

Begründung des Bebauungsplans Nr. 367 „Westlich im Timp“ in den Ortsteilen Haxtum und Extum der Stadt Aurich

Verfahrensstand (Entwurf)

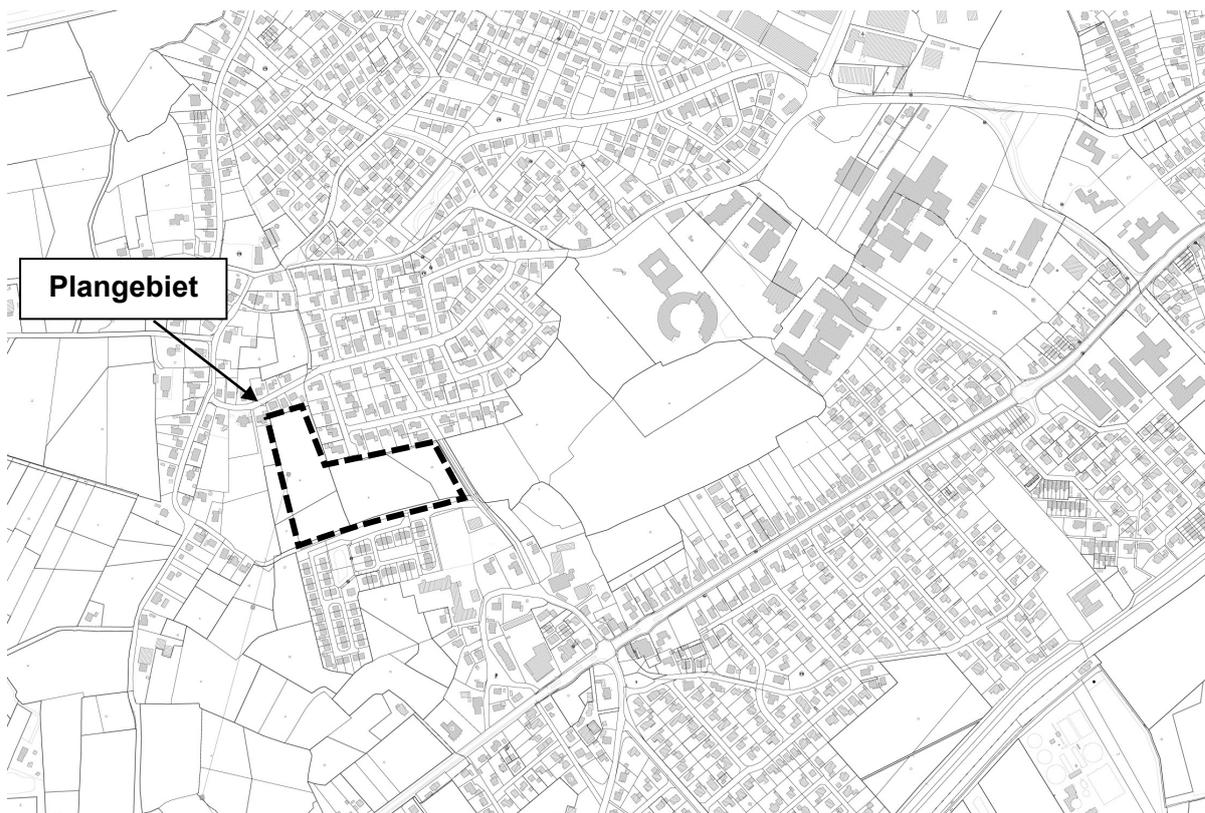


Abbildung 1: Übersichtsplan, ohne Maßstab

Quelle: Automatisches Liegenschaftskataster (ALK) Aurich

Bearbeitungsstand 14.10.2020

Stadt Aurich
Bgm. - Hippen - Platz 1
26603 Aurich



BPW Stadtplanung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 367 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	10
3 Städtebauliche Konzeption	17
4 Inhalte des Bebauungsplans	19
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	20
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	22
4.4 Grünflächen.....	23
4.5 Erschließung / Ruhender Verkehr.....	23
4.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
4.7 Ver- und Entsorgung	24
4.8 Umweltverbund, Mobilitätsstrategie, ÖPNV	25
4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
4.10 Entwässerung.....	25
4.11 Wasserflächen.....	26
4.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
4.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
4.14 Flächen und Maßnahmen zur Kompensation für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	28
4.15 Klimawandel	28
5 Umweltbericht	29
6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz	29
7 Örtliche Bauvorschriften	29
8 Hinweise	32
9 Nachrichtliche Übernahmen	34
10 Verfahrensvermerke	34
10.1 Rechtsgrundlagen	34
10.2 Verfahrensablauf	35
Anlagen	35
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	10
Abbildung 4: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab Quelle: LROP Niedersachsen	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2019, ohne Maßstab (B-Plan Nr. 367: Schwarze Umrandung)	13
Abbildung 6: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (B-Plan 367: Schwarze Umrandung) Quelle: Stadt Aurich	15
Abbildung 7: Ausschnitt aus der 50. FNP-Änderung, ohne Maßstab (Grenze des B-Plans Nr. 367 an der Straße Im Timp als rote Linie dargestellt), Quelle: Stadt Aurich	16

Gutachten und Untersuchungen, die der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 367 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 Städtebaulicher Entwurf; BPW Stadtplanung; Stand: September 2020
- F Biotoptypenkartierung; Thalen Consult; Stand: Februar 2020
- G Fledermauskundlicher Fachbeitrag zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 333 „Haxtum“ und Nr. 367 „Extum“; Echolt, Büro für Fledermauskunde; Stand: 16.12.2019

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. 367 "Westlich 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. 367 die Grundzüge der Planung darstellt. Die städtebauliche Konzeption umfasst dabei neben dem Plangebiet des B-Plans Nr. 367 weitere zusammenhängende Flächen östlich der Straße Im Timp. Das Gesamtgebiet der Konzeption umfasst dabei rd. 18 ha. Für den Teilbereich des B-Plans Nr. 367 (Größe: 3,49 ha) orientiert sich die Konzeption an der bestehenden Wohngebietsstruktur um die Seniorenresidenz „Knoop´s Huus“. Gleichzeitig sollen mit der Planung weitere altengerechte und barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen geschaffen werden.

