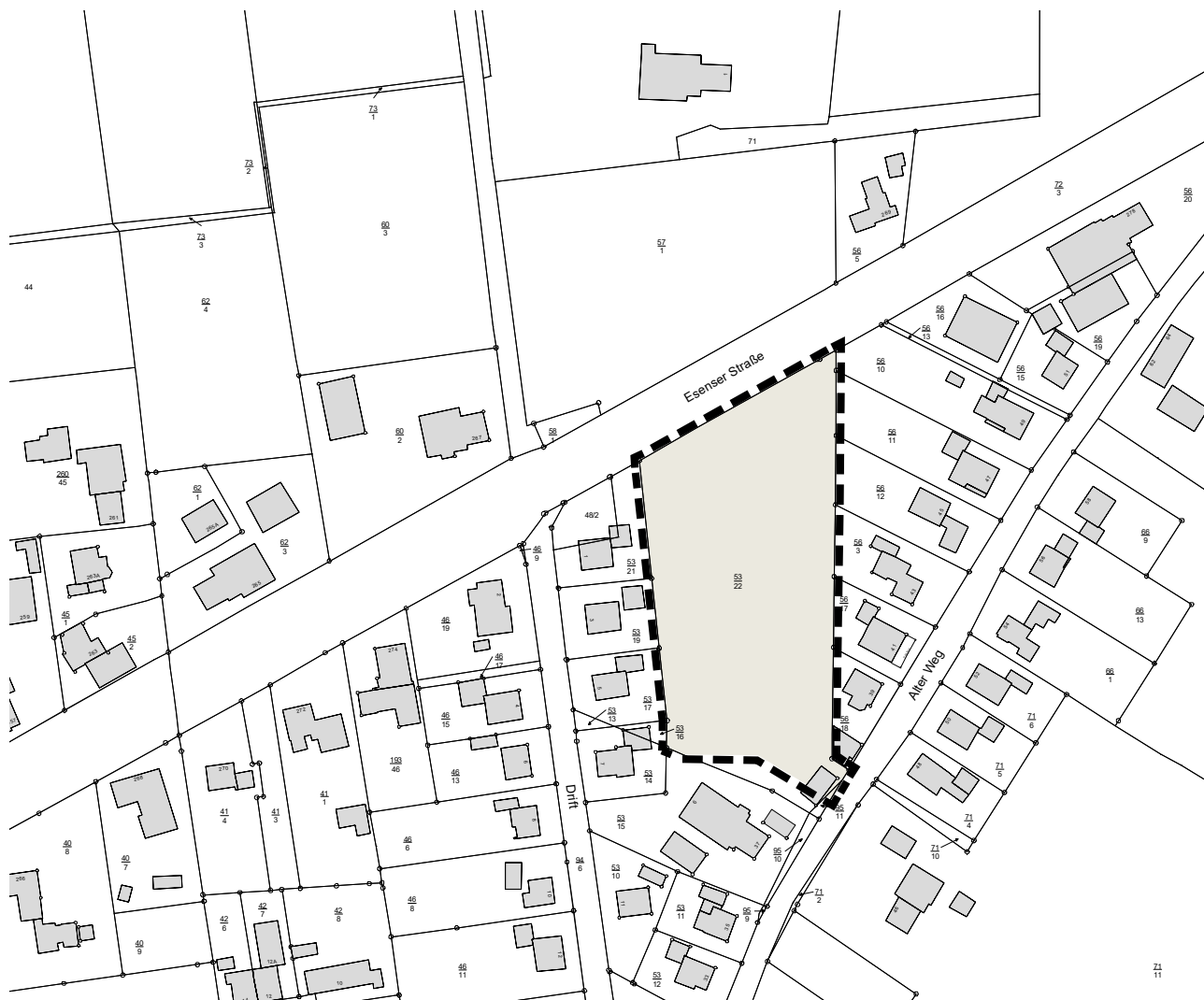


# Begründung BEBAUUNGSPLAN NR. 234

„Esenser Straße / Alter Weg“  
Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1: 2.000

