreich PSZ Spielplatz PHG Hausgarten mit Großgehäusen ODS Straße OVW Weg OKV Hochspannungsmast ODL Gehölz OGG Gewerbegebiet OED verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet OEL locker bebauteres Einzelhausgebiet
----------------	---

<p>STADT AURICH</p> <p>PLANNUMMERT BAUGEBIET "IM TIMP" BP 333</p> <p>BIOOPTYPENPLAN</p> <p>PLANNUMMERT PROJEKTLEITUNG 1.1.2018</p> <p>PLANNUMMERT PROJEKTLEITUNG 2020_01_13_1981_Bekanntmachung</p> <p>PLANNUMMERT PROJEKTLEITUNG 12.10.2020</p> <p>VERFAHRENSART 780_4.90</p> <p>PLANNUMMERT VERFAHRENSART Verordnungsverfahren</p> <p>MASSSTAB 1:2.000</p> <p>INGENIEUR-ARCHITECTEN - STADTPLANER Thalen Consult GmbH Stiller Grottenhain, 49104 Aurich, Tel. 04943 736-101, FAX 04943 736-102 STADT & UMGEBUNGSPLANUNG</p>



1 Biooptypenplan, Thalen Consult; Stand: Februar 2020



2 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020

Baumarten	
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (Eberesche)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

3 Pflanzvorschlagsliste I (Baumarten)

Straucharten	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

4 Pflanzvorschlagsliste II (Straucharten)

Obstsorte	Verwendung	Standort	
		Marsch	Geest
Äpfel	T= Tafelobst M= Most, W= Haushalt		
Adersleber Calvill	T, M	*	*
Alkmene	T	*	*
Altländer Pfaffenkuchena pfe l	T	*	*
Ananasrenette	T		*
Astrachan, Roter	T		*
Astrachan, Weißer	T	*	*
Bagbänder Slientje	?		
Bath, Schöner aus	T		*
Baumanns Renette	T, M, W		*
Biesterfelder Renette	T		*
Boikenapfel	T, W	*	*
Borsdorfer, Gelber Münsterländer	T	?	?
Boskoop, Roter	T, M		*
Boskoop, Schöner von	T	*	*
Champagnerrenette	T		*
Charlamowsky	T	*	*
Cox Orangenrenette	T		*
Danziger Kantapfel	T	*	*
Dülmener Rosenapfel	T	*	*
Eiserapfel, Roter	T, M		
Filippa	T, W	*	*
Finkenwerder Herbstprinz	T	*	*
Gasconyes Scharlachroter	T		*
Geflammtter Kardinal	T, M	?	?
Geheimrat Oldenburg	T		*
Gelber Edelapfel	T		*
Goldparmäne	T		*
Grahams Jubiläumsapfel	T, M	*	*

Gravensteiner	T	*	*
Gravensteiner, Roter	T		*
Groninger Krone	T	*	*
Holsteiner Cox	T	*	*
Ingrid Marie	T, M	*	*
Jacob Lebel	T, M	*	*
James Grieve	T		*
Jonathan	T	*	*
Kaiser Wilhelm	T	*	*
Kanadarenette, Weiße	T, M	*	*
Klarapfel, Weißer	T, M	*	*
Krügers Dickstiel	T	*	*
Landberger Renette	T.M	*	
Nordhausen	T	*	*
Ontario	T		*
Ostfr. Herbstkalvill	T,M		
Ostfr. Striebling	T		
Pannemanns Tafelapfel	T		*
Pfirsichroter Sommerapfel	T	*	*
Prinzenapfel	T	*	*
Pupurroter Cousinot	T, M	*	*
Riesenboiken	T, M		*
Signe Tillisch	T	*	*
Stedinger Prinz	T	*	*
Sternrenette, Rote	T		*
Winterkalvill, Weißer	T		*
Weißer Winterglockenapfel	T, W		

Weitere Regionalsorten (Apfel):

Plattsoeten

Rha ud erfeh ntjer

Groninger Krone

Bagbander Slientje

Obstsorte	Verwendung	Standort	
Birnen	T= Tafelobst M= Most, W= Haushalt	Marsch	Geest
Alexander Lucas	T, E	?	?
Bosc's Flaschenbirne	T	?	?
Clapps Liebling	T, E		*
Conference	T, D	?	?
Gellerts Butterbirne	T, E	*	*
Gräfin von Paris	T, E	*	*
Gute Graue	T, E	*	*
Gute Luise	T, E	?	?
Holländische Zuckerbirne	T, E	*	*
Madame Verte	T, E	*	*
Neue Pointeau	?	*	*
Pastorenbirne	T, E	*	*

Obstsorte	Verwendung	Standort	
Kirschen S= Sauerkirsche Sü = Süßkirsche	Zum Einmachen geeignet	Für extreme Böden geeignet	
Büttners Rote Knorpelkirsche (Sü)	*	*	
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche (Sü)	*	*	
Große Prinzessinkirsche (Sü)	*	*	
Hedelfinger Riesenkirsche (Sü)	*	*	
Heimanns Rubinwechsel (S)	*	*	
Lucienkirsche (Sü)	*	*	
Morellenfeuer (S)	*	*	
Schattenmorelle (S)	*		
Schneiders Späte Knorpelkirsche (Sü)	*		
Valeska (Sü) * *	*	*	

Obstsorte	Verwendung	
Pflaumen (P), Zwetschen (Z), Renekloden (R)	Zum Einmachen geeignet	Für extreme Böden geeignet
Anna Späth (P)	*	*
Borsu mer Zwetsche (Z)	*	*
Bühler Frühzwetsche (Z)		*
Doppelzwetsche (Z)	*	*
Graf Althans (R)		*
Große Grüne Reneklode (R)	*	*
Hauszwetsche (Z)	*	*
Oullins Reneklode (R)		*
Wangenheims Frühzwetsche (Z)	*	*