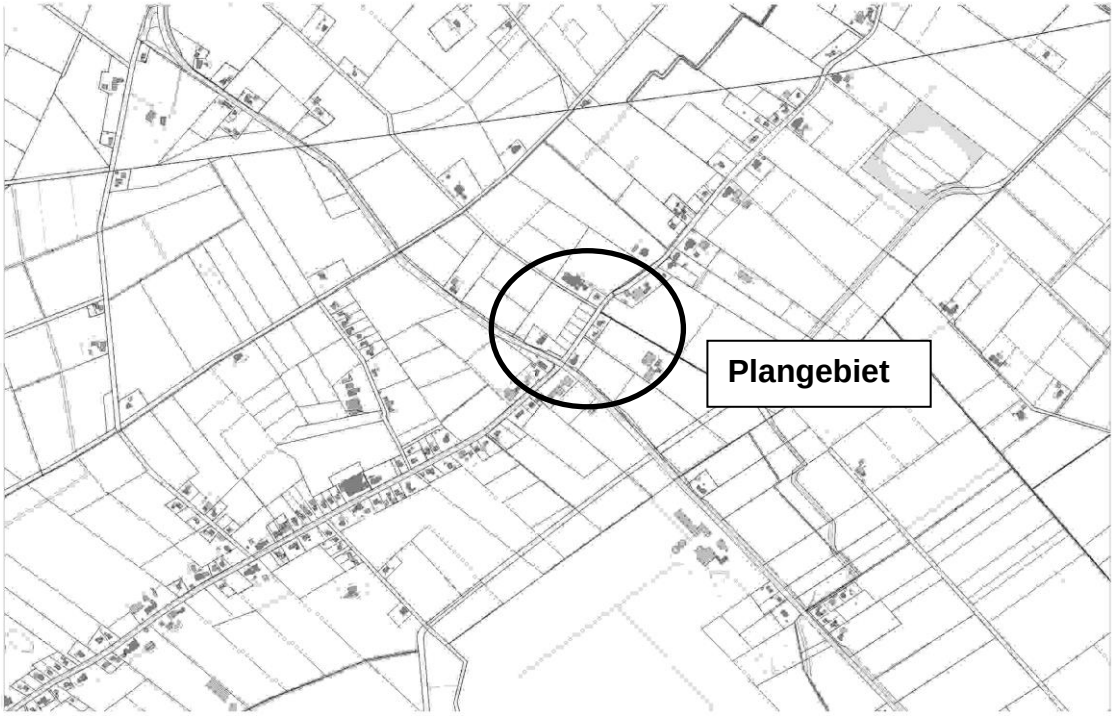
Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 374 „Esenser Postweg/K122“ im Ortsteil Langefeld der Stadt Aurich

im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Stadt Aurich, Fachdienst Planung, den 11.11.2020

Entwurfsverfasser	Britta Gerdes
Baumschutz/ Artenschutz	Thomas Wulle
Verfahrensabwicklung	Marianne Gerdes
CAD-Bearbeitung	Ramon Chilla
Textverarbeitung	Britta Gerdes/ Marianne Gerdes

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 3
Quellenverzeichnis 3
1. Grundlagen der Planung 4
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes 4
1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung 4
1.3 Anlass und Ziel der Planung 5
1.4 Bodenordnende Maßnahmen 5
1.5 Planverfahren 5
2. Planungsvorgaben 6
2.1 Flächennutzungsplan 6
3. Inhalt des Bebauungsplans 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der Nutzung 8
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8
3.4 Anzahl der Wohneinheiten 9
3.5 Örtliche Bauvorschriften 9
3.5.1 Dachneigung und Dachformen 9
3.5.2 Dachaufbauten 9
3.5.3 Materialverwendung 10
3.5.4 Farbgebung der Dachflächen 10
3.5.5 Einfriedungen im Vorgartenbereich 11
3.5.6 Gestaltung Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO) 11
3.5.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) 11
4. Erschließung, Ver- und Entsorgung 12
4.1 Öffentliche Erschließung 12
4.2 Ver- und Entsorgung 12
4.2.1 Wasserversorgung 12
4.2.2 Strom- und Gasversorgung 12
4.2.3 Löschwasserversorgung 12
4.2.4 Oberflächenentwässerung 12
4.2.5 Schmutzwasserabführung 13
4.2.6 Abfallentsorgung 13
5. Natur und Landschaft 13