Mit der Planung für den B-Plan Nr. 367 werden zusammenfassend die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Bedarfsgerechte Entwicklung einer Wohnbaufläche.
- Bereitstellung unterschiedlicher Wohnformen und -typen für primär ältere Bevölkerungsgruppen.
- Berücksichtigung der bestehenden Ortsteilgrenzen durch die Herstellung einer freiräumlichen Zäsur.
- Bildung von attraktiven und lebenswerten öffentlichen Räumen.
- Berücksichtigung der erhaltenswerten und ortbildprägenden Wallheckenstrukturen.
- Erhalt des bestehenden Haxtumer Schlootes.
- Herstellung von Fuß- und Radwegen.

- Errichtung von Regenrückhaltebecken, die die Rückhaltung von Niederschlagswasser für die Wohngebiete der beiden B-Plan Nr. 333 und 367 sichert.
- Verkehrsarme Erschließung sowie Verhinderung von Durchgangs- und Schleichverkehren.
- Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien.

1.2 Planverfahren

Planverfahren	Der Bebauungsplan wird im sog. „Regelverfahren“ nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt, die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dokumentiert.
B-Plan Nr. 333	Der B-Plan Nr. 367 wird parallel mit dem B-Plan Nr. 333 "Östlich 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 stellt für das Plangebiet vorwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar.

1.3 Lage und Bestandssituation des Plangebietes

Lage	<p>Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Auricher Innenstadt und des Auricher Schulzentrums. Im Norden grenzen die Einfamilienhausgebiete an. Südlich befinden sich Wohngebäude und z. T. gewerblich genutzte Gebäude, südwestlich die Seniorenresidenz "Knoop's Huus" sowie eingeschossige, barrierefreie Reihenhäuser. Im Westen grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen, Wohnhäuser und die dahinterliegende freie Wallheckenlandschaft an.</p> <p>Durch das Gebiet verläuft die Grenze der beiden Ortsteile Haxtum und Ex-tum, insgesamt liegt das Plangebiet zu größten Teilen im Ortsteil Haxtum.</p> <p>Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 367 umfasst eine Fläche von ca. 3,49 ha.</p>
------	--

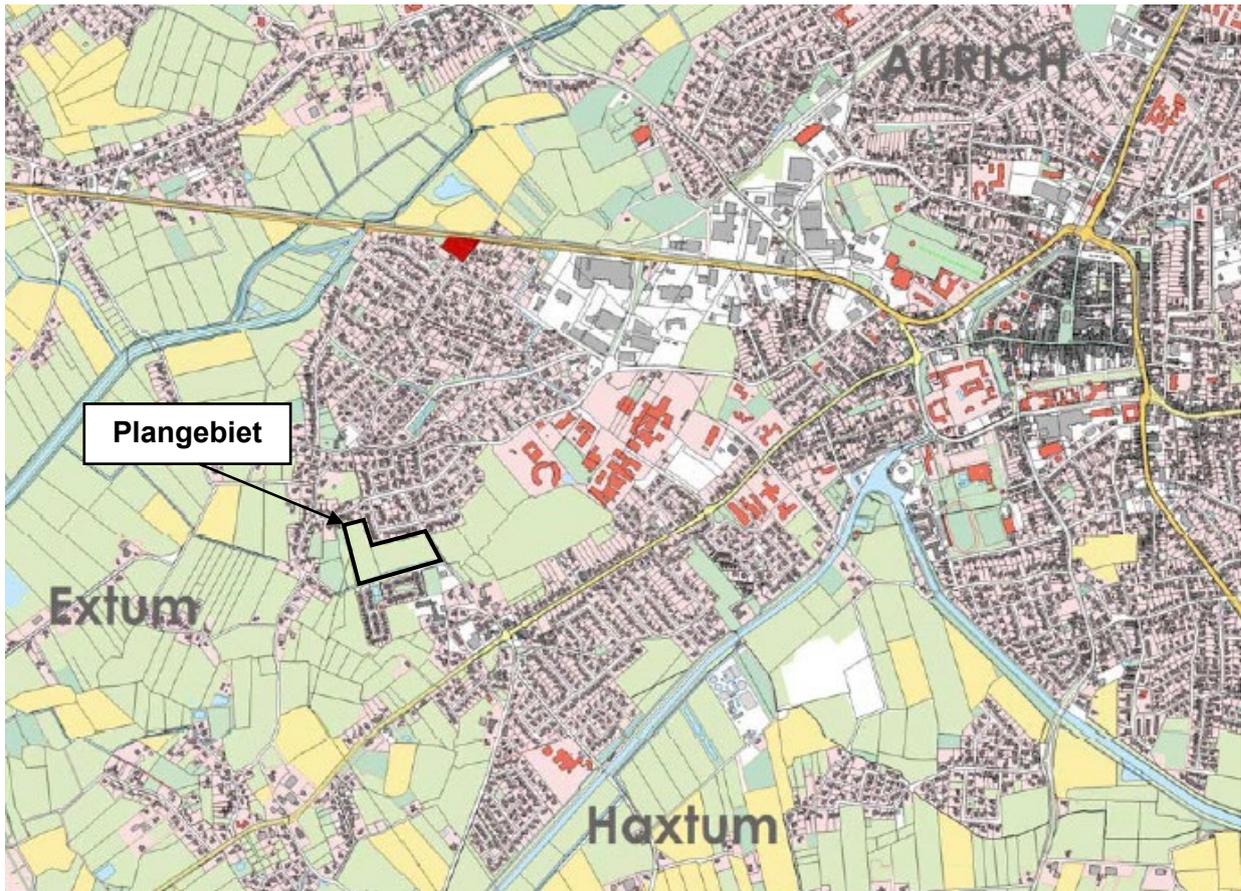


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Aurich

Bestandssituation Das Plangebiet wird zurzeit zum größten Teil als Weidefläche sowie für landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Norden verläuft entlang der bestehenden Siedlungskante eine Wallhecke mit z. T. großen Baumstrukturen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze liegt der Haxtumer Schloot, der in Richtung Westen fließt. Dieser Schloot diente der Be- und Entwässerung der Acker- und Weideflächen. Entlang der westlichen Grenze befindet sich eine oberirdische Stromleitung (Strommast) mit nach Südwesten verlaufenden Stromleitungen. Die Leitungen führen am Strommast ins Erdreich und verlaufen unterirdisch nach Norden und Osten.

Nördlich des Plangebietes liegen die Einfamilienhaussiedlungen des Wallheckenwegs, sowie des Sichterwegs und der Meedlansreihe. Diese bestehen zu größten Teilen aus freistehenden giebel- und sattelständigen Einfamilienhäusern und weisen eine insgesamt niedrige Höhe aus.

