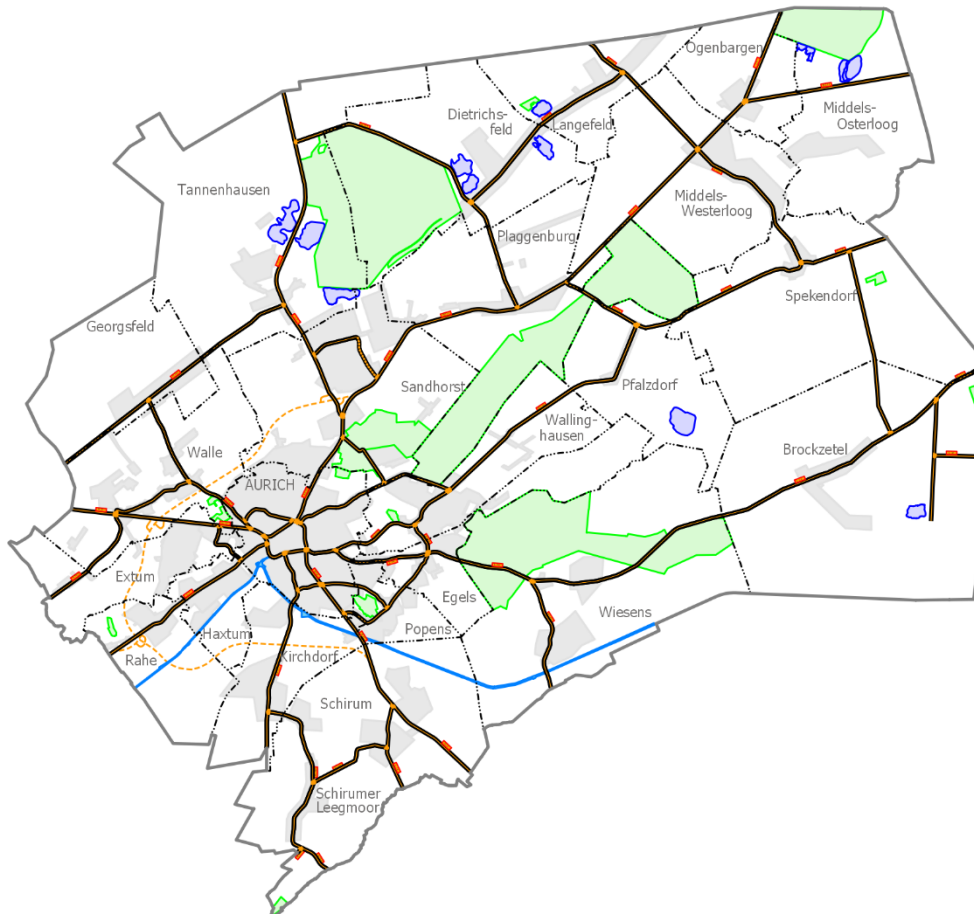


# Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020



## Übersichtsplan

Mai 2021

Stadt Aurich  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



Fachdienst Planung  
aufgestellt FD 21 - Planung  
Karten Siedlungsentwicklung  
Übersichtskarten/Tabellen

Ramon Chilla  
Theda Tholen

## Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis.....	4
Anlagen.....	5
Ziel der Siedlungsentwicklungsplanung.....	6
Teil A: Grundlagen zur Wohnbauentwicklung.....	7
Allgemeine Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung.....	7
Auswirkungen für die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet Aurich.....	7
Allgemeine Grundlagen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	8
Ermittlung des bedarfsgerechten Umfangs künftiger Wohnsiedlungsflächen.....	9
Einwohner- und Altersstrukturentwicklung im Stadtgebiet Aurich.....	10
Anrechnung vorhandener Baulandpotentiale.....	11
Bestimmung der Lage künftiger Siedlungsflächen.....	12
Teil B: Ermittlung der mittelfristigen Entwicklung der Einwohnerzahlen Aurich 2030.....	15
Datenerfassung und Plangebietsabgrenzung.....	15
Bestimmung des Planungszeitraumes.....	15
Ermittlung der künftigen Einwohnerzahl Aurichs bis 2030.....	16
Kommunalprofil 2016, NBank.....	16
Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung, statistisches Landesamt Niedersachsen....	16
Teil C: Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich bis 2030.....	18
Grundlagen zu Entwicklung der Wohnungsnachfrage.....	18
Entwicklung Einwohnerzahlen und Wohnungsbestand im Stadtgebiet Aurich.....	18
Kleinräumige Prognose der Wohnungsnachfrage von der NBank.....	19
Einschätzung des Wohnungsbedarfs auf der Grundlage einer allgemeinen Vorausberechnung der Haushaltsentwicklung durch das statistische Bundesamt.....	19
Ermittlung der Wohnungsnachfrage auf der Grundlage des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln.....	20
Ableitung des Wohnungsbedarfs bis 2030 aus der Wohnbauentwicklung der Jahre 2000 bis 2017.....	21
Abwägung und Bestimmung der ermittelten Wohnungsnachfrage bis 2030.....	22
Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und der Beschäftigten im Stadtgebiet Aurich.....	23
Exkurs Auswirkungen der verstärkten Zuwanderung Schutzsuchender 2013 bis 2016.....	24
Auswirkung von Neubaugebieten auf Zuwanderungen.....	24
Zielsetzung für die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Aurich bis 2030.....	25
Teil D: Verteilung der Wohnbaulandnachfrage im Stadtgebiet.....	27
Aufteilung des Wohnungsbedarfs 2030 auf den zentralen Siedlungsbereich und die Ortsteile (Eigenentwicklung).....	27
Wohnungsnachfrage und Bauplatzbedarf in Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs bis 2030.....	27
Wohnungsnachfrage und Bauplatzbedarf im zentralen Siedlungsgebiet bis 2030.....	28