5.1 Baumschutz 13
5.2 Artenschutz 14
5.3 Bodenschutz 14
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen....15
6.1 Baunutzungsverordnung 15
6.2 Altlasten/ Altablagerungen / Kontaminationen 15
6.3 Bodenfunde....15
6.4 Bodenschutz 15
6.5 Abfälle....15
6.6 Verwendung von Recyclingschotter 15
6.7 Schutz von Wasserversorgungsleitungen....16
6.8 Vorsorgender Grundwasserschutz 16
6.9 Oberflächenentwässerung....16
6.10 Baumschutzsatzung....17
6.11 Artenschutz....17
7. Verfahrensvermerke....17

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
GRZ	Grundflächenzahl
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum 4
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 6
Abbildung 3: 25.Flächennutzungsplanberichtigung....7

Quellenverzeichnis

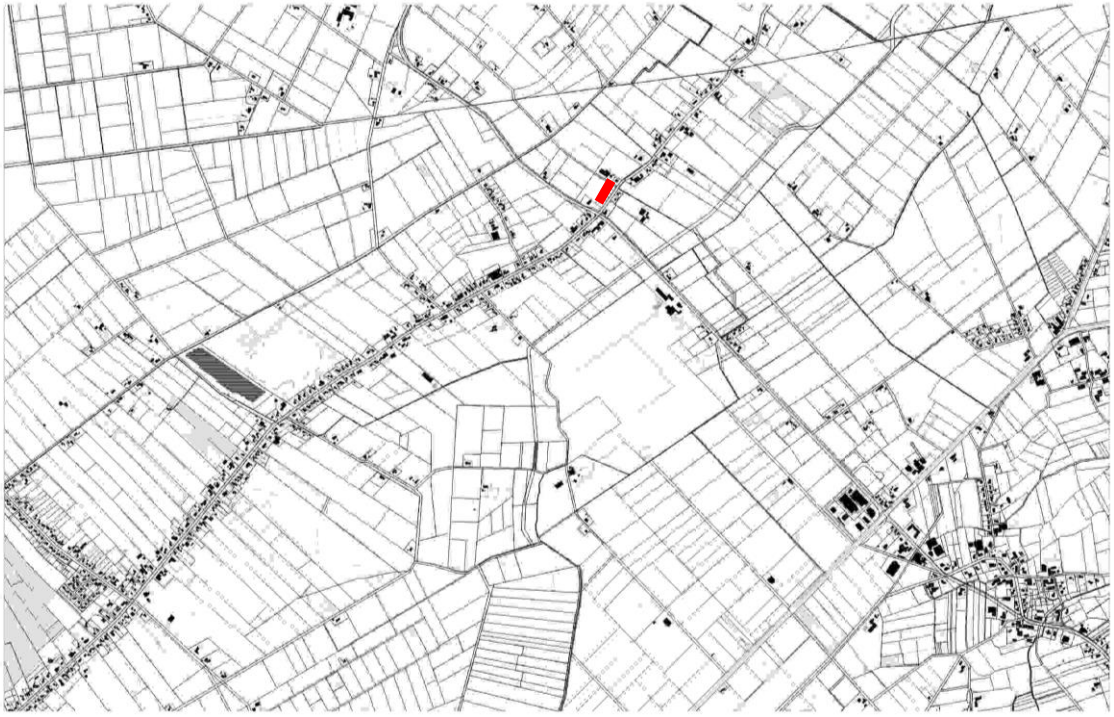
keine

1. Grundlagen der Planung

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in ca. 10 km Entfernung von der Auricher Kernstadt und liegt im Ortsteil Langefeld. Es befindet sich im Einmündungsbereich des Esenser Postwegs in die Kreisstraße K 122 (Langefelder Straße). Nordwestlich wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen und südöstlich durch die Straße Esenser Postweg begrenzt. Eine vorhandene, einreihige Wohnbebauung prägt die Raumstruktur entlang der Straße Esenser Postweg.