Östlich grenzt die Straße Im Timp an. Diese verbindet die beiden Ortsteile Extum und Haxtum.

Südlich des Plangebiets liegt das Wohngebiet „Knoop´s Huus“, dessen Reihenhäuser barrierefrei gestaltet wurden sowie die Seniorenresidenz "Knoop´s Huus". Diese besteht aus drei- bis vierstöckigen Gebäudeteilen. Der zugehörige Park mit Teich sowie ein eigener Parkplatz, grenzen südöstlich an das Plangebiet an.

Im Westen grenzen eine oberirdische Stromleitung, Wohnhäuser der Raheer Straße und der Straße Haasnüst sowie die dahinterliegende freie Landschaft an.

Topografie

Das Gelände fällt leicht topografisch von Osten nach Westen 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 (RROP). 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.

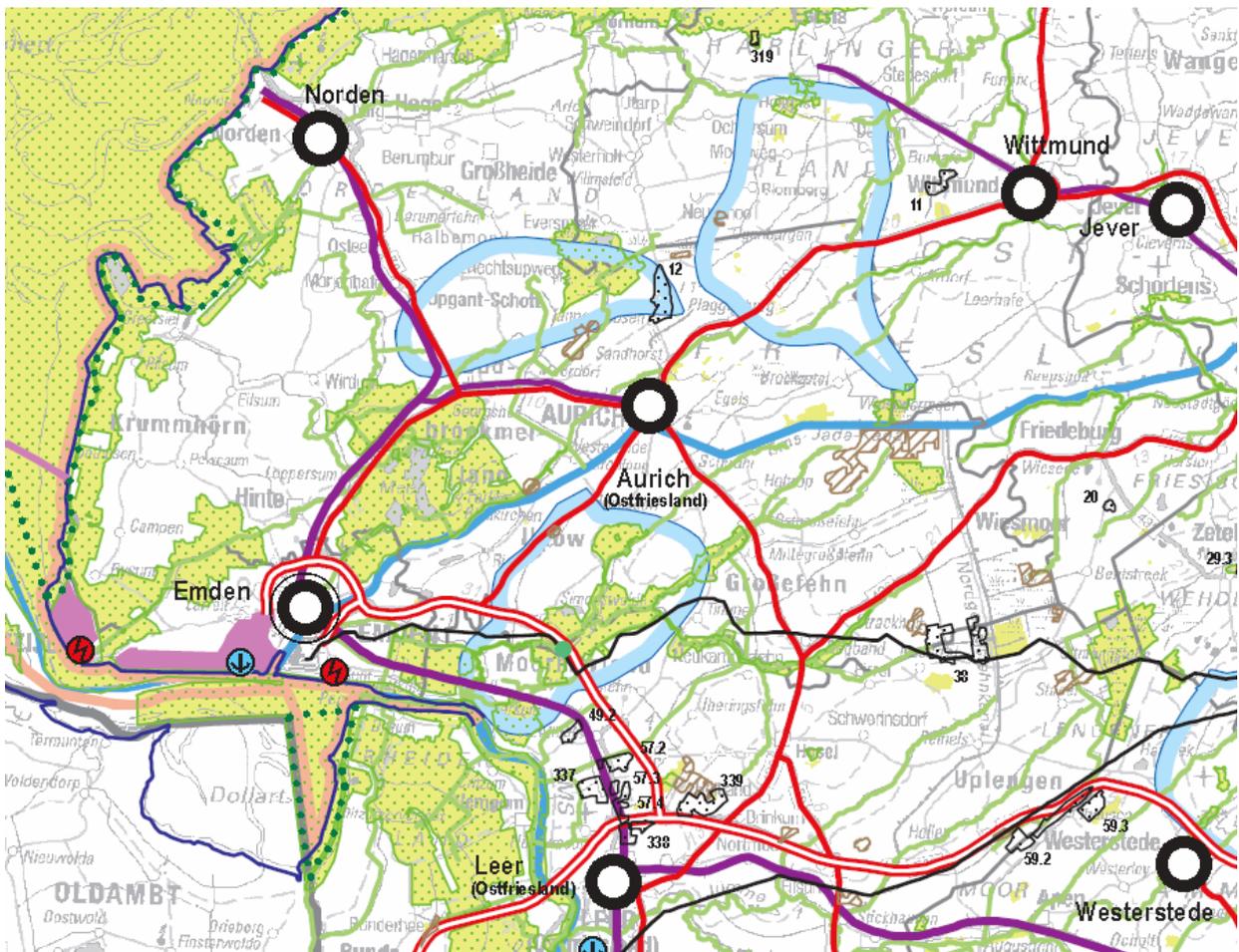


Abbildung 4: Ausschnitt des LROP, ohne Maßstab
Quelle: LROP Niedersachsen

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).