Nachfrage nach Wohnformen .....	28
Zusammenfassung Bruttobauflächen- und -bauplatzbedarf im Stadtgebiet Aurich bis 2030 .....	31
Verdichtungspotenziale im zentralen Siedlungsgebiet und den Ortsteilen Aurichs.....	32
Teil E: Generelle Grundlagen der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet.....	34
Entwicklung des zentralen Siedlungsgebietes.....	34
Entwicklung der zentralen Ortsteile.....	35
Entwicklung der sonstigen Ortsteile .....	38
Teil F:    mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet.....	41
Allgemeines.....	41
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet.....	42
Potentielle Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsentwicklungskonzeptes im zentralen Siedlungsgebiet.....	59
Bilanzierung mittelfristiges Angebot / ermittelte Nachfrage nach Wohnbauflächen im zentralen Siedlungsgebiet .....	62
Teil G: mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung in den zentralen Ortsteilen und sonstigen Ortsteilen.....	64
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Orsrates Brockzetel und Wiesens.....	64
Ortsteil Wiesens.....	64
Ortsteil Brockzetel.....	71
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum .....	75
Mittelfristige Siedlungsentwicklung.....	83
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Orsrates Georgsfeld und Tannenhausen.....	83
Ortsteil Tannenhausen.....	83
Ortsteil Georgsfeld .....	90
Mittelfristige Siedlungsentwicklung.....	96
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Orsrates Dietrichsfeld/Pfalzdorf/Plaggenburg .....	96
Ortsteil Plaggenburg .....	96
Ortsteil Dietrichsfeld.....	103
Ortsteil Pfalzdorf .....	109
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Orsrates Langefeld/Middels/Spekendorf.....	115
Ortsteil Middels .....	115
Ortsteil Langefeld.....	123
Ortsteil Spekendorf .....	129
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Walle .....	135
Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Orsrates Extum/Haxtum/Kirchdorf und Rahe.....	146
Ortsteil Kirchdorf .....	146
Ortsteil Rahe.....	154

Zusammenfassende Darstellung der Wohnungs- und Bauplatznachfrage sowie der geplanten Bauflächen in Ortsteilen ohne zentrales Siedlungsgebiet .....	162
Bewertung des Eigenentwicklungspotentials für die außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs gelegenen Ortsteilflächen der Ortsteile deren stark besiedelte Bereiche im zentralen Siedlungsbereich liegen.....	163
Anlagen.....	167

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Stadt Aurich 2000-2015 .....	10
Tabelle 2: Einwohner nach Altersgruppen und Gebietskategorien 31.12.2015 .....	11
Tabelle 3: Wohnungen nach Wohnformen 2011 bis 2015 .....	29
Tabelle 4: Verteilung der Nachfrage nach Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen im zentralen Siedlungsgebiet und den Ortsteilen .....	30
Tabelle 5: Bruttowohnbaulandnachfrage im zentralen Siedlungsgebiet Aurich .....	30
Tabelle 6: Bauflächenbestand und Bauflächennachfrage und im zentralen Siedlungsgebiet .....	31
Tabelle 7: Grundlagen zur Auswahl mittel- und langfristiger Siedlungsflächen im Zentralen Siedlungsgebiet.....	49
Tabelle 8: Langfristiges Wohnbauflächenpotential im zentralen Siedlungsgebiet .....	50
Tabelle 9: Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet Aurich .....	50
Tabelle 10: Mittelfristiges Wohnbauflächenpotential im zentralen Siedlungsgebiet.....	62
Tabelle 11: Wohnungs-, Bauplatznachfrage und Wohnbauflächen in Ortsteilen ohne zentrales Siedlungsgebiet bis 2030 .....	162

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentrales Siedlungsgebiet Aurich .....	13
Abbildung 2: Jährlicher Wohnungsbau in der Stadt Aurich 2000-2015 .....	32
Abbildung 3: Siedlungsstruktur Aurich .....	35
Abbildung 4: Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung .....	36
Abbildung 5: Zentrales Siedlungsgebiet Aurich .....	43
Abbildung 6: Versorgungsbereiche Aurich.....	45
Abbildung 7: Übersicht Siedlungsentwicklungskonzept .....	48
Abbildung 8: Erreichbarkeit Nahversorgung .....	55
Abbildung 9: Übersicht Siedlungsentwicklungskonzept (FNP) .....	61
Abbildung 10: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Wiesens .....	69
Abbildung 11: Kartenlegende mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Wiesens .....	70
Abbildung 12: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Brockzetel .....	73
Abbildung 13: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Brockzetel .....	74
Abbildung 14: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Schirum.....	81
Abbildung 15: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Schirum .....	82
Abbildung 16: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Tannenhausen .....	88
Abbildung 17: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Tannenhausen .....	89
Abbildung 18: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Georgsfeld.....	94



Abbildung 19: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Georgsfeld .....	95
Abbildung 20: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Plaggenburg .....	101
Abbildung 21: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Plaggenburg .....	102
Abbildung 22: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Dietrichsfeld .....	107
Abbildung 23: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Dietrichsfeld .....	108
Abbildung 24: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Pfalzdorf .....	113
Abbildung 25: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Pfalzdorf .....	114
Abbildung 26: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Middels/Ogenbargen .....	121
Abbildung 27: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Middels/Ogenbargen .....	122
Abbildung 28: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Langefeld .....	127
Abbildung 29: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Langefeld .....	128
Abbildung 30: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Spekendorf .....	133
Abbildung 31: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Spekendorf .....	134
Abbildung 32: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Walle .....	143
Abbildung 33: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Walle .....	144
Abbildung 34: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Kirchdorf .....	152
Abbildung 35: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Kirchdorf .....	153
Abbildung 36: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Rahe .....	159
Abbildung 37: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Rahe .....	160
Abbildung 38 : Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Sandhorst .....	165
Abbildung 39 :Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Sandhorst .....	166

## Anlagen

- Ökologische Bewertung der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich  
Fachdienst Planung - Thomas Wulle (Teil 1 bis 2)
- Ökologische Bewertungsliste der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich  
Fachdienst Planung - Thomas Wulle (Teil 1 bis 2)
- Bewertung des Aufwands für eine Oberflächenentwässerung der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich  
Nettoregiebetrieb Stadtentwässerung – Marc Schrieber, Bernhard Buss
- Bewertung des Aufwands für einen Straßenanschluss der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich  
Fachdienst Tiefbau – Tanja Ahrens

## Ziel der Siedlungsentwicklungsplanung

Die Planung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung ist der wesentliche Inhalt des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Stadt Aurich.