Abbildung 1: Lage im Raum



Maßstab 1: 20.000

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 45/5 bis 45/10, der Flur 2, Gemarkung Langefeld. Der Geltungsbereich weist eine Größe von 0,5 ha auf und ist im Bebauungsplan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 374 erstreckt sich bewusst nicht auf das Grundstück Langefelder Straße 26. Es handelt sich hier im Bereich des Esenser Postweges um eine durch eine Baum-Strauch-Feldhecke getrennte kleine Teilfläche - als Grünland mit Grabeland. Zudem liegt diese Fläche im Bereich landwirtschaftlicher Immissionsradien.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet befindet sich auf einer derzeit landwirtschaftlichen Weidefläche, die bereits im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt ist.
Die angrenzenden bebauten Bereiche entlang des Esenser Postwegs sind durch überwiegende Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt. Diese Struktur wird im Süden, über die Kreisstraße K 122 (Langefelder Straße) hinaus, fortgesetzt.

Das Plangebiet schließt an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 207 „Esenser Postweg“ an.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Wohnbauflächen in Langefeld - unter Beibehaltung des typischen Straßendorfes durch Verdichtung einer unbebauten Lücke - geschaffen werden. Für den Ortsteil ist eine moderate Eigenentwicklung möglich.

Die Wohnbauentwicklung in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Stadt Aurich ist gemäß den Vorgaben der Raumordnung auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Die Eigenentwicklungsvorgabe zielt überwiegend auf eine Wohnbaulandnachfrage ortsansässiger Personen und Personen aus den angrenzenden Orten ab. Der Umfang der Wohnbaulandnachfrage ergibt sich auf der Grundlage der Entwicklung der Einwohnerzahl und der Haushaltsgröße bzw. Wohnungsbelegung.

Zudem befindet sich ein Siedlungsentwicklungskonzept 2020 für die Stadt Aurich in Aufstellung, welches als Grundlage für diese Bebauungsplanaufstellung dient. In diesem Konzept ist die mittelfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Langefeld ausführlich dargelegt und begründet.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 374 sollen rd. 0,5 ha der potentiellen Bauflächen in Langefeld überplant werden. Auf dieser Fläche lassen sich sechs Bauplätze umsetzen.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung. Aus diesem Grund sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Eigentümer haben bereits eine Parzellierung der Fläche vorgenommen. Die sechs Grundstücke weisen zur Zeit Grundstücksgrößen von ca. 800m² auf.

1.5 Planverfahren

Eine Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch) entspricht im Hinblick auf die vorhandene Lage des Plangebietes nicht eindeutig der einschlägigen Begründung eines planungsrechtlichen Innenbereichs.
Der § 13b des Baugesetzbuches ermöglicht es jedoch, auch Flächen, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, gemäß den Vorgaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu überplanen, soweit dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan Nr. 374 soll daher auf der Grundlage des § 13b in Verbindung mit dem § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 374 soll im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.
Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13b Baugesetzbuch dürfen planungsrechtlich nur für Wohnbauflächen durchgeführt werden. Dies entspricht dem Ziel der Planung.
Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend an das Plangebiet. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt sämtliche für die Anwendung des § 13b BauGB erforderlichen Vorschriften und Voraussetzungen.

Für das Planverfahren ist eine Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet erforderlich (Siehe Kapitel 2.1).

2. Planungsvorgaben

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

Die Lage des Plangebiets entspricht den Anforderungen des regionalen Raumordnungsprogramms (RROP). Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie beinhaltet keine Erweiterung von Bauflächen in den bislang unbeplanten und von Bebauung unberührten Außenbereich. Die Plangebietsfläche umfasst eine größere, unbebaute Lücke des im Zusammenhang bebauten Straßendorfes Langefeld.

Für das Plangebiet selbst trifft die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Aurich keine konkrete Aussage, ausgenommen der, dass das Plangebiet sich in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung befindet (siehe Kapitel 6.8).