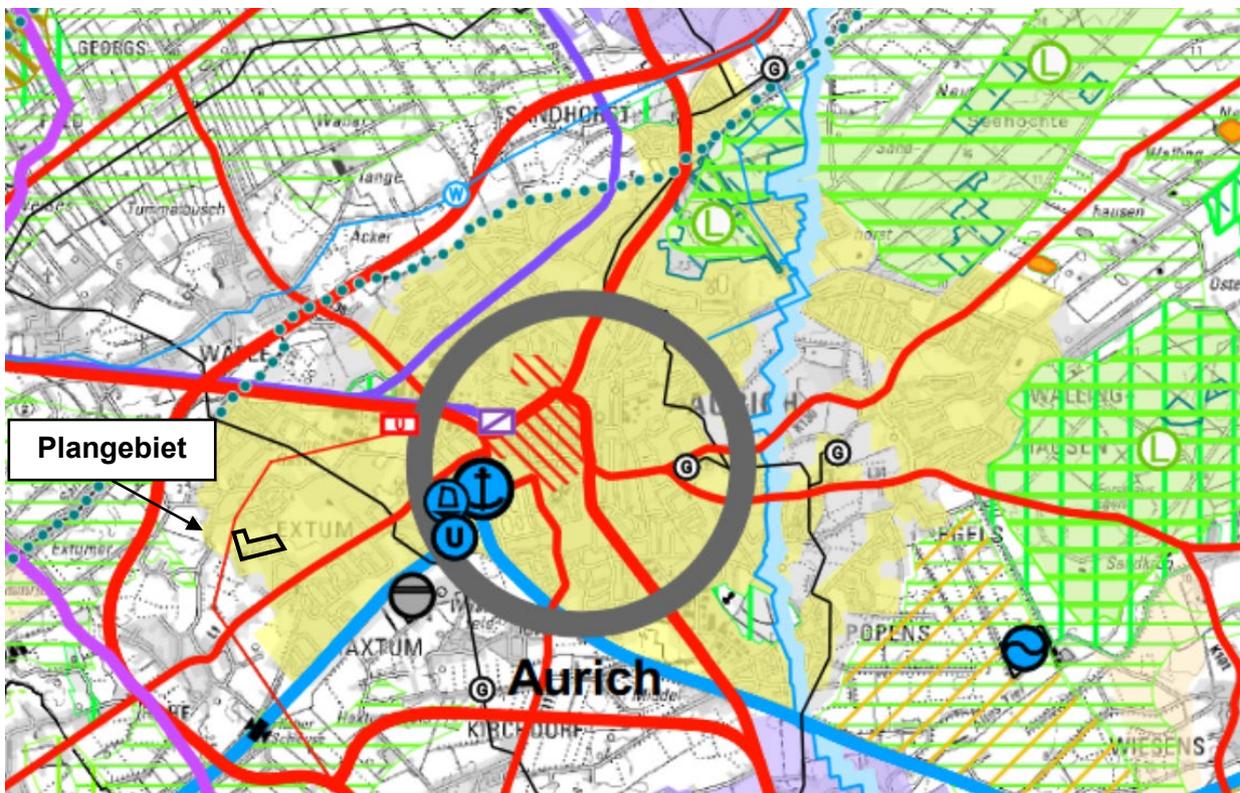


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem RROP des LK Aurich 2018 ohne Maßstab (B-Plan Nr. 367: Schwarze Umrandung)

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

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs stellt der FNP Flächen für die Landwirtschaft dar (Weißfläche). Zusätzlich wird im westlichen Plangebietsbereich eine oberirdische Versorgungsleitung für ELT mit der Bezeichnung „E“ sowie im südlichen Bereich der Verlauf des Haxtumer Schlootes (blaue Linie) dargestellt.

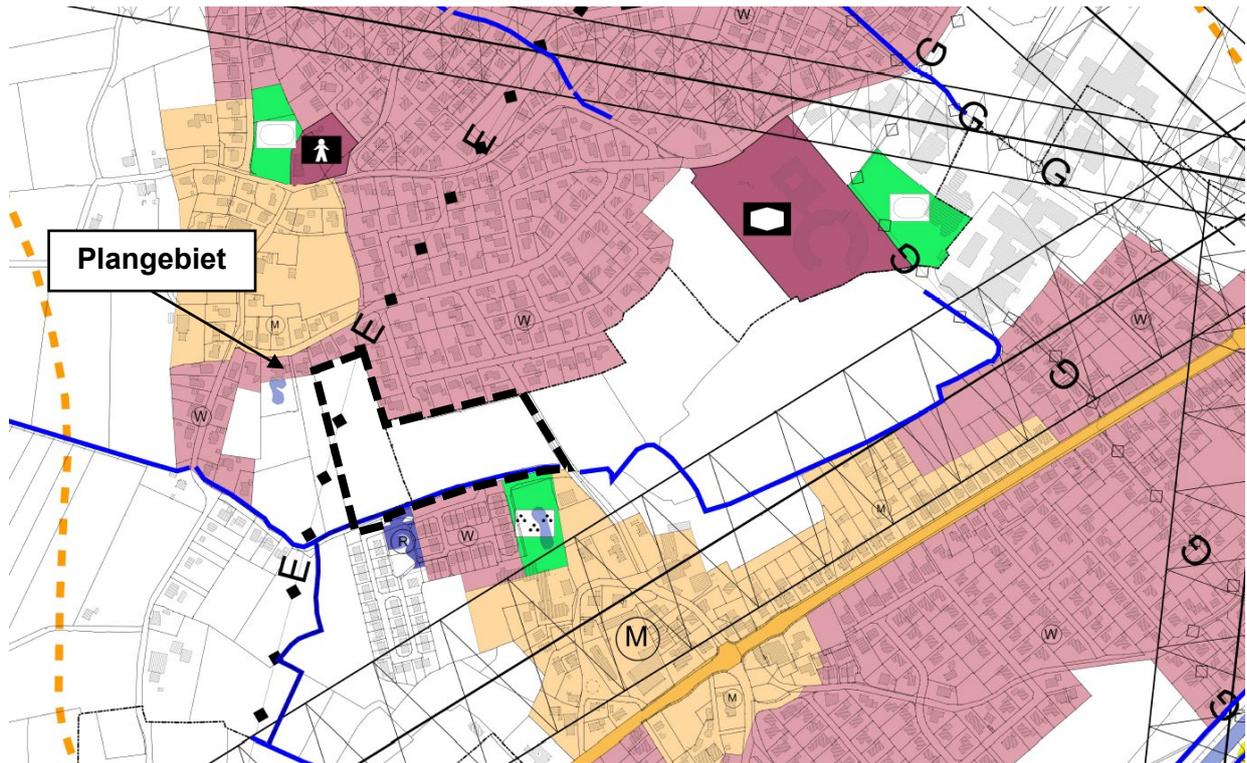


Abbildung 6: Ausschnitt geltender FNP Stadt Aurich, ohne Maßstab (B-Plan 367: Schwarze Umrandung)
Quelle: Stadt Aurich

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. 367 stellt die FNP-Änderung, auf Basis des städtebaulichen Konzeptes, für den östlichen Teil Wohnbauflächen (rot) dar. Im westlichen Randbereich wird eine Fläche für Regenrückhaltebecken (blau umlaufende Fläche) dargestellt. Der bestehende Gewässerverlauf des Haxtumer Schlootes (blaue Linie) wird unverändert zum alten Planstand des FNPs übernommen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der B-Plan Nr. 367 „Westlich im Timp“ aus dem FNP der Stadt Aurich entwickelbar.