Bearbeitungsstand: 18.02.2021

# Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG  
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH



johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt  
26603 Aurich  
Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34  
mail@jps-architekten.de



# Inhaltsverzeichnis

Seite

ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	3
QUELLENVERZEICHNIS .....	3
ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG .....	3
1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....	4
1.1 Allgemeines .....	4
1.2 Planungsanlass .....	4
2 PLANUNGSRAUM .....	4
3 PLANUNGSVORGABEN .....	5
3.1 Raumordnung .....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich .....	5
3.4 Beschleunigtes Verfahrens gemäß § 13 a BauGB .....	6
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	6
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	7
4.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO .....	7
4.5.1 Dachform .....	7
4.5.2 Dachaufbauten .....	8
4.5.3 Farb- und Materialfestlegung .....	8
4.5.4 Einfriedungen .....	8
4.5.5 Gestaltung der Vorgärten .....	9
5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	9
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	9
5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	9
5.3 Oberflächenentwässerung .....	9
5.4 Ver- und Entsorgung .....	11
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	11
6.1 Umweltbelange .....	11
6.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	12
6.3 Lärmimmissionsschutz .....	12
7 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	14
7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften .....	14
7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	14
7.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise .....	14
7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	14
7.5 Besonderer Artenschutz .....	15
7.6 Anbauverbotszone B 210, Esenser Straße .....	15
7.7 Nicht überbaute Flächen .....	15
7.8 Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutz .....	15
8 STÄDTEBAULICHE ANGABEN .....	16
9 VERFAHRENSVERMERKE .....	17



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Luftbild Plangebiet.....	4
Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich .....	5
Abb. 3: Vorentwurf Oberflächenentwässerung (Planauszug, Argo Ingenieurbüro, Norden) .....	10

## Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Neufassung vom 4. Oktober 2002, zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340)

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

RLS-90: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990 - Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989

DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Januar 2018

DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 2, Januar 2018

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Berlin: Beuth Verlag 2014

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

## Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

1. Schalltechnische Stellungnahme, Bericht-Nr.: 4325-21 - L1 vom 17.02.2021  
Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz IEL, 26603 Aurich, Kirchdorfer Straße 26.



# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 beschlossen.

## 1.2 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung im Ortsteil Plaggenburg geschaffen werden.

# 2 Planungsraum

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles Plaggenburg.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet

Die Fläche wird westlich, südlich und östlich begrenzt durch vorhandene Bebauung an den Straßen „Drift“ und „Alter Weg“. Nördlich grenzt das Plangebiet direkt an die Bundesstraße 210, Esenser Straße. Die Plangebietsgröße beträgt 0,79 ha.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. Oktober 2019 in Kraft getreten.