2.1 Flächennutzungsplan

Da im Bebauungsplan eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist, wird eine Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet durchgeführt. Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Plangebietsfläche ist nunmehr als Wohnbaufläche darzustellen. Dieses erfolgt auf der Grundlage des § 13b in Verbindung mit 13a Baugesetzbuch durch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Bestand

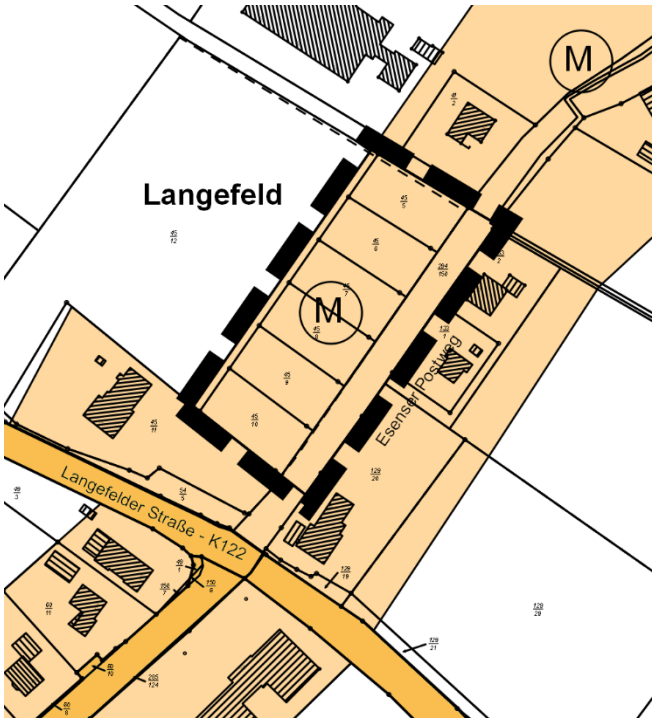


Abbildung 3: 25. Flächennutzungsplanberichtigung

3. Inhalt des Bebauungsplans

In den nachfolgenden inhaltlichen Erläuterungen werden die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 374 detailliert beschrieben und begründet.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 374 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Zielsetzung der Wohnbaulandentwicklung festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll die aus der unmittelbaren Umgebung ableitbare Nutzung sichergestellt und fortgeführt werden.

Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, sowie die Nutzungen, die dem Ziel der Wohnnutzung zuwiderlaufen, werden hier gänzlich ausgeschlossen. Dies sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
Mit dieser Festsetzung wird dem Ziel der Wohnnutzung entsprochen (§ 13b BauGB). Da es sich um eine relativ kleine Fläche von 0,5 ha handelt, sind keine negativen Auswirkungen bezüglich des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Langefeld zu erwarten.

Zudem sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten zulässigen „nicht störende Handwerksbetreibe“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig. Sie widersprechen ebenfalls den planerischen Absichten für das Gebiet und würden sich störend auf qualitative Wohnverhältnisse auswirken.

3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundflächenzahl, die maximal Grundfläche, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 207 und orientieren sich grundsätzlich an der bestehenden Bebauungsstruktur des Ortes. Sie stellen sicher, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zur möglichen Bebauung im Plangebiet der umliegenden Umgebung entsprechen und eine übermäßige Bodenversiegelung vermieden wird.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche (GR) wird zusätzlich auf 180 m^2 pro Einzel- und Doppelhaus begrenzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 um 50% überschritten werden. Hierdurch wird zum Bodenschutz eine Bebauung auf den Grundstücken eingeschränkt und zudem eine überdimensionierte Bebauung auf Grundstücken von mehr als 600 m^2 ausgeschlossen. Die jetzige Grundstücksaufteilung sieht Grundstücksgrößen von ca. 800m^2 vor.

Die Geschossigkeit wird auf maximal ein Vollgeschoss gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen ein zusätzlicher Parameter für die Höhenentwicklung der Gebäude gesetzt. So wird eine Traufhöhe von maximal 4,0 m und eine Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt.
Die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit und der maximalen Höhen dienen ebenfalls dem Einfügen der Gebäude in den bestehenden Ort und gewährleisten weiterhin eine ortstypische Bebauung. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte Gebäude errichtet werden können.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise, welche für Einzel- und Doppelhäuser eine maximale Gebäudelänge von 18,0 m festsetzt. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Diese Vorgabe soll neben den anderen Festsetzungen dafür Sorge tragen, dass die geplante Bebauung sich auch bezüglich der Längenentwicklung in die bestehende Umgebung einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Bauteppiche ermöglicht ein ausreichendes Maß an Gestaltungsspielraum für die Lage der Gebäude auf den Baugrundstücken.