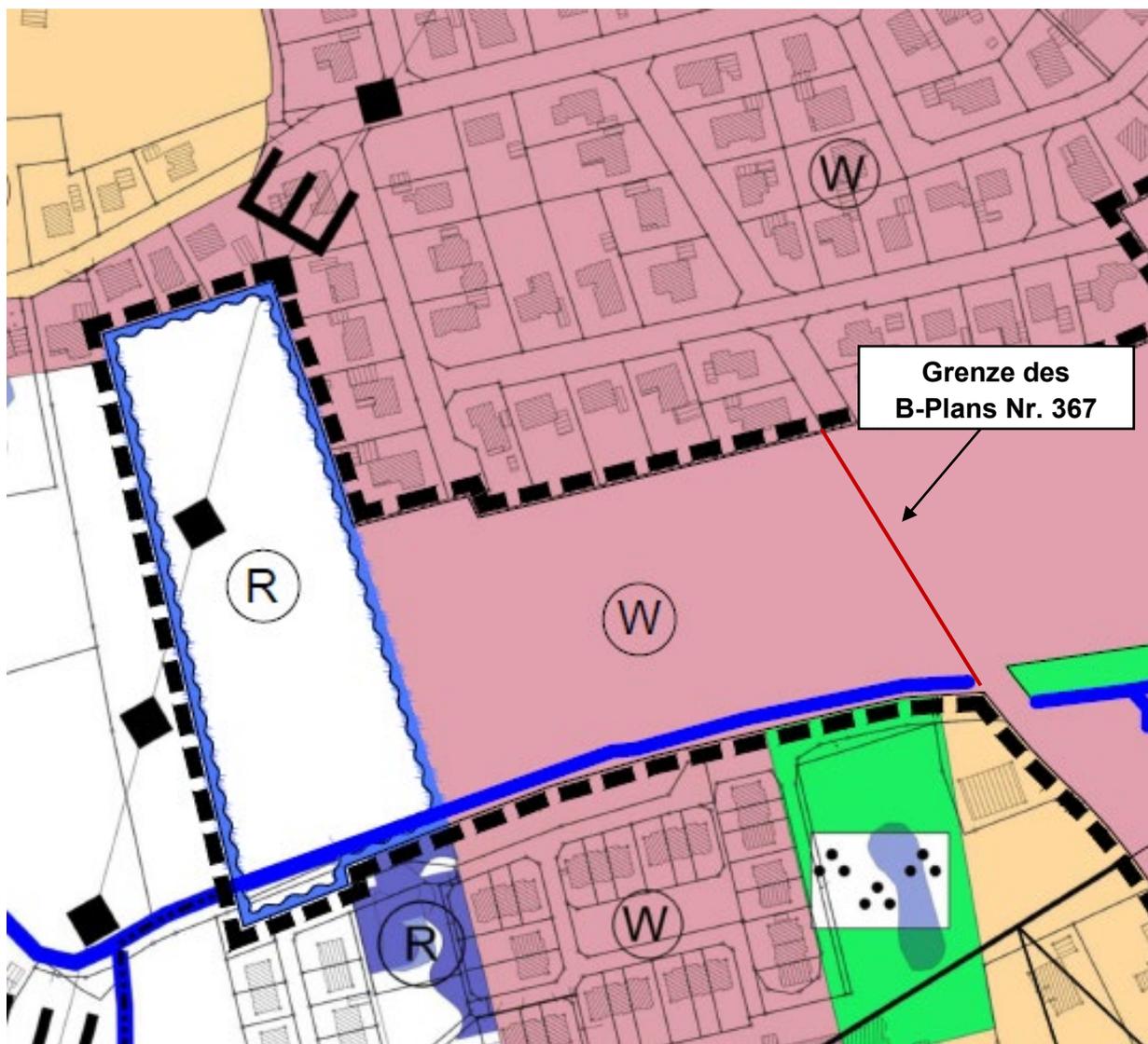


Abbildung 7: Ausschnitt aus der 50. FNP-Änderung, ohne Maßstab
(Grenze des B-Plans Nr. 367 an der Straße Im Timp als rote Linie dargestellt), Quelle: Stadt Aurich

Wohnraumversorgungskonzept
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 Wohnquartieren 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 und 2a).

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 B-Plans Nr. 367 sieht die Planung

	<p>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.</p>
Freiraum und Räumstreifen	<p>Prägend für die Freiraumstruktur ist zum einen die westlich gelegenen Regenrückhaltebecken, zum anderen eine 30 m breite freiräumliche Zäsur, die die beiden Ortsteile Haxtum und Extum optisch trennt und die Ortsteilgrenze räumlich wahrnehmbar werden lässt. Nördlich dieser Grünfläche und westlich entlang der Regenrückhaltebecken verlaufen bestehende Wallhecken.</p> <p>Entlang des südlich angrenzenden Haxtumer Schlootes ist ein 10 m breiter Räumstreifen, bestehend aus öffentlichen und privaten Grünflächen vorgesehen. Diese dienen als Versorgungstreifen, als zusätzliche private Grünfläche sowie als Biotopvernetzung entlang des Grabens in Richtung offener Landschaftsstruktur.</p> <p>Durch Wegeverbindungen in Richtung Süden und Osten sind nahliegend weitere außerhalb des Plangebiets liegende Grünflächen fußläufig erreichbar. Im Süden liegen innerhalb des Areals um die Seniorenresidenz „Knoop’s Huus“ ein Park inkl. Teichanlage und im Osten entsteht mit Realisierung der neuen Wohnquartiere ein zentraler, großer öffentlicher Grünzug. Dieser bietet Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten für alle umgrenzenden Quartiere.</p>
Erschließungsstruktur	<p>Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt über die bestehende Straße Im Timp. Das Wohngebiet ist durch eine neue Planstraße, die in einen Wendehammer mündet, erschlossen. Die Straßenführung hat einen Versatz von 30 m, durch den eine verkehrsberuhigende Wirkung erzielt werden soll. Auf eine Erschließung, die die Ortsteile Extum und Haxtum verbindet, wurde verzichtet, um Durchgangs- und Schleichverkehre, die das Wohngebiet belasten zu vermeiden.</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 vorzusehen. 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 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.

Im Zuge der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption wurde dabei weiterführend ermittelt, dass der umliegende Bereich der westlich 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.

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 des Allgemeinen Wohngebietes in zwei Baugebiete (WA1 und WA2).

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 Teilquartiere 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.

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 Allgemeine 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 Reihenhaushausgruppen aufgrund der Flurstücksaufteilung eine geringere Grundstücksfläche als z.B. Endhäuser vorweisen können. Weitere Regelungen zur Überschreitung finden sich im Kapitel 4.3.