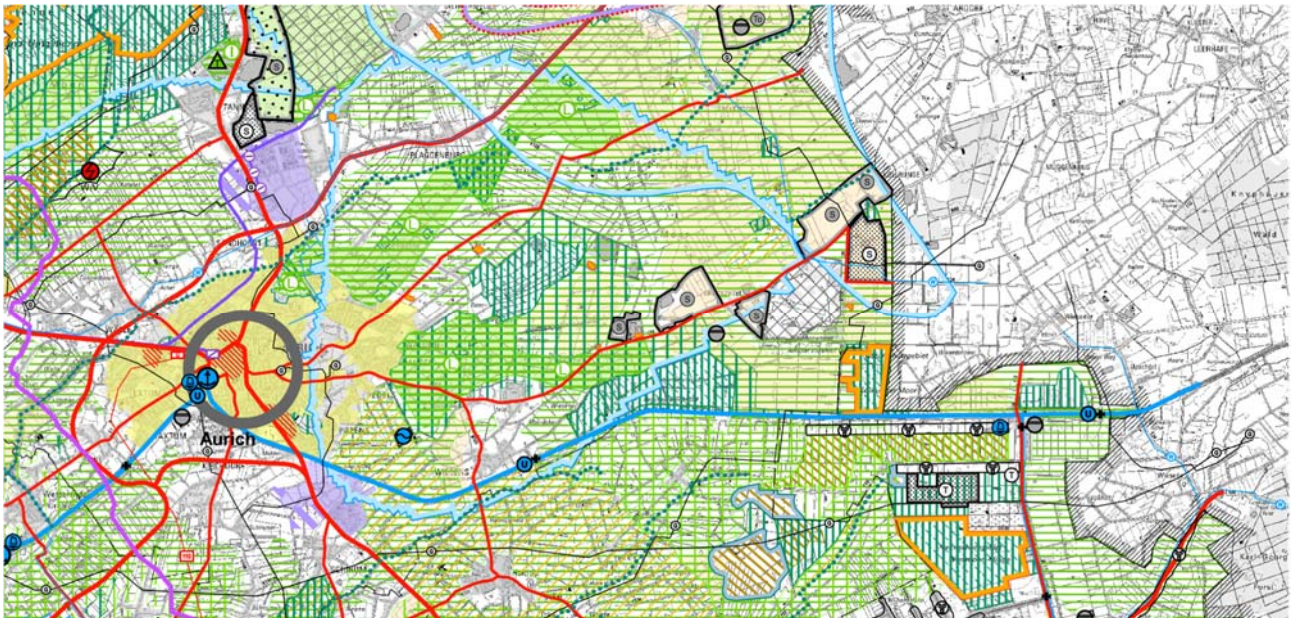


Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Für das Plangebiet enthält das RROP keine flächenbezogenen Festlegungen. Gleiches gilt für die angrenzenden Flächen. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 381 vorbereitete städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches im Ortskern von Plaggenburg widerspricht den Zielen der Raumplanung nicht.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 234 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich

Das Siedlungsentwicklungskonzept 2020 befindet sich derzeit in den abschließenden Beratungen der politischen Gremien der Stadt Aurich. Ein Beschluss des Konzeptes wird in Kürze erfolgen.

Im Siedlungsentwicklungskonzept wird das Plangebiet als Fläche für die mittelfristige Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird den Zielen des Konzeptes entsprochen.



### 3.4 Beschleunigtes Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Die Bauleitplanung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche im zentralen Siedlungsbereich von Plaggenburg eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter den im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 qm.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden, liegen nicht vor.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den umliegenden baulichen Strukturen.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit ausgeschlossen. Diese Nutzungen erfordern einen hohen Grundflächenbedarf und würden damit der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnbaulandschaftung durch Flächenentzug entgegenwirken; zudem generieren sie erhebliche Zielverkehre, für die die vorhandene Infrastruktur in diesem Bereich von Plaggenburg nicht ausgelegt ist.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 234 durch die Grundflächenzahl, ergänzend durch eine maximal zulässige Geschossfläche, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung im ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes wird eine Beschränkung der Geschossfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf max. 180 qm festgesetzt. Gemäß § 20 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt, so dass ein ausreichender Spielraum in der Ausgestaltung der Hauptgebäude gewährleistet ist.

Ergänzend zur Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 40 % überschritten werden darf.

In Anlehnung an das bauliche Umfeld wird eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebene maximale Traufhöhe von 4,00 m und die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild in diesem Bereich von Walle einfügen würden.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption ergeben. Es wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 18 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude unter 50 m. Ziel der Einschränkung ist die Sicherung der kleinteiligen Bebauungsstruktur in diesem Bereich des Ortsteiles.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für das Baugebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Damit will die Stadt Aurich einer nicht erwünschten wohnlichen Verdichtung entgegenwirken, welche zum einen den vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes nicht entspricht und zum anderen künftig zu infrastrukturellen Problemen führen könnte.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

### 4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraße begrenzt. Damit werden insbesondere die Erfordernisse bei der Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Durch Planeintrag der Zielhöhen über NN für die Planstraße werden die Höhenbezugspunkte definiert.

### 4.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NbauO

Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) geschaffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen. Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

Die umliegenden Bereiche des Plangebietes werden im Wesentlichen durch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten geprägt, die eine vielfältige Ausgestaltung der Fassaden aufweisen; historische Gebäude mit ursprünglicher Fassaden- und Dachausbildung sind nur noch vereinzelt vorhanden. Aus dieser Situation lassen sich daher auch nur solche örtlichen Bauvorschriften ableiten, die den Bestand aufnehmen und im Sinne eines zusammenhängenden Siedlungsbildes fortführen.

#### 4.5.1 Dachform

Da die Ausbildung der Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die ortsbildtypischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker, Zwerchhäuser oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen einer geringeren Dachneigung der Vorrang gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle eingeräumt.

#### 4.5.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/2 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird.

#### 4.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech sollte wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

#### 4.5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen, grüngerprägten Ortsbildes sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Mit den festgesetzten, für die heimische Tierwelt „nutzbaren“ Arten, wird der zunehmenden Verdrängung ökologisch sinnvoller Einfriedungen der Vorgärten entgegengewirkt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.





#### 4.5.5 Gestaltung der Vorgärten

Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, der zwischen dem Gebäude und der Straße liegt. Dieser Bereich ist bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass, Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbuO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherrinnen und Bauherrn rücken.

## 5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Alter Weg“ sowie eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die am Ende mit einem Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge abschließt. Der „Alte Weg“ wiederum stellt die direkte Anbindung des Baugebietes an die Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ und die Verbindung zur Innenstadt Aurich her.

Die Anlage eines Wendekreises am Ende der Planstraße mit einem Durchmesser von mindestens 18 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden Quartiersgröße unverhältnismäßig; aus diesem Grunde verwendet die Stadt Aurich einen Wendehammer, der gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ lediglich ein zweimaliges Zurückstoßen des 3-achsigen Müllfahrzeuges erfordert. Die Fahrzeugüberhänge sind bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Der öffentliche Straßenraum der neuen Planstraße wird in einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Regelbreite von 4,50 m mit eingeschobenen Stellplätzen. Eine Straßenausbaubreite von 4,50 m berücksichtigt den Begegnungsfall PKW - PKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (verminderter Geschwindigkeit) und ist für den vorliegenden Fall einer kurzen Anliegerstraße angemessen. Der Begegnungsfall PKW - LKW ist hier nur in Ausnahmefällen anzunehmen. Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m Breite vorgesehen; ein gegenüberliegender Grünstreifen von 1,50 m Breite schließt den Straßenraum ab.

### 5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundtücken werden im Bereich von Knotenpunkten zur Gewährleistung des Betriebes der Erschließungsanlagen festgelegt.

Für den gesamten Bereich entlang der Esenser Straße B 210 werden ebenfalls Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzung hat eher klarstellenden Charakter, da die für die Anlage / Nutzung von Zufahrten zur B 210 erforderlichen Sondernutzungserlaubnisse gemäß § 8 f FStrG hier nicht in Aussicht gestellt werden können.

### 5.3 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird parallel zur Bauleitplanung durch ein Fachbüro bearbeitet. Nach den Ergebnissen der Voruntersuchung ist eine Regenrückhaltung erforderlich; eine entsprechende Fläche für ein Rückhaltebecken ist nördlich im Plangebiet vorgesehen. Die Fläche liegt partiell im Bereich der Anbauverbotszone der B 210. Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen neben Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen auch Abgrabungen größeren Umfangs in dieser Zone nicht vorgenommen werden. Aus diesem Grunde wurde mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich eine Vorabstimmung durchgeführt. Unter folgenden Bedingungen wurde eine Inanspruchnahme der Anbauverbotszone in Aussicht gestellt:

- Das Rückhaltebecken (RRB) ist grundsätzlich außerhalb des Bundesstraßengrundstücks anzulegen und der Straßenseitengraben der B 210 wird nicht mitgenutzt. Soweit die Stadt Aurich den Straßenseitengraben dennoch nutzen möchte, wäre dieser von dort dauerhaft zu unterhalten. Der Unterhaltungsabschnitt (bis zur nächsten Vorflut) müsste noch näher festgelegt werden. Dafür wäre ein Nutzungsvertrag zu schließen.
- Die Standsicherheit des Straßenseitengrabens darf nicht beeinträchtigt werden.
- Für die Einleitung in den Straßenseitengraben der B 210 ist ein Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Aurich und der NLStBV-GB Aurich abzuschließen.
- Es dürfen keine zusätzlichen Wassermengen, gegenüber dem jetzigen Meliorationsabfluss, in den Straßenseitengraben eingeleitet werden.
- Es ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Straßenseitengraben das Wasser aufnehmen kann. Ggf. ist zunächst eine Grundaufreinigung oder sogar ein Ausbau des Grabens bis zum nächsten Verbandsgewässer durch die Stadt Aurich durchzuführen.
- Der Straßenseitengraben wird von der Straßenmeisterei Aurich für die ordnungsgemäße Straßenentwässerung der B 210 unterhalten. Eine darüber hinaus gehende Unterhaltung ist nicht möglich. Sofern aufgrund des Einleitens des Oberflächenwassers aus dem geplanten RRB in den Straßenseitengraben eine zusätzliche Unterhaltung erforderlich ist, ist diese von der Stadt Aurich durchzuführen.
- Die Unterhaltung des RRB erfolgt rückwärtig über die Gemeindestraße. Die Anlage oder Nutzung von Unterhaltungszufahrten kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Fläche für die Regenrückhaltung ist im Oberflächenentwässerungskonzept so dimensioniert, das eine Inanspruchnahme des Straßenseitengrabens der B\_210 nicht erforderlich ist. Die Konzeption berücksichtigt die Unterhaltung des RRB's von der Plangebetsseite.

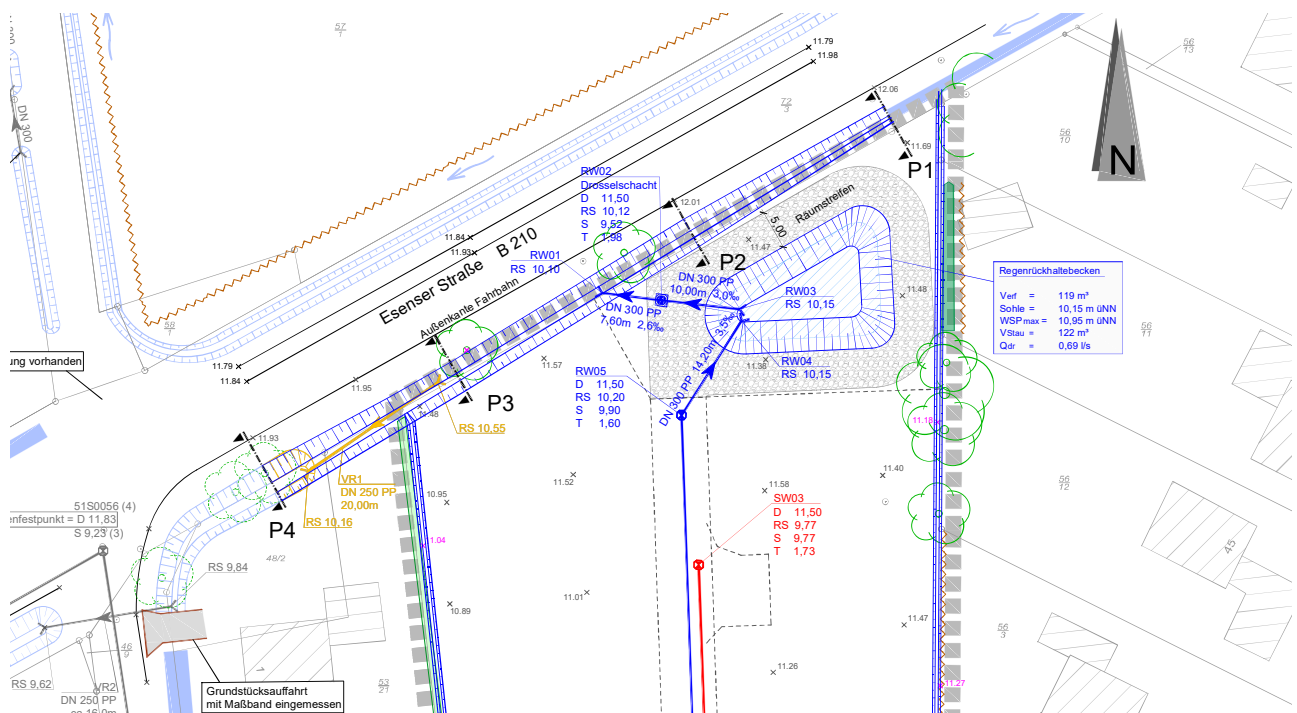


Abb. 3: Vorentwurf Oberflächenentwässerung (Planauszug, Argo Ingenieurbüro, Norden)

Die weitere Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird im Rahmen der Erschließung auf der Grundlage der vorgenannten Anforderungen erfolgen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

### Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

### Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 L/Min. bzw. 48 cbm/Std. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

### Schmutzwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation erforderlich.

### Müllabfuhr

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Von der Stadt Aurich wurde eine Bestandskartierung des Plangebietes vorgenommen und die ökologische Wertigkeit als gering eingestuft.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden unter den Ausführungen zum Immissionsschutz erläutert.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Grundwasser werden in den bodenschutzrechtlichen Hinweisen erläutert und im Plangebiet durch Eingriffsvermeidung (Minimierung der Bodenversiegelung) berücksichtigt.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht berührt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht berührt.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier: entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Solche Hinderungsgründe wurden im Rahmen der Gebietskartierung durch die Stadt Aurich nicht festgestellt.

## 6.3 Lärmimmissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Lärmimmissionsschutz im Zusammenhang mit dem Verkehrsaufkommen auf der nördlich am Plangebiet verlaufenden Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ zu berücksichtigen.

In der Schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros IEL werden die mit dem Straßenverkehr verbundenen Schallemissionen und -immissionen für das Plangebiet dargestellt und schalltechnische Beurteilungen gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002 vorgenommen.

Als Berechnungsvorschrift für den Verkehrslärm wird die RLS-90 herangezogen. Die Berechnungsergebnisse sind in der schalltechnischen Stellungnahme in Schallimmissionsrastern getrennt für die Beurteilungszeiträume „Tag“ und „Nacht“ dargestellt.

Aus der Darstellung für die Tageszeit wird ersichtlich, dass innerhalb der Baugrenzen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärm um bis zu 9 dB überschritten werden. Ab einem Abstand von ca. 118 m zur Straßenmitte werden die zulässigen Orientierungswerte während der Tageszeit eingehalten. Aus der Darstellung für die Nachtzeit wird ersichtlich, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 innerhalb der Baugrenzen gänzlich überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte müssen Schallschutzmaßnahmen definiert werden, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Errichtung eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand) sind nicht zu realisieren. Daher müssen für die ermittelten Lärmpegelbereiche bauliche Schallschutzmaßnahmen definiert werden (passive Maßnahmen).

Zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen muss zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden. Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von < 10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Teil 2 (Januar 2018) für die Nachtzeit ermittelt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind einem weiteren Schallimmissionsraster zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpegel - MALP). Aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel lassen sich die bislang gängigen Lärmpegelbereiche ableiten.

Es ergeben sich innerhalb der Baugrenzen für Bereiche mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte die Lärmpegelbereiche II, III und IV.

Auf Grund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte muss der in der Planzeichnung dargestellte Bereich als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ definiert werden. Dieser wird in Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gegliedert, aus denen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweiligen Raumarten abzuleiten sind.

### Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz:

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

#### Lärmpegelbereich II:

An allen der Bundesstraße 210 - Esenser Straße - zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

#### Lärmpegelbereich III:

An allen der Bundesstraße 210 - Esenser Straße - zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Esenser Straße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

#### Lärmpegelbereich IV:

An allen der Bundesstraße 210 - Esenser Straße - zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Esenser Straße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen.