Die vordere Baugrenze ist in einem Abstand von 10,0 m zur Straßenverkehrsfläche Esenser Postweg vorgesehen. Hierdurch wird gewährleistet, dass der aufgelockerte Siedlungscharakter fortgeführt wird und ausreichende, ortstypische Vorgartenbereiche entstehen. Die Baugrenze orientiert sich an der bestehenden Straßenflucht der Bestandsgebäude.

Die Baugrenze südwestlich im Plangebiet ist in einem Abstand von 6,0 m zur angrenzenden vorhandenen Baum-Strauch-Feldhecke - zu ihrem Schutz - festgesetzt.

Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind in einem Abstand von 7,0 m zur Straßenverkehrsfläche „Esenser Postweg“ zu errichten. Ausgenommen hiervon sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,5 m Breite je Garage oder Carport. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Sicherung der offenen Siedlungsstruktur. Die Vorgartenbereiche sind ein traditionelles Gestaltungselement zum Straßenraum, und damit ein wichtiges Merkmal des Straßendorfes Langefeld. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden freigehalten werden und ihre Gestaltung nur als gärtnerische Anlagen mit typischen Einfriedungen vorgenommen werden.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Die Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung ist überwiegend geprägt durch Einzelhäuser und im Umfeld auch teilweise durch landwirtschaftliche Hofstellen. Damit sich die geplante Bebauung einfügt, werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus im Plangebiet zugelassen.

Mehrfamilienhäuser kommen im Ortsbild nicht vor, wären untypisch und sind somit unzulässig.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84, Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dienen dem Ziel, den Änderungsbereich in das bereits vorhandene Ortsgefüge zu integrieren. Dies wirkt einer disharmonischen Entwicklung durch das Plangebiet durch eine zu freie Formen- und Farbenvielfalt entgegen. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplans Nr. 374 leiten sich daher aus der Umgebungsbebauung ab.

3.5.1 Dachneigung und Dachformen

Die Dachform und Dachneigung haben wesentlichen Einfluss auf das Straßenbild. Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung mit der charakteristischen Erscheinungsform ortstypischer Dachlandschaften werden Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten, sofern dies keine Zwerchhäuser sind.
Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig. Dadurch wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe verhältnismäßig kostengünstig zu errichten. Da sich diese Gebäude in Funktion und Größe dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes keine Bedenken.
Bei der Ausbildung von Grün- oder Sedumdächern muss die Dachneigung mindestens 20° betragen. Aus umsetzungstechnischen Gründen wird auf eine steilere Dachneigung verzichtet. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung der Vorrang eingeräumt, gegenüber dem Erhalt der ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle.

3.5.2 Dachaufbauten

Um den Bauherren eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen, werden Dachaufbauten generell zugelassen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre

Gesamtbreite die halbe Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Zwischen mehreren Dachaufbauten ist jeweils mindestens 1,5 m Abstand vorzusehen. Die Beschränkung der Größe und Anordnung resultiert aus dem gestalterischen Ziel die ortsbildtypische Dachstuhlausbildung fortzuführen und wuchtige, das Dachbild überlagernde Dachaufbauten zu verhindern. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 1,5 m betragen. Hierdurch sollen gestalterisch unschöne Lösungen mit Dachaufbauten direkt am Ortgang vermieden werden.
Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube, wird nicht vorgenommen.

3.5.3 Materialverwendung

Die Materialfestsetzung für die Dächer und Außenhaut der Wandflächen wird in Anlehnung an das bestehende Siedlungsbild getroffen und entspricht den ortsüblichen Materialien.

Da glänzende oder glasierte Dachsteine bzw. Dachziegel das Siedlungsbild stören würden (Blendwirkung) werden sie ausgeschlossen.
Um eine gewisse Gestaltungsfreiheit herzustellen und um eine nachhaltige und klimafreundliche Dacheindeckung zu ermöglichen, werden als Option zu Dachsteinen und Dachziegel auch Reetdächer, Gründächer und Sedumdächer zugelassen. Die Zulässigkeit von Gras- und Sedumdächern erfolgen zudem aus ökologischen Gründen.