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 zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

Für das Plangebiet stellen sich die Regelungen zu den Vollgeschossen so dar, dass im Eingangsbereich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern mit Geschossigkeiten von II – III angedacht ist. In Richtung Westen ist eine Reduzierung auf bis zu II Vollgeschosse angedacht, um hier den städtebaulichen Übergang in Richtung der freien Landschaftsstruktur zu schaffen. Mit der ergänzenden Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgt im Sinne eines stimmigen Ortsbildes eine Feinsteuerung der Höhenentwicklung für jedes Baufeld (vgl. auch nachfolgende Tabelle 1: Gebäudehöhen).

Tabelle 1:
Gebäudehöhen

Allgemeines Wohngebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder als Spanne von Mindest- bis Höchstmaß	Traufhöhe maximal	Firsthöhe maximal
WA1	II	6,5 m	9,5 m
WA2	II-III	10,5 m	13,5 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 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).

Firsthöhe (FH) 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).

Bezugspunkt (BZ) Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen, ist der in der Planzeichnung dargestellte Punkt im Bereich der Straße Im Timp. Die Höhe dieses Punktes liegt bei 3,96 m über NHN. Die Festsetzung eines Bezugspunktes dient einer einheitlichen Höhenbestimmung der baulichen Anlagen. Die bestehende Höhenlage und Geländetopografie sollen soweit wie möglich erhalten werden (vgl. textliche Festsetzung 2.1).

Eine Abweichung vom Höhenbezugspunkt um bis zu 1,0 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus Gründen der technischen Erschließung technisch notwendig ist. Regelungen zur Überschreitungen finden sich im Kapitel 4.3.

Technische Aufbauten

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).

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 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).</p>
Überschreitung der GRZ	<p>Die zulässige GRZ von 0,4 innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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 Wohnhäusern durch Terrassen, Geräteschuppen etc. weitere bauliche Anlagen im Umfeld des Gebäudes notwendig sind.</p>
Bauweise	<p>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. 6).</p>
Hausgruppen, Einzelhäuser und Doppelhäuser	<p>Im östlichen Plangebiet im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Hausgruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit dieser Festsetzung wird auf die angrenzenden Bestandsbebauungen mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern reagiert. Zudem können an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser realisiert werden.</p> <p>Im westlichen Bereich sind im städtebaulichen Entwurf, in Anlehnung an die südlich angrenzende städtebauliche Bestandssituation, Reihen- und Doppelhäuser geplant. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind daher zur Umsetzung der Konzeption für diese Bereiche nur die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäuser) und Doppelhäuser zulässig.</p>

4.4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche: „Grünzug“ (Gz)	Die im Norden des Plangebietes liegende Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt. In diesem Bereich sind neben der freiräumlichen Zäsur als Ortsteilgrenze weiterführende Nutzungen (Ausgleichsfläche, Entwässerungsfläche, Ackerbetrieb etc.) angedacht. Im weiteren Verfahren werden diese weiter präzisiert und bestimmt.
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.
Private Grünfläche „Begleitgrün Im Timp“ (B1)	Parallel zur Straße Im Timp wird ein Fahrbahnbegleitender Grünstreifen als private Grünfläche festgesetzt. In dieser Fläche ist angedacht, ein mit Bäumen versehenen grünen Begleitstreifen zur Straße Im Timp zu schaffen. Die private Grünfläche kann anteilig den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet werden.
Private Grünfläche „Begleitgrün Gewässer“ (B2)	Entlang des Haxtumer Schlootes verläuft entlang der nördlichen Seite, angrenzend zu den Allgemeinen Wohngebieten, in einer Breite von 5 m eine private Grünfläche mit der Bezeichnung „Begleitgrün Gewässer“ (B2). Zusammen mit parallel verlaufenden öffentlichen Grünflächen bildet sich ein 10 m breiter Räumstreifen. Die private Grünfläche kann anteilig den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet werden.

4.5 Erschließung / Ruhender Verkehr

Öffentliche Erschließung	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Im Timp in Richtung Westen. Die Planstraße A verschwenkt dabei nach dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 und führt dann auf einen Wendehammer.</p> <p>Die Planstraße A soll als verkehrsberuhigte Straße („Spielstraße“) gestaltet werden. 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.</p> <p>Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken. Zusätzlich werden für das gesamte Gebiete öffentlich zugängliche Besucherstellplätze benötigt. Die notwendigen Richtzahlen für die privaten und öffentlichen Stellplätze sind der Niedersächsischen Bauordnung zu entnehmen.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanung werden die Querschnitte der einzelnen Verkehrsbereiche sowie die Gestaltung der Straßenräume inkl. der Anzahl der Besucherstellplätze, Straßenbäume etc. präzisiert.</p>
Verkehrsflächen besonderer	Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von neuen Fuß- und Radwegen in Richtung Norden und Westen angedacht. Diese Flächen werden zur

Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) Sicherung als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. 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 Räumstreifen oder Versorgungswegen 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. 5.1).

A Die im Norden, im Bereich des Grünzuges, gelegene Fläche mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Stadt Aurich dient der Sicherung und Erreichbarkeit des Strommastes sowie der unterirdischen Stromtrasse im Bereich des Grünzuges.

B Die entlang der Haxtumer Schlootes gelegenen öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „Gewässerrandstreifen“ werden gleichzeitig, zur Sicherung der notwendigen Erschließung/Grabenunterhaltung, als Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Entsorgungsträger sowie für die Unterhaltungspflichtigen des Gewässers festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen sind nur Anlagen für die Gewässerunterhaltung in Form von Räumstreifen, Gewässerrandstreifen und Wegeflächen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2).

4.7 Ver- und Entsorgung

Feuerwehr Aufgrund der überwiegend zweiseitigen Erschließung durch die neue Planstraße, ist die Mehrzahl der Gebäude auf kurzem Wege von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr erreichbar, so dass diese als Aufstellfläche dienen kann. Die Maße, Breiten und Schleppkurven der Verkehrsfläche sind mit der Stadt Aurich abgestimmt und sind von der Feuerwehr Aurich befahrbar.

Müllentsorgung Die Planstraße kann von dreiachsigen Müllfahrzeugen durchfahren werden. Der Wendehammer ist entsprechend den Anforderungen der Aurich Entsorgungsfahrzeuge so dimensioniert, dass ein Wenden möglich ist.

Strom-, Gas- und Wasserversorgung Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Im Timp erfolgen.

4.8 Umweltverbund, Mobilitätsstrategie, ÖPNV

Umweltverbund und Mobilitätsstrategie Innerhalb des Plangebietes soll der Umweltverbund gefördert werden. Vor diesem Hintergrund sollen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Reduzierung des MIVs beitragen.