#### Allgemein gilt:

- A) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- B) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- C) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Bundesstraße 210 - Esenser Straße - abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

## 7 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

### 7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) anzuwenden.

### 7.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen, da es sich hierbei um Abfall handelt. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO 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  $> Z0$  bis  $\leq Z2$  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 ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

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

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

### 7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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.

## 7.5 Besonderer Artenschutz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## 7.6 Anbauverbotszone B 210, Esenser Straße

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten folgende Bauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art (alle Anlagen, die über Erdgleiche hervortreten) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen in einer Entfernung bis 20 m von der Bundesstraße 72, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Von diesem Bauverbot kann nach § 9 Abs. 8 nur die oberste Landesstraßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) innerhalb der Anbauverbotszone ist gemäß Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich unter Auflagen möglich.

## 7.7 Nicht überbaute Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nichtüberbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

## 7.8 Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes Aurich-Egels und wird partiell randlich von der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes Harlingerland überlagert. Die nächst gelegenen Förderbrunnen befinden sich ca. 4,5 km südlich des Plangebietes. Die Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Die Gefährdungspotentiale für das Grundwasser, die mit dem Bebauungsplan Nr. 234 einhergehen, resultieren sowohl aus der Bauphase für die Wohnhäuser mitsamt den zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen, Straßen, Wegen, Kfz-Stellplätzen usw. als auch aus der späteren Nutzung der Häuser und Grundstücke.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um die folgenden Punkte:

- Verminderung, Veränderung oder auch Beseitigung der schützenden Grundwasser-überdeckung durch das Ausheben von Baugruben oder Gräben für die Fundamente, beim Verlegen von Kabeln, Kanalisation und anderen Leitungen
- Beseitigung der gut reinigenden belebten Bodenzone auch außerhalb von Baugruben durch den Baustellenbetrieb



- Lagerung und Verwendung von wasser-gefährdenden Stoffen (Farben, Lacke, Bitumen-anstriche, Verdüner, Reinigungsflüssigkeiten, Treib- und Schmierstoffe für Baumaschinen, Schalöle usw.),
- Erhöhtes Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag infolge von Havariefällen bei Baufahrzeugen und -maschinen sowie durch Zwischenfälle bei Tank- und Wartungsvorgängen.

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen im Plangebiet muss dafür Sorge getragen werden, dass die Mitarbeiter\*innen der ausführenden Baufirmen vor Beginn der Baumaßnahmen auf die sensible Lage des Baugrundes innerhalb des Wasserschutzgebietes hingewiesen werden.

Auf der Baustelle muss ständig eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln und geeigneten Auffangvorrichtungen bereitgehalten und gegebenenfalls auch eingesetzt werden. Auch aus dem Betrieb des geplanten Vorhabens können sich Gefährdungspotentiale für das Grundwasser ergeben:

- Verringerung der Grundwasserneubildung auf-grund der zusätzlichen Flächenversiegelung
- Versickerung von schadstoffbelastetem Wasser durch defekte Abwasserleitungen (Verlustmenge laut Literatur: 6 – 10 % des Abwasser-aufkommens), Hausanschlüsse und Grund-stücksentwässerungen
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Abschluss des Vorhabens kann zu vermehrten Emissionen von wassergefährdenden Stoffen führen (z. B. Tropfverluste bei undichten Kfz-Motoren)
- Versickern von Dachflächen- und Hofflächen-abwässern
- Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe im Wohngebiet (z. B. Heizöllagerung, Verwendung wassergefährdender Stoffe durch Hobbybastler, (private) Kfz-Wartung und -reparatur, Kfz-Abstellplätze, Autowäsche)
- Sollte der Bau der Wohnhäuser - wie geplant - stattfinden, sollten die zukünftigen Bewohner \*innen über die sensible Lage der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes informiert werden.
- Unsachgemäßer oder missbräuchlicher Umgang mit Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln in den Gärten und Grünflächen, verbunden mit häufiger und intensiver Bewässerung (Über-schreitung der Feldkapazität des Bodens) erhöhen das Risiko der Verlagerung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmittelrück-ständen in das Grundwasser erheblich.

Grundsätzlich sind in Wasserschutz- und -gewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- 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 auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

## 8 Städtebauliche Angaben

Allgemeines Wohngebiet	5.935 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	1.060 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft	940 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	7.935 qm





## 9 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 234 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom ..... bis zum ..... die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 234 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 234 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 18.02.2021

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12  
T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