Aus energetischen Aspekten sowie unter Berücksichtigung des kostengünstigen Bauens wird auf eine spezielle Festsetzung für die Außenwände verzichtet. Lediglich die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Fliesen oder Wellblech sollte aufgrund der störenden Wirkung im Siedlungsbild vermieden werden und wird daher nicht zugelassen. Durch diese sehr offen gehaltene Festsetzung können bei den Außenwänden sehr unterschiedliche Klinker, aber auch andere Materialien zum Einsatz kommen. Hierdurch ist gewährleistet, dass keine monotone Wirkung durch die neuen Gebäude im Siedlungsgefüge entsteht.

3.5.4 Farbgebung der Dachflächen

Das Ortsbild zeichnet sich unter anderem durch die Farbgebung der Dachlandschaften aus. Durch die Festsetzung der Farbtöne der Dacheindeckung entsprechend der RAL-Farbreihen soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestandsgebäuden und den Neubauten erzielt werden, ohne dass ein uniformiertes Siedlungsbild entsteht.
Entsprechend der umgebenden Bebauung werden Dacheindeckungen in rot- orangen, braunen oder anthrazit-schwarzen Farbtönen zugelassen. Das Farbspektrum ist relativ weit gefasst, d.h. eine Bandbreite von RAL-Farbwerten wird angegeben, innerhalb derer der Bauherr wählen kann.
Farbauswüchse werden hierdurch jedoch ausgeschlossen Gerade in den letzten Jahren wird eine große Palette unterschiedlich farbiger Dachziegel mit zum Beispiel auch blauen, gelben und grünen Farbtönen angeboten. Bei Verwendung dieser Dacheindeckungen würde ein unruhiges Gesamtbild entstehen. Um dieses zu verhindern, wird die Farbfestlegung der Dächer auf bestimmte Farben beschränkt.

Von diesen Festsetzungen sind Grün-/ Sedum- und Reetdächer, in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie, sowie Wintergärten und Gartenhäuser ausgenommen.

3.5.5 Einfriedungen im Vorgartenbereich

Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, offenen Holzzäunen oder offenen Drahtzäunen zulässig. Den Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m (gemessen über Geländeoberkante) zulässig. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl an Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu erhalten.

Die folgenden Arten sind als Lebensraum für gebietsheimische Tierarten gut geeignet und für geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe geeignet und allgemein in der Geest in Walle standortgerecht und in Mittelostfriesland gebietsheimisch:
Rotbuche – Fagus sylvatica,
Hainbuche – Carpinus betulus und
Eingriffeliger Weißdorn – Crataegus monogyna.

Die Arten dürfen auch in der freien Natur ausgepflanzt und für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden, soweit ihre genetische Herkunft in diesem Gebiet ist.

Die folgenden Arten sind als Lebensraum für heimische Tierarten geeignet und für geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe in Vorgärten geeignet und in der Geest standortgerecht und im niedersächsischen Tiefland allgemein heimisch:
Gewöhnliche Berberitze – Berberis vulgaris,
Gewöhnlicher Liguster – Ligustrum vulgare und
Schneebeere – Symphoricarpos albus.

Die Arten dürfen nicht in der freien Natur ausgepflanzt und nicht für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden.

Der offene Charakter des Straßendorfes soll nicht durch hohe Zäune, Hecken und Mauern gestört werden. Daher sind für die Einfriedungen zu der öffentlichen Verkehrsfläche Esenser Postweg Höhenbeschränkungen vorgesehen.

3.5.6 Gestaltung Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und – bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen – vollflächig mit bodenbedeckter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild und würden einem schonenden Umgang mit Natur und Boden widersprechen. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufluchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

Die Festsetzung sichert eine orts- und landschaftstypische Gestaltung der Vorgärten.

3.5.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen grundsätzlich die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke begrünte Flächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.
Zudem sind sie wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlichen zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Die Festsetzung dient der Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt, auch unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Wassergewinnungsgebiet Harlinger Land.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet bzw. die einzelnen Grundstücke werden direkt über den Esenser Postweg erschlossen. Die vorhandene Verkehrsfläche besteht aus einer zurzeit 4,0 m breiten, geteerten Straßenfläche, südlich aus einem ca. 3,0 m breiten Grünstreifen und nördlich aus einem ca. 4,0 m breiten Grünstreifen mit vorhandenem Grenzgraben (siehe Kapitel 6.9). Innerhalb dieses Grünstreifens befinden sich zudem verschiedene Versorgungsleitungen für die Bestandshäuser.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.
Die im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitung DN 150 PVC darf - ausgenommen der erforderlichen Zufahrten der Baugrundstücke - nicht überbaut werden. Wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten darf die Versorgungsleitung weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlage ist nachrichtlich übernommen. Die Darstellung ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage ist bei dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu erfragen.
Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (siehe Kapitel 6.7).