Die Mobilitätsstrategie für das geplante Wohngebiet sieht verschiedene Maßnahmen vor, zur Erhöhung des Anteils alternativer Angebote der Verkehrsmittel sowie zur Stärkung der Nahmobilität:

- Im Umfeld des Wohngebietes 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.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Immissionsschutz Nach Auswertung der Lärmkartierung der Stadt Aurich wirken auf die die Allgemeinen Wohngebiete des Plangebietes keine Schallimmissionen ein, die oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liegen. Auch gewerbliche Immissionen sind nicht zu erwarten, so dass im Plangebiet von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

4.10 Entwässerung

Boden 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. 367.

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 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.

Regenrückhaltung Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Entwässerung setzt der Bebauungsplan die oben beschriebene Fläche als eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltung" fest. Die Fläche ist ausreichend bemessen, um das Regenwasser der Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 333 und 367 aufzunehmen.

Aufgrund der Zielsetzung ein durchgrüntes Wohngebiet zu errichten, soll das geplante Regenrückhaltebecken in Richtung Bebauung naturnah gestaltet werden, so dass hier ein grüner Ortsabschluss der Raum prägt. Zur Umsetzung dieser Maßnahme setzt der B-Plan fest, dass innerhalb der festgesetzten Fläche unter Freihaltung des Kronentraufbereichs der angrenzenden Wallheckengehölze ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit variierenden Böschungsneigungen zwischen 1:3 und 1:10 anzulegen ist. Die restlichen Flächen sind als naturnahe Rasenflächen mit maximal zweimaliger Mahd im Jahr oder als Sukzessionsflächen anzulegen. Die Pflanzung einzelner standortgerechter und heimischer Gehölze ist zulässig. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind freigestellt. Die Verwendung von organischem und anorganischem Dünger sowie von Pestiziden sowie die Lagerung von organischem Material, z. B. Komposthaufen, oder von anorganischem Material ist nicht zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

4.11 Wasserflächen

Entlang des südlichen Geltungsbereichs 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.

Diese Wasserflächen sind dauerhaft zu sichern. Zur Anbindung an die nördlich und südlich angrenzenden Siedlungen ist die Errichtung von Fuß- und Radwegen sowie Brückenanlagen zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 9.2). 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.

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

Zur Sicherung der bestehenden geschützten Landschaftsbestandteile der Wallhecken sowie zur Sicherung der dort lebenden Tierarten setzt der B-

Plan Nr. 367 Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Beleuchtung

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung) 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 Insekten-schutz (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1).

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. 10.2).

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. 367 diese zeichnerisch fest.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption ist eine Anbindung in Form eines Fuß- und Radweges in Richtung des Sichterweges angedacht. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist zeichnerisch ein Durchbruch in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Weiterführend ist entlang der Wallhecken zu beachten, dass bauliche Anlagen, mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie Anlagen zur Gewässerunterhaltung, einen Abstand von 6 m zum Wallheckenfuß einhalten müssen. Fuß- und Radwege müssen einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Auf die Bestimmungen des Wallheckenschutzes ist zu achten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.3 und Nachrichtliche Übernahme N.2).

4.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Öffentliche Grünfläche: „Grünzug“ (Gz)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ dient als freiräumliche Zäsur zwischen den beiden Ortsteilen Haxtum und Extum. Diese Grünfläche soll als extensive Grünlandfläche genutzt werden. Dabei sind Bodenveränderungen im Umfeld der Wallhecken unzulässig. Zulässig ist die Pflanzung einzelner standortgerechter heimischer Gehölze entsprechend der Pflanzvorschlaglisten I und II sowie die in dieser Begründung und im Umweltbericht aufgelisteten Pflanzvorschlagsliste III, die Anlage eines Grabens sowie die Anlage von Fuß- und Radwegeverbindungen. Wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen sind freigestellt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11.1).

Private Grünfläche „Begleitgrün Im Timp“ (B1)

Die private Grünfläche entlang der bestehenden öffentlichen Straße Im Timp dient als grüner Begleitstreifen. Zur Umsetzung dieser Maßnahme wird über die textliche Festsetzung Nr. 11.2 geregelt, dass innerhalb dieser

**Anpflanzungen
von Bäumen**

Fläche je laufende 10 m ein hochstämmiger standortgerechter heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die restlichen Flächen sind als Rasenfläche anzupflanzen und zu pflegen.

Mit der Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll, entsprechend der städtebaulichen Konzeption, eine durchgrünte Siedlung geschaffen werden.

Abgeleitet aus der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption, zur Entwicklung einer durchgrünten Siedlung, setzen die textlichen Festsetzungen Nr. 11.3 und 11.4 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.

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).

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 1,28 ha auf externen Ausgleichsflächen im Teilbereich 6 des Kompensationspools Georgsfelder Moor (Flur 6, Gemarkung Georgsfeld) zugeordnet. Die Beschreibung der Lage und Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht zu diesem 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. 7).
- Flächensparende Erschließung durch eine mittig verlaufende Erschließungsstraße.

- Errichtung von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zur Begrünung des Wohngebietes sowie zur Bereitstellung unterschiedlicher Pflanzenarten im Umfeld der Becken (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).
- Erhalt und Sicherung der Ortsbildprägenden und geschützten Wallheckenstrukturen (vgl. Nachrichtliche Festsetzung N.2).
- Anpflanzfestsetzungen für öffentliche und private Flächen.
- Festsetzungen zu Insekten- und Tierfreundlicher Beleuchtung (vgl. textliche Festsetzung Nr. 10.1 und 10.2).

5 Umweltbericht

Angaben zu umweltbezogenen Fachplänen, umweltrelevanten Daten, Prognosen und Fachgutachten sowie zu der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 367 zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt das dokumentierte Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 367 dar.

6 Umfang des Vorhabens / Flächenbilanz

Fläche	Größe in ha
Allgemeines Wohngebiet	0,88 ha
Verkehrsfläche	0,17 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,03 ha
Grünfläche öffentlich mit Wallhecke	0,79 ha
Grünfläche privat	0,16 ha
Wasserfläche	0,15 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltung)	1,30 ha
Summe (Geltungsbereich des B-Plans Nr. 367)	rd. 3,49 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 ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und 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.

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 Straßenräum 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. Grundstückseitig 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 (He-

cken) 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-Farbbregister ausgeschlossen: 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026.

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).