Mit der politisch abgestimmten Festlegung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung soll eine flexiblere Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der Ortsteile und dem zentralen Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Zugleich wird damit Planungssicherheit bezüglich der beabsichtigten langfristigen Flächennutzung für betroffene Behörden, (Land-)Wirtschaft, Investoren und Privateigentümer erreicht sowie das Konfliktpotential bezüglich künftiger planungsrechtlicher Eingriffe in Grundeigentumsverhältnisse benannt und damit möglicherweise reduziert.

Im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklungsplanung werden die unter den landesplanerischen Vorgaben einer vorrangigen Innenentwicklung, nachhaltigen Siedlungsentwicklung und den Zielen der Stadt Aurich zur Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet geeigneten Bauflächenareale für eine langfristige Bebauung ermittelt und kartographiert.

Aus den langfristigen Bauflächenarealen werden in Abstimmung mit den zuständigen politischen Gremien die Bauflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung ausgewählt. Die Auswahl der mittelfristigen Bauflächen erfolgt auf der Grundlage eines angemessenen Flächenumfangs und der Flächenverfügbarkeit sowie unter Abwägung möglicher Nutzungskonflikte wie z. B. Nutzungskonkurrenzen, Eingriffe in den Naturhaushalt, Aufwand für die Oberflächenentwässerung und den Straßenanschluss.

Die Bauflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung sollen die Grundlage für die Neuaufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die Wohnbauflächenweisung bilden.

## Teil A: Grundlagen zur Wohnbauentwicklung

### Allgemeine Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung

Ziel der nachfolgenden Darlegungen ist es, einen Rahmen für den Umfang der Wohnbaunachfrage in der Stadt Aurich bis 2030 zu entwickeln.

Grundlage dafür ist die Beachtung der Ziele der Raumordnung, die im Landesraumordnungsprogramm und dem regionalen Raumordnungsprogramm dargelegt sind. Wesentliche Grundzüge des regionalen Raumordnungsprogramms für die Siedlungsstrukturentwicklung sind:

- Die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung.
- Die Siedlungsentwicklung ist an dem System der zentralen Orte zu orientieren und zu sichern und auf die Haltepunkte des ÖPNV auszurichten.
- Als Hauptstandorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten werden die mittelzentralen Orte sowie die Standorte der Grundzentren festgelegt (zentrale Siedlungsbereiche).
- Außer den zentralen Orten unterliegen alle Ortsteile der Gemeinden der Eigenentwicklung.
- Die Eigenentwicklung orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand.
- Der Umfang der Eigenentwicklung wird auf der Grundlage der demographischen Entwicklung, der vorhandenen Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekten im Einvernehmen mit der Unteren Landesplanungsbehörde festgelegt.
- Erforderliche Neubaupläche sind unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich zusammenzufassen.

Letztlich fördern und fordern die Grundzüge des regionalen Raumordnungsprogramms in Kenntnis der absehbaren demographischen Entwicklung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich des regionalen Raumordnungsprogramms.

### Auswirkungen für die bauliche Entwicklung im Stadtgebiet Aurich

Das regionale Raumordnungsprogramm eröffnet dem System der zentralen Orte unter den Bedingungen des demographischen Wandels im ländlichen Raum einen erhöhten Stellenwert. Um die bestehenden Angebote der Daseinsvorsorge zu sichern, soll die baubezogene Entwicklung räumlich auf die zentralen Orte konzentriert werden.

Den Ortschaften und Dörfern in den Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion werden Möglichkeiten eröffnet ihre Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu stärken. Im Detail wird

dabei auf der Grundlage einer realistischen Einschätzung der Wohnungsnachfrage und einer daraus zu folgerndem Bauflächennachfrage auf eine nachhaltige Entwicklung einer funktionsfähigen und identitätsstiftenden Ortsmitte abgezielt. Damit soll unter Aktivierung der innerörtlichen Potentiale dem Funktionsverlust der Dörfer begegnet, die regionale und lokale Baukultur im Strukturwandel weiterentwickelt sowie das Ortsbild und die Vielschichtigkeit der Lebensgrundlagen in den Dörfern erhalten werden.

Die Schaffung von Wohnbauflächen über den Eigenentwicklungsbedarf hinaus entspricht nicht den Planungszielen der Landesplanung. Über den Eigenentwicklungsbedarf hinausgehende Ausweisungen von Wohnbauflächen führen in Kenntnis des zu erwartenden allgemeinen Bevölkerungsrückgangs und sinkender Wohnungsnachfrage letztlich zu einer Abwerbung von Bauwilligen aus anderen Ortsteilen und Gemeinden. Das hätte wiederum eine Schwächung der zentralen Orte (Grundzentren, Mittelzentren, Oberzentren - zentrale Orte System der Landesplanung) und insbesondere der dort konzentriert angesiedelten Infrastruktureinrichtungen zur Folge. Eine derartig zu befürchtende Entwicklung ist nicht mit einer nachhaltigen Landesplanung und geordnetem Städtebau vereinbar.

Die baubezogene Eigenentwicklung der Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des zentralen Ortes ist außerdem zu beachten, dass die Innenentwicklung künftig Vorrang vor einer Außenentwicklung haben soll.

Damit wird sichergestellt, dass die Grundzüge des regionalen Raumordnungsprogramms eingehalten werden und eine der demografischen Entwicklung entsprechenden nachhaltige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet Aurich umgesetzt wird.

### **Allgemeine Grundlagen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung**

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist eine zentrale Forderung der Landesplanung und als Ziel in der gemeindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Das Konzept einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der regionalen Raumordnung baut auf zwei Säulen auf:

1. die Ermittlung eines bedarfsgerechten Umfangs künftiger Wohnsiedlungsflächen unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten  
und
2. die Lage der künftigen Siedlungsflächen im Verhältnis zum Baubestand.

Ergänzt werden die Grundlagen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch stadtinterne Aspekte bei der Flächenauswahl/Lage künftiger Wohnsiedlungsflächen:

3. die ökologische Wertigkeit,
4. dem Aufwand für die Straßenerschließung  
und
5. dem Aufwand für die Oberflächenentwässerung.

## Ermittlung des bedarfsgerechten Umfangs künftiger Wohnsiedlungsflächen

Der bedarfsgerechte Umfang künftiger Siedlungsflächen wird auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung, der Haushaltsgrößenentwicklung und dem qualitativen Ersatzbedarf bestimmt. Dieser kann von Bevölkerungsprognosen und der bisherigen Nachfrageentwicklung abgeleitet werden.

Unter einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird allgemein eine Begrenzung des Flächenverbrauchs für den Siedlungsbau zugunsten des unverbauten Freiraums verstanden. Im Wesentlichen geht es dabei um eine Abkehr von der Wachstumsphilosophie in der städtebaulichen Planung hin zugunsten einer Bestandspflege und -entwicklung.

Diese grundlegende Forderung der Landesplanung gewinnt im Hinblick auf die zu erwartenden Veränderungen in der Baulandnachfrage aufgrund der demographischen Entwicklung besondere Bedeutung. Das betrifft insbesondere Planungsräume abseits der Ballungszentren ohne wesentliche Zuzugspotentiale. Zu diesen Planungsräumen ist auch die Stadt Aurich zu zählen.

Die demographische Entwicklung führt in der Stadt Aurich bereits seit Jahren zu einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Überalterung der Wohnbevölkerung. Durch überregionale Zuwanderungen aus den Ostgebieten und aktuell der Flüchtlingsbewegungen aus dem Nahen Osten und afrikanischen Ländern wurde der negative Geburtensaldo in den vergangenen Jahren i. W. über Zuwanderungsüberschüsse ausgeglichen. Das positive Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet Aurich, verbunden mit einem umfangreichen Angebot an sozialer und bildungsbezogener Infrastruktur sowie Versorgungsinfrastruktur, führte darüber hinaus zu - wenn auch in geringerem Umfang und im Regelfall verbunden mit umfangreicheren Neubaugebietsausweisungen - partiell zu einem Zuwanderungsüberschuss deutscher Mitbürger.

Einschlägige Institute, die sich mit der Bevölkerungsentwicklung befassen, gehen jedoch davon aus, dass die überregionalen Zuwanderungsraten künftig rückläufig ausfallen und damit zu einem Rückgang der Einwohnerzahlen und der Baulandnachfrage führen werden. Eine positive Beeinflussung der Zuwanderungsraten durch städtisches Handeln ist nur über das bereits beschriebene Arbeitsplatz-, Infrastruktur- sowie Wohnungsangebot und damit in Konkurrenz zu anderen Gemeinden zu erzielen. Da sich die demographische Entwicklung aber nicht nur auf im Auricher Stadtgebiet vollzieht, ist davon auszugehen, dass die Zuwanderungen den negativen Geburtensaldo mittelfristig nicht mehr ausgleichen werden.

Neben dem Rückgang der Einwohnerzahlen wird sich zukünftig ein weiterer Rückgang bei der Baulandnachfrage aufgrund der fortschreitenden Überalterung der Bevölkerung und der damit altersbedingt verbundenen zunehmenden Freisetzung von Wohnraum bei rückläufiger Nachfrage nach Wohnraum aufgrund einer rückläufigen Anzahl jüngerer Mitbürger im Bauherren- bzw. Familiengründeralter ergeben. In Folge dieser Entwicklung ist auch zukünftig ein moderaterer Rückgang der Haushaltsgrößen/Wohnungsbelegung zu erwarten.

Geringere Einwohnerzahlen und eine abflachende rückläufige Wohnungsnachfrage werden daher auf absehbare Zeit die Stadtentwicklung außerhalb der von Zuzug bevorzugten Ballungszentren beeinflussen.

Damit einhergehend sind eine Verringerung der Auslastung des Infrastrukturangebots und in dessen Folge höhere Infrastrukturkosten, die letztlich auch zur Gefährdung von Teilen des Infrastrukturangebots führen kann, zu befürchten.

Eine rückläufige Wohnungsnachfrage wird zu vermehrten Leerständen führen. Diese Leerstände werden voraussichtlich insbesondere in veralteter Bausubstanz und in Bereichen stadtferner Lagen mit geringem Infrastrukturangebot auftreten. Wenn diesbezüglich nicht mit Mitteln der Stadt- und Regionalplanung entgegengewirkt wird, sind entsprechende Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensgemeinschaften in den Siedlungen sowie wirtschaftlich negative Auswirkungen in Bezug auf gemeindliche Infrastrukturkosten und das Eigentum privater Grundeigentümer zu erwarten.

In der Praxis vor Ort lassen sich bereits erste Anzeichen der beschriebenen Entwicklung wie z. B. vereinzelte Leerstände in Altbauten, die Unterbelegung von Wohngebäuden, vermehrter Bau von Altenpflegeeinrichtungen, die Schließung von Nahversorgungsäden (Lebensmittel), Schließung von Gaststätten, Eröffnung von Tankstellenstores und Kiosken mit zusätzlichen Nahversorgungsangeboten, Schließung/Zusammenlegung von Schulen, Zusammenlegung von Kirchengemeinden erkennen.

## Einwohner- und Altersstrukturentwicklung im Stadtgebiet Aurich

In der Einwohner- und Altersstrukturentwicklung der Stadt Aurich zeichnen sich bereits unterschiedliche Entwicklungen im zentralen Siedlungsbereich, den Siedlungsschwerpunkten der Ortsteile und den sonstigen Siedlungskernen ab. Die Gesamteinwohnerentwicklung Aurichs stieg nach Datenlage des Sachgebietes 11.4 der Stadt Aurich 2000 bis 2015 noch um 3,3% (1.342 Einwohner). Das betrifft i. W. den Zeitraum vor der zwischenzeitlich wieder deutlich rückläufigen Flüchtlingsbewegung Schutzsuchender. Steigerungen der Einwohnerzahlen waren nur im zentralen Siedlungsbereich und den lokalzentralen Ortsteilen in Stadtnähe oder zumindest mit grundlegenden Infrastrukturangeboten zu verzeichnen. Die sonstigen Ortsteile hatten bereits geringfügige Bevölkerungseinbußen zu verzeichnen (siehe Tabelle Einwohnerentwicklung Stadt Aurich 2000 bis 2015).

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Stadt Aurich 2000-2015**

	2000	%	2015	%
zentraler Siedlungsbereich	26.666	65,0	27.617	65,1
zentrale Ortsteile	9.636	23,5	10.133	23,9
sonstige Ortsteile	4.752	11,6	4.646	11,0
Gesamt	41.054	100,0	42.396	100,0

Auch an der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in den verschiedenen Gebietskategorien lässt sich eine Entwicklung zugunsten stärker besiedelter Bereiche mit entsprechenden Infrastrukturangeboten ableiten. Während die Altersstruktur im zentralen Siedlungsbereich und den zentralen Ortsteilen noch vergleichbare Werte aufweist, ist in den sonstigen Ortsteilen bereits ein Rückgang der Einwohner jüngeren Alters feststellen (siehe Tabelle Einwohner nach Altersgruppen und Gebietskategorien am 31.12.2015). Daraus lässt sich beispielsweise ableiten, dass die Nachfrage nach Wohnraum durch jüngere Mitbürger künftig zurückgehen wird. Das Angebot an gebrauchtem Wohnraum in Folge der Zunahme der Einwohner im Seniorenalter wird künftig zunehmen. Die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum kann dadurch zumindest teilweise ausgeglichen werden, soweit das Wohnungsangebot qualitativ der Nachfrage entspricht. Wohnungen, die nicht den nachgefragten Wohnstandards entsprechen, werden zunehmend für Sanierungen/Modernisierungen aber auch für einen Abriss und nachfolgendem Neubau (qualitativer Ersatzbedarf) verfügbar.



Tabelle 2: Einwohner nach Altersgruppen und Gebietskategorien 31.12.2015

Altersgruppen	zentrales Siedlungsgebiet <sup>1)</sup> <sub>2)</sub>		Zentrale Ortsteile <sup>1)</sup>		sonstige Ortsteile <sup>1)</sup>		Landkreis <sup>2)</sup>
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	%
0 – 9 Jahre	2.496	8,6	925	8,9	382	7,9	6,8
10 – 24 Jahre	4.731	16,4	1.827	17,6	768	15,9	15,5
25 – 65 Jahre	15.711	54,3	5.728	55,3	2.694	55,7	55,6
>65 Jahre	5.987	20,6	1.884	18,2	990	20,5	22,1
	28.925	100	10.364	100	4.834	100	100

- <sup>1)</sup> inkl. Sandhorst extern  
<sup>2)</sup> Quelle: Sachgebiet 11.4, Stadt Aurich, 31.12.2015  
<sup>3)</sup> Quelle: Quelle: LSN-Online, Tab. Z100001V

Um die Folgen der demographischen Entwicklung auf die Stadtentwicklung und das Infrastrukturangebot aufzufangen, muss auch die Stadt Aurich zukünftig auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung setzen. Zielführend hierfür ist eine gezielte und weitsichtige Steuerung sowie konzentrierte Ansiedlung von Wohnbauflächen.

Mit einer gleichmäßigen Verteilung der Wohnbaunachfrage auf alle Ortsteile, Ortschaften und Splittersiedlungen ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht umzusetzen. Diesbezüglich ist eine gezielte und abgestufte Konzentration der Wohnbaunachfrage auf zentrale Entwicklungsbereiche mit entsprechenden Infrastrukturangeboten erfolgversprechend. Vorrangig sollten dabei das zentrale Siedlungsgebiet Aurichs als Versorgungsschwerpunkt für das Mittelzentrum Aurich und die angegliederten Grundzentren sowie nachfolgend die zentralen Ortsteile der größeren Ortsteile mit entsprechendem Infrastrukturangebot für die örtliche Grundversorgung berücksichtigt werden.

## Anrechnung vorhandener Baulandpotentiale

Unter einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird allgemein eine Begrenzung des Flächenverbrauchs für den Siedlungsbau zugunsten des von Bebauung unbeeinflussten Freiraums verstanden.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind vorhandene Baulandpotentiale in die Ermittlung der künftigen Bauflächennachfrage einzubeziehen.

Im Einzelnen bedeutet das, dass

- Baulücken anteilig,
- nicht umgesetzte Bebauungsplangebiete,
- nicht umgesetzte Flächennutzungsplandarstellungen

grundsätzlich bedarfsmindernd anzurechnen sind.

Ausnahmen sind bei Nutzungskonflikten darstellbar. Soweit städtebaulich begründbar, kann auch durch eine Auffassung von Bauflächen aus der Bauleitplanung einer Flächenanrechnung entgegengewirkt werden.

Sonstige städtebaulich für eine Wohnbaunutzung besonders geeignete Flächen wie z. B.

- unbeplante Innenbereichsflächen und
- Flächen einer Siedlungsabrundung

sind vorrangig vor einer Inanspruchnahme von bislang durch eine Bebauung wenig beeinflusste Außenbereichsflächen für eine Wohnbaunutzung zu nutzen. Ausnahmen sind bei Nutzungskonflikten möglich.

Erst wenn diese Baulandpotentiale erschöpft sind, ist auch eine Ansiedlung von Wohnbauflächen in den bislang wenig beeinflussten Außenbereich mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen.

## Bestimmung der Lage künftiger Siedlungsflächen

Eine weitere Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist die Wahl der örtlichen Lage künftiger Wohnbauflächen. Als Grundsatz der Raumordnung gibt das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich den kreisangehörigen Kommunen vor, ihre räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge und unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse auszurichten.

Hintergrund dieser Forderung ist die Sicherstellung der Grundversorgung mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen. Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung und des Verkehrsnetzes ermöglicht öffentlichen und privaten Einrichtungen der Daseinsvorsorge Vorteile durch entsprechende wirtschaftliche Auslastung und günstige Erreichbarkeit. Durch eine konsequente Umsetzung der Konzentrationsforderung entstehen kompakte Siedlungsstrukturen die wiederum geringen Infrastrukturkosten, eine Reduzierung des Verkehrs, tragfähigen öffentlichen Nahverkehr sowie eine Einschränkung des Freiflächenverbrauchs fördern.

Die vorgenannten Entwicklungsziele und -strukturen bilden die wesentlichen Grundlagen für das Zentrale Orte Konzept in der Raumplanung. Ein Planungsziel des RROP ist die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte nicht zu gefährden oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Ausgangspunkt und wesentliche Grundlage für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Ortes ist eine kompakte Siedlungsstruktur und ein tragfähiger Umfang der Besiedlung, die letztlich die Grundlage für den Erhalt und die Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen beinhaltet.

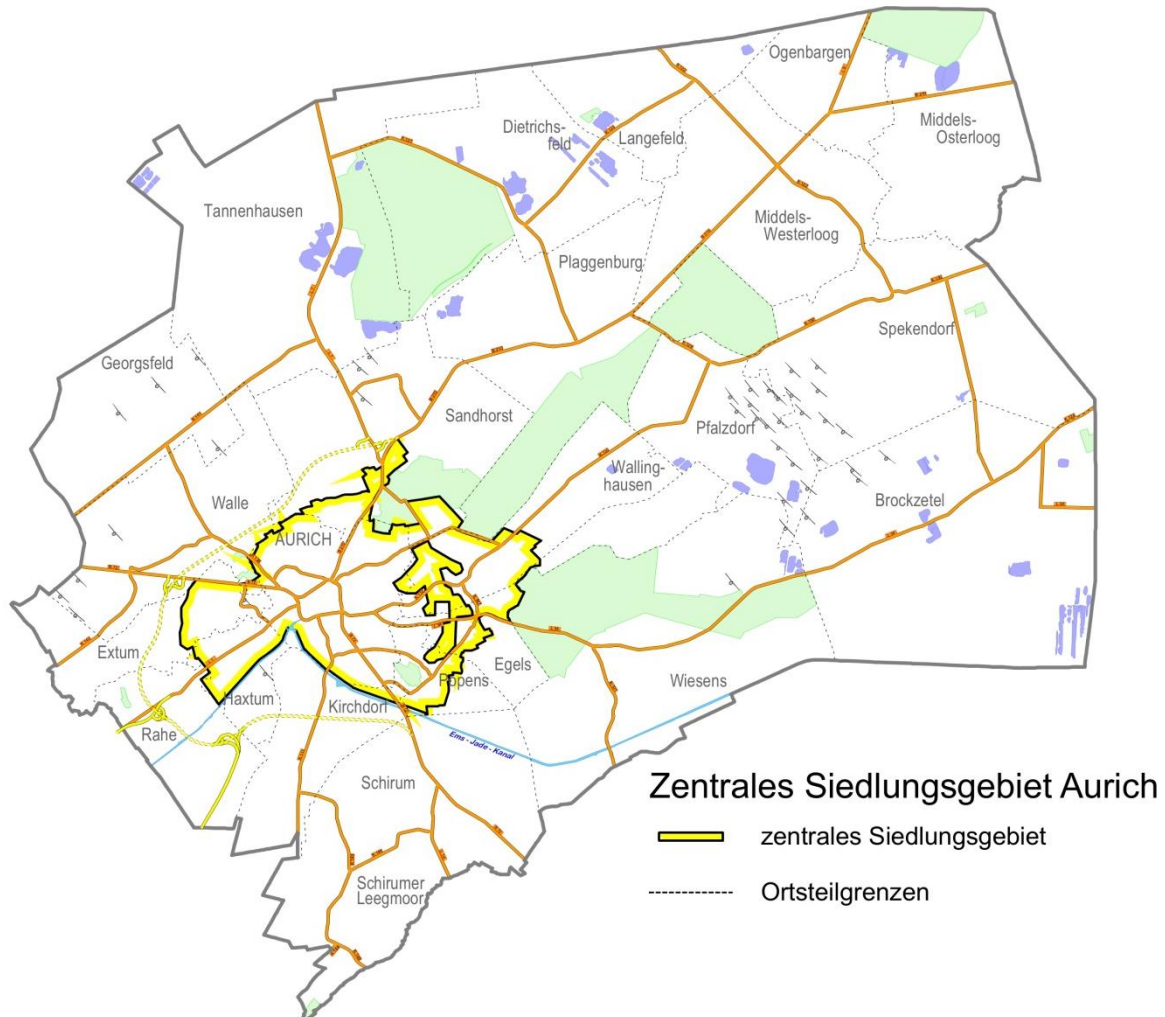
Im Zuge des demographischen Wandels ist zukünftig mit abnehmenden Bevölkerungszahlen und in dessen Folge auch mit abnehmendem Wohnbaulandbedarf zu rechnen. Weniger Einwohner führen letztlich zu einer sinkenden Auslastung der Infrastrukturangebote und veränderten Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur. Damit verbunden sind Kostensteigerungen der Infrastrukturangebote. Existenzgefährdungen der Infrastrukturangebote sind insbesondere in schwach besiedelten Bereichen nicht auszuschließen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken fördert das Regionale Raumordnungsprogramm eine Konzentration der baulichen Entwicklung in Umfeld zentraler Orte mit entsprechendem Infrastrukturbesatz. Zur Förderung der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sind die für eine bauliche Entwicklung bevorzugten Flächen im Regionalen Raumordnungsprogramm als **zentrale Siedlungsgebiete** festgelegt. Alle Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes unterliegen der **Eigenentwicklung**. Diese Festlegung hat die Bedeutung eines Raumordnungsziels und ist im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen.

Die zentralen Siedlungsgebiete beinhalten die wesentlichen Einrichtungen der Versorgung mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen zur Daseinsvorsorge in den zentralen Orten. Um diese Einrichtungen zu erhalten und deren weiteren Ausbau zu fördern, wird für den Zentralen Siedlungsbereich die Eigenentwicklungsforderung in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung ausgesetzt.

Die Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes haben im Sinne der regionalen Raumordnung keine zentralörtliche Bedeutung. Sie unterliegen der Eigenentwicklung. Diese

orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand. Der Umfang der Eigenentwicklung ist mit der Unteren Landesplanungsbehörde abzustimmen. Dabei sind insbesondere die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und sonstige Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen.

Abbildung 1: Zentrales Siedlungsgebiet Aurich



Die Eigenentwicklung schließt eine weitere baubezogene Entwicklung der betroffenen Ortsteile nicht aus. Sie begrenzt deren Entwicklung jedoch zugunsten einer Förderung stärker besiedelter Bereiche mit integriertem Infrastrukturbesatz in zentralen Lagen. Unter dem Druck des demographischen Wandels soll eine Schwächung der zentralen Orte entgegengewirkt werden. Der Bestand der nicht zentralen Ortsteile und Ortschaften soll gesichert werden.

Ziele zur Entwicklung der nichtzentralen Ortsteile und Ortschaften sind deren Funktion als ländliche Wohnstandorte, vorhandene Versorgungsinfrastrukturen zur Grundversorgung und den Bestand an Arbeitsplätzen zu erhalten. Aufgrund des demographischen Wandels wird dieses künftig nicht mehr über ein Bevölkerungswachstum, sondern zunehmend nur durch eine Bestandssicherung zu erreichen sein.

Die Entwicklung der nichtzentralen Ortsteile und Ortschaften soll sich daher künftig am örtlichen Entwicklungsstand orientieren. Das heißt, der Infrastruktur- und insbesondere der Wohnungsbaubedarf sind an die örtliche Nachfrage anzupassen. Bezogen auf die örtliche Wohnungs- und Wohnbaulandnachfrage bedeutet das, dass der künftige Nachfrageumfang im We-

sentlichen aus den zu erwartenden Veränderungen in der Wohnungsbelegung (Haushaltsgrößenentwicklung) sowie dem qualitativen Neubaubedarf zu ermitteln ist.

Aufgrund einer anhaltenden negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist ein Bevölkerungswachstum im Stadtgebiet Aurich künftig nur noch auf der Grundlage von Nettozuwanderungen zu erwarten. Die sich daraus ergebende Wohnungsnachfrage ist ausschließlich dem zentralen Ort zuzuordnen.

Eine derartige Einschränkung ist sinnvoll, da vielerorts Bestrebungen zu erkennen sind, durch Neuausweisung von Bauland den Folgen der demographischen Entwicklung entgegenzuwirken. Aufgrund kostengünstigeren Baulands an nichtzentralen Standorten ist dieses Unterfangen häufig erfolgreich und führt zu einer Erhöhung der Einwohnerzahlen nichtzentraler Ortslagen. Langfristig kann dadurch dem demographischen Wandel aber nicht erfolgreich entgegengewirkt werden. Da der demographische Wandel nicht örtlich begrenzt ist, führen kurzfristige Erfolge bei der Bevölkerungsansiedlung in dezentralen Lagen letztlich zu einer Umverteilung der Bevölkerung zu Lasten funktionierender zentraler Orte. Das wiederum führt zu Einschränkungen der Versorgungsangebote in den zentralen Orten und geht damit letztlich auch zu Lasten der nichtzentralen Ortsteile und Ortschaften, da deren Hauptversorgung durch die Infrastrukturangebote in den zentralen Orten sichergestellt wird.

Bezüglich der Lage der künftigen Bauentwicklung wird somit seitens der Raumordnung bereits eine deutliche Lagepräferenz zugunsten des zentralen Siedlungsgebietes vorgegeben. Während im zentralen Siedlungsgebiet eine Nachhaltigkeit der Bebauung grundsätzlich als gegeben anzusehen ist, ist die Nachhaltigkeit einer zukünftigen Bebauung der übrigen Ortsteile im Detail zu bestimmen.

Der Umfang der Eigenentwicklungsnachfrage muss sich an der vorhandenen örtlichen Einwohnerzahl und dessen künftiger Entwicklung und unter Anrechnung der vorhandenen Baulandpotentiale orientieren. Darüber hinaus sind die vorhandene Infrastruktur und sonstige Nachhaltigkeitsaspekte wie z. B. der dörfliche Zusammenhalt/das dörfliche Gemeinschaftsleben/die dörfliche Identität von Bedeutung für die generelle bauliche Weiterentwicklung, die Lage der künftigen Bauflächen in den Ortsteilen und insbesondere dem Umfang der baulichen Entwicklung der Ortsteile mit Eigenentwicklungsstatus.

Aus städtischer Sicht ist darüber hinaus von Bedeutung welche ökologische Wertigkeit den künftigen Bauflächen zuzuordnen ist und daraus folgernd welche Bedeutung die Erweiterungsflächen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Des Weiteren sind technische und wirtschaftliche Aspekte in Bezug auf die Oberflächenentwässerung und die Straßenanbindung von Bedeutung für die Lage künftiger Bauflächen im zentralen Siedlungsbereich und in den Ortsteilen.

## Teil B: Ermittlung der mittelfristigen Entwicklung der Einwohnerzahlen Aurich 2030

### Datenerfassung und Plangebietsabgrenzung

Die künftige Bevölkerungsanzahl (Bevölkerungsentwicklung) wird im Wesentlichen von den Geburten- und Sterbefällen (natürliche Bevölkerungsentwicklung) und Zu- und Abwanderungen (Wanderungsbewegungen) bestimmt.

Die Ermittlung künftiger Bevölkerungszahlen erfolgt auf der Basis umfangreicher Analysen der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und unter Einbeziehung davon abgeleiteter Modellparameter. Die Berechnung der künftigen Bevölkerungszahlen erfolgt auf der Grundlage verschiedener in der Regel aufwendiger elektronischer Simulationsmodelle und ist mit hohem Aufwand verbunden. Diesen Aufwand für einzelne kleinräumige Bereiche zu betreiben ist im Regelfall nicht verhältnismäßig. Deshalb greifen die zuständigen Gebietskörperschaften häufig auf vorhandene kleinräumige Studien einschlägiger Institute zurück und entnehmen diesen Studien die Daten bzw. leiten daraus die benötigten Daten ab. Diesen Weg beschreitet auch die Stadt Aurich im Hinblick auf die künftige Bevölkerungsermittlung.

Das Stadtgebiet Aurich ist in 21 Ortsteile unterteilt. Von raumordnerischer und städtebaulicher Bedeutung ist die Unterteilung des Stadtgebiets in den zentralen Siedlungsbereich und die Bereiche außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs. Das Plangebiet für die Flächennutzungsplanung und das Siedlungsentwicklungskonzept ist das Stadtgebiet in Gänze.

### Bestimmung des Planungszeitraumes

Kommunale Flächennutzungsplanungen erstrecken sich im Regelfall über mittelfristige Zeiträume von 10 bis 15 Jahren.

Vorhersagen zur Bevölkerungsentwicklung umfassen im Regelfall über Zeiträume von 15 bis 20 Jahren. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Vorhersagen sinkt mit zunehmender Gültigkeit des Vorhersagezeitraums.

Insbesondere die Bevölkerungsentwicklung hängt von verschiedenen natürlichen und gesellschaftlichen Faktoren bei denen auch große regionale Unterschiede auftreten ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verändert sich im Zeitablauf stetig und langsam und lässt sich daher relativ sicher vorausberechnen. Problematischer ist diesbezüglich die Einbeziehung der Wanderungsbewegungen. Insbesondere die Außenzuwanderung lässt sich nur sehr schwer vorausberechnen, wie in den letzten Jahren, bedingt durch eine sprunghafte Zunahme von Schutzsuchenden aus den Kriegsgebieten des Nahen Ostens und den Krisengebieten Afrikas, erneut deutlich wurde.

Das letztgenannte Ereignis hat beispielsweise dazu geführt, dass erst jetzt, ungefähr zwei Jahre nach Überschreitung des Ereignishöhepunktes, aktuellere kleinräumige Vorausberechnungen der Bevölkerungsentwicklung veröffentlicht werden. Diese Veröffentlichungen stehen unter dem Vorbehalt, dass zurzeit noch nicht absehbar ist, ob die Zuwanderungen auch die demographischen Trends beeinflussen werden und damit zu veränderten Ausgangsbedingungen für die künftige Bevölkerungsentwicklung führen werden.

In Kenntnis dieser Zusammenhänge und der darauf beruhenden Unsicherheiten bei Vorausberechnungen demographischer Entwicklungen sowie letztlich fehlender Grundlagenstudien zum Stand 2035 wird der Planungszeitraum für die künftige Bevölkerungs-, Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfsermittlung im Stadtgebiet Aurich auf die Jahre 2018 bis 2030 bezogen.



## Ermittlung der künftigen Einwohnerzahl Aurichs bis 2030

### Kommunalprofil 2016, NBank

Für die Stadt Aurich liegen aktuelle kleinräumige Ermittlungen zur Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der gestiegenen Anzahl zugezogener Schutzsuchender aus Kriegs- und Krisengebieten von der NBank (Kommunalprofil 2016) und dem statistischen Landesamt Niedersachsen (kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2021 und 2026) vor (Weitere Grundlagen zur Prognose der Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet Aurich sind in der Unterlage „Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich 2030“, Stadt Aurich, Fachdienst Planung, November 2018 zu entnehmen).

Die Prognosedaten der Kommunalprofile der NBank werden auf der Grundlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des statistischen Bundesamtes und der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung des Landes Niedersachsen angefertigt. Die aktuellen Daten zur Entwicklung im Stadtgebiet Aurich wurden auf der Grundlage der Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 (Basisjahr 2017) erstellt. Der Prognosezeitraum erstreckt sich bis zum Jahr 2035.

Die NBank ermittelt für Aurich folgende, prognostizierte Einwohnerentwicklung:

- aktuelle Einwohnerzahl 2017: 41.854
- Einwohnerzahl 2020: 42.481
- Einwohnerzahl 2025: 42.705
- Einwohnerzahl 2030: 42.465
- Einwohnerzahl 2035: 41.834

Die NBank geht somit von steigenden Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2025 (851 Personen) und danach kontinuierlich rückläufigen Einwohnerzahlen bis 2030 um 240 Personen und bis 2035 um weitere 631 Personen aus. Der Bevölkerungsrückgang 2020 bis 2030/2035 beträgt somit 0,6 % / 2,1 %.

### Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung, statistisches Landesamt Niedersachsen

Das statistische Landesamt Niedersachsen hat im Jahr 2018 eine kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung für alle Gemeinden Niedersachsens für die Jahre 2021 und 2026 herausgegeben. Grundlage dieser Bevölkerungsabschätzung ist eine Projektion der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen fünf Jahre in die Zukunft. Es wird also davon ausgegangen, dass sich die Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und die Wanderungsbewegungen in den folgenden fünf bzw. zehn Jahren genauso entwickeln werden wie in den vergangenen fünf Jahren. Die kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung legt die Daten der Jahre 2011 bis 2016 zugrunde und hat damit einen wesentlichen Zeitraum des verstärkten Flüchtlingszuwachses erfasst.

Auf der Basis des Jahres 2016 mit 41.793 Einwohnern kommt das statistische Landesamt Niedersachsen zum Ergebnis, dass die Stadt Aurich

- 2021: 42.959 Einwohner
- 2026: 44.125 Einwohner

zählen wird.



In Kenntnis deutlich gesunkener Flüchtlingszahlen im Jahr 2017 ist diese Prognose der Bevölkerungszahlen, zumindest für den Zeitraum ab 2021, offenbar zu hoch, bestätigt jedoch tendenziell die von der NBank prognostizierte mittelfristige Einwohnerentwicklung Aurichs bis 2020 und zeigt auf welches Potential für die Einwohnerentwicklung in einem Aufflammen der Flüchtlingsbewegung liegen kann.

Die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet Aurich 2011 bis 2018 ist nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

- 31.12.2011: 40.606 Einwohner
- 31.12.2012: 40.604 Einwohner
- 31.12.2013: 40.637 Einwohner
- 31.12.2014: 41.075 Einwohner
- 31.12.2015: 41.489 Einwohner
- 31.12.2016: 41.793 Einwohner
- 31.12.2017: 41.854 Einwohner
- 30.03.2018: 41.853 Einwohner

(Quelle: LSN – Online, Tabelle A100001G).

Aus der aufgezeigten Entwicklung der Einwohnerzahlen ist abzuleiten, dass die vermehrte Zuwanderung aus der Flüchtlingsbewegung ab 2017 zunehmend eingedämmt wurde.

Übereinstimmend gehen die Institute davon aus, dass die Zuwanderung als zentrales Thema die Bevölkerungsentwicklung der kommenden Jahre wesentlich beeinflussen wird. Diese ist unter anderem von Faktoren wie der wirtschaftlichen Entwicklung, Kriegs- und Krisensituationen in Drittländern