4.2.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems AG gegeben. Im Plangebiet im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich Gas- und Stromleitungen. Die Leitungen dürfen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

4.2.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405).

4.2.4 Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung wird im nordwestlichen Teil auf den rückwärtigen Flächen der Baugrundstücke ein vier Meter breiter Graben (einschließlich Grenzabstand von 1,0 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche) festgesetzt. Der eigentliche Graben weist eine Breite von 3,0 m auf. Er schließt an den vorhandenen Graben am östlichen Rand des

Plangebietes an und führt weiter an das vorhandene Entwässerungssystem des Esenser Postwegs. An diesem Übergangspunkt wird eine Drosselklappe verbaut.
Der Unteren Wasserbehörde des Landkreises wurde ein mit der Stadt abgestimmtes Oberflächenentwässerungskonzept zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Eine Genehmigung wurde inzwischen erteilt. Die Unterhaltung der Gräben obliegt den Grundstückseigentümern (siehe Kapitel 6.9).

4.2.5 Schmutzwasserabführung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Hierdurch ist eine ordnungsgemäße Abführung des Schmutzwassers gewährleistet.

4.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist gemäß der geltenden Satzung des Landkreises Aurich geordnet.

5. Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wird nach § 13b Baugesetzbuch für Planungen unter 10.000 qm zulässiger Grundfläche auch für einbezogene Außenbereichsflächen angenommen, dass die Eingriffe schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren.
Zudem entfällt im beschleunigten Verfahren auch die Pflicht zur Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes. Allerdings sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Und es können Festsetzungen zur Verminderung oder Vermeidung von Eingriffen im Plangebiet getroffen werden.
Bei der Biotoptypen-Kartierung vom 29.07.2019, die zur Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes erfolgte, ist zudem weit überwiegend ein trockenes Intensivgrünland festgestellt worden. Dabei handelt es sich um Biotoptypen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Weiterhin bestehen angrenzend bereits vorhandene Bauflächen. Somit ergibt sich auch eine geringe Eingriffsempfindlichkeit vor Ort.

5.1 Baumschutz

Die am Bebauungsplan an der Südwestgrenze vorhandenen zwei Laubbaum-Hochstämme (eine Rotbuche mit 90 cm Stammdurchmesser und eine Stieleiche mit 80 cm Stammdurchmesser entsprechend der Liegenschaftsvermessung vom 12.08.2019) mit über 80 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.
Ein entsprechender Hinweis wird daher in die Plangrundlage aufgenommen.

Die beiden aufgemessenen geschützten Bäume ragen mit ihrer Krone um bis zu 3 m in das Plangebiet hinein. Daher wird zudem zum vorsorgenden Wurzelschutz und zur Verringerung einer Beschattung der geplanten Wohnbebauung ein Abstand der Baugrenze zur Südwestgrenze von 6,0 m festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Landschafts- und Dorfbildes und zur landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine textliche Festsetzung für Baumneupflanzungen. Je 800 qm Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer, standortgerechter und groß- oder mittelkroniger Laubbaum-Hochstamm I. Ordnung oder II. Ordnung mit mindestens 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft freiwachsend zu erhalten. Mit einem Baum je Baugrundstück, keiner Festsetzung des genauen Standortes und der Möglichkeit, aus verschiedenen Wuchsgrößenklassen und Arten auszuwählen, bleibt den Bauherren dabei ein ausreichender Gestaltungsspielraum. Es sollen allerdings zur optimalen ökologischen Funktion gebietsheimische und standortgerechte Arten verwendet werden. Im Kronentraufbereich sind dazu auch am Stammfuß mind. 20 qm Wurzelraum von Bodenbefestigung, Bodenauftrag und Bodenabtrag freizuhalten.

5.2 Artenschutz

Im Plangebiet sind keine Bäume, Gewässer und Gebäude oder ähnliche Strukturen mit Eignung als Lebensraum besonders geschützter Arten wie Vögel, Fledermäuse und Amphibien vorhanden. Daher sind Prüfungen, Hinweise und Maßnahmen diesbezüglich nicht erforderlich. Nach der Biotoptypen-Kartierung zur Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes vom 29.07.2019 sind ein trockenes Intensivgrünland sowie entlang der Kreisstraße ein trockener Graben festgestellt worden. Dabei handelt es sich um Biotoptypen von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Ein Hinweis zum besonderen Artenschutz ist daher hier entbehrlich.

Nach § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist es zum allgemeinen Artenschutz verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird. Es ist weiter verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen) sowie Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden (außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden). Daher wird ein entsprechender Hinweis in die Planunterlage aufgenommen.

5.3 Bodenschutz

Nach § 5 Bundesbodenschutzgesetz sind die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Für die fachgerechte und genehmigungsrelevante Umsetzung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes soll das Projekt daher durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson begleitet werden. Mit Hilfe dieser bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) können standortspezifisch bodenschonende Arbeitsverfahren fachgerecht umgesetzt und mögliche nachhaltige Bodenschädigungen und Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert werden.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. November 2017 (BGBI.I S. 3786).

6.2 Altlasten/ Altablagerungen / Kontaminationen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfälle, Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

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

6.3 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

6.4 Bodenschutz

Nach § 5 Bundesbodenschutzgesetz sind die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

6.5 Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetztes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

6.6 Verwendung von Recyclingschotter

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z O der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (1997,2003) zu erfüllen.
Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > ZO bis <= Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise

anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z O Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

6.7 Schutz von Wasserversorgungsleitungen

Im Plangebiet verläuft parallel zum Esenser Postweg eine vorhandene Versorgungsleitung DN 150 PVC. Diese darf - ausgenommen der erforderlichen Zufahrten der Baugrundstücke - nicht überbaut werden. Wegen der erforderlichen Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten darf die Versorgungsleitung weder überpflanzt noch mit anderen Hindernissen überbaut werden.

Bei Erdarbeiten ist zum Schutz von Wasserversorgungsleitungen das DVGW Arbeitsblatt W 400-1 zu beachten.

Die Einzeichnung der vorhandenen Versorgungsanlage ist nicht maßstäblich. Die genaue Lage ist bei dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes zu erfragen.

6.8 Vorsorgender Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich Wassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland. Während der Bauphase und während der Nutzung ist ausreichend Sorge zum vorbeugenden Grundwasserschutz zu tragen. Insgesamt sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt wird.

Folgende Anforderungen sind einzuhalten:
Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik, Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. AwSV), Anwendung der RiStWag.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und die Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); sowie Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und Beschränkungen zur Bodenversiegelung werden sichergestellt, dass der Boden im Plangebiet nicht über ein unverträgliches Maß hinaus versiegelt wird.

6.9 Oberflächenentwässerung

Im Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,0 m zu Oberflächenentwässerungen (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist.

Entlang des Esenser Postweges verläuft ein Grenzgraben zu den Baugrundstücken. Dieser Grenzgraben darf nur im Bereich der notwendigen Grundstückszufahrten in einer maximalen Breite von sechs Metern verrohrt werden. Hierzu ist eine Genehmigung des Landkreises Aurich einzuholen.
Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

6.10 Baumschutzsatzung

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

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

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

6.11 Artenschutz

Es ist verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen),
Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden (außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden).

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 374 sowie der 25. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung, im beschleunigten Verfahren gem. § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 11.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 374 hat durch öffentlichen Aushang im Rathaus der Stadt Aurich in der Zeit vom 23.12.2019 bis 24.01.2020 stattgefunden. Darüber hinaus wurden die Vorentwurfsplanungen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in schriftlicher Form beteiligt. Die Vorentwürfe der Planunterlagen wurden den Behörden über das Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung auch per Post zugestellt.

Es sind Stellungnahmen und Anmerkungen eingegangen, die in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich bezüglich der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften konkretisiert. Hinweise wurden ergänzt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung vom _____bis _____öffentlich ausgelegen.
Darüber hinaus wurden die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

In der Zeit vom _____ bis_____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurden der Planentwurf und die Begründung per Internet zur Verfügung gestellt und auf Anforderung zusätzlich postalisch zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Aurich hat die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____diesen Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Aurich ist am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am_____ rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den_____

_____
Der Bürgermeister
Feddermann