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Schottergärten im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 367 unzulässig. Die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen benötigten Flächen (Gärten) sind als versickerungsfähige Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten (z.B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen etc.). Unzulässig sind versiegelte Bereiche oder vegetationsfreie 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.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter Ziffer B1 bis B5 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

8 Hinweise

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

- H.1 Baunutzungsverordnung Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.
- H.2 Abfallentsorgung Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem 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) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.
- H.3 Bodendenkmäler / Bodenfunde: 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 Schutzbestimmungen 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.
- 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 § 44 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 Wallhecken (Geschützte Landschaftsbestandteile)
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.

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 | 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. 367

Unterrichtung der Öffentlichkeit od. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Öffentliche Auslegung gem.§ 3(2) und § 4(2) BauGB, ggfs. Erneute öffentliche Auslegung und ggf. §4a BauGB
Satzungsbeschluss |
|------------|---|

Aurich, den

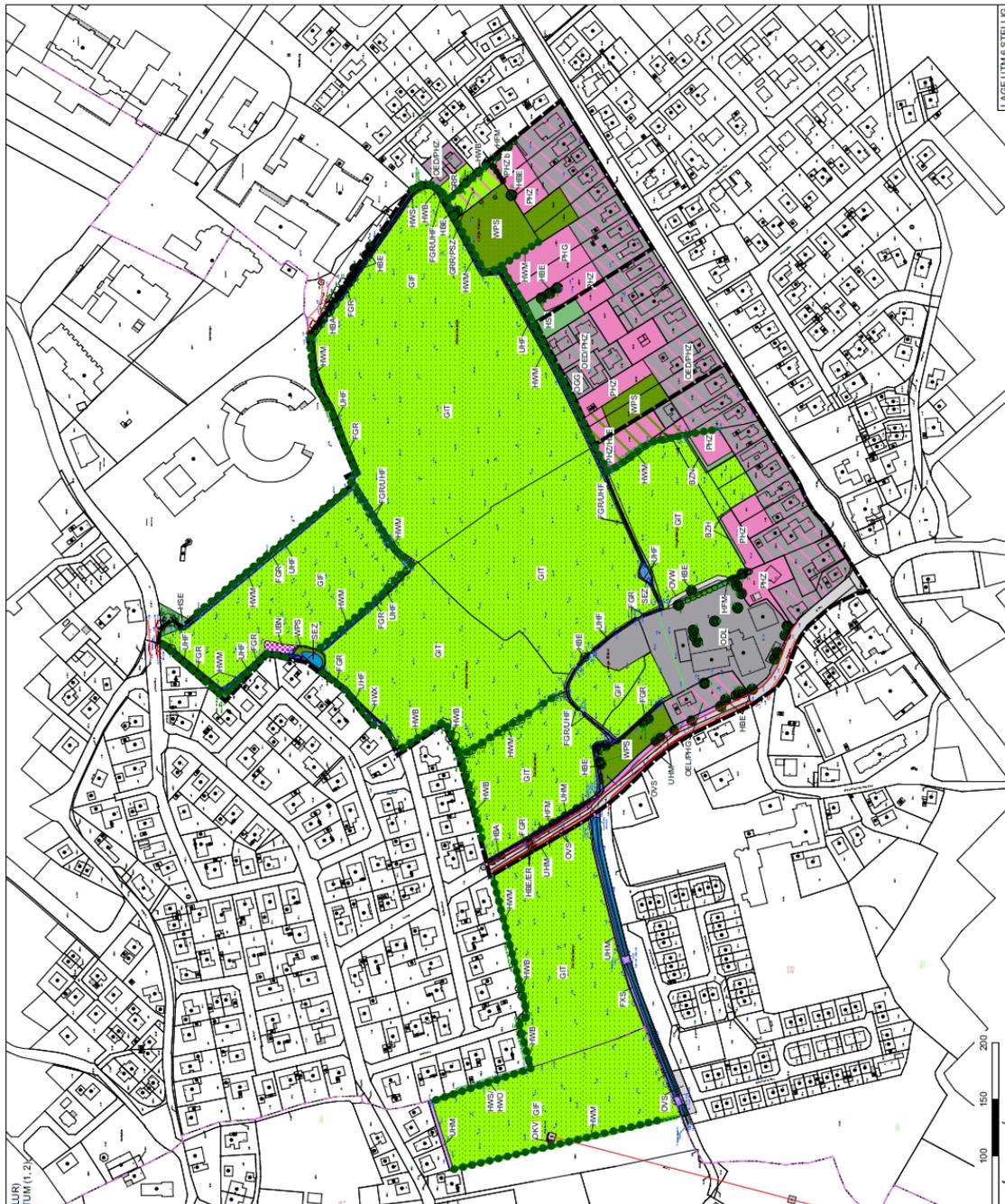
Der Bürgermeister

Anlagen

- 1 Biotoptypenplan, 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-Umgebüsch HWS Struch-Waldhecke HWM Struch-Baum-Waldhecke HWB Baum-Waldhecke HWX Waldhecke mit standortfremden Gehölzen HFS Strauchhecke HBA Baumhecke HBE Einbaum / Baumgruppe HFM Baum / Strauchhecke FXS stark begrünter Bach FGR Nährstoffreicher Graben SEZ Naturnahe naturschutzrechtliche Stillewasser BRR Rubus - Geirüpp UHF Halbrockige Gras- und Staudenflur feuchter Standorte UHM Halbrockige Gras- und Staudenflur mäßiger Standorte UBN Rasenblütenflur GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden GIF Feuchte Intensivgrünland GRR Ackerreicher Schemrasen HSE Siedungsgebiet aus überwiegend einheimischen Baumarten EZN Ziegelschutt aus überwiegend nicht heimischen Gesteinen BZH Zierhecke ER Beerd/Baustelle PRZ / s Neuzugewonnenes Ziegelschutt mit Siedungsbereich / verbleibend 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>VERFAHRENSSTADT 1:2.000</p> <p>BLATTNUMMERT 780_4.50</p> <p>PLANNUMMERT 12.10.2020</p> <p>VERFAHRENSSTADT 1:2.000</p> <p>INGENIEUR-ARCHITECTEN - STADTPLANER Thalen Consult GmbH Stiller Grottenhain, 49104 Aurich, Tel. 04943 736-101, Email info@thalen-consult.de STADT AURICH - URBANENTWICKLUNG</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 pfel	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	*	*
Pupurreoter 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	
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 Renekloode (R)	*	*
Hauszwetsche (Z)	*	*
Oullins Renekloode (R)		*
Wangenheims Frühzwetsche (Z)	*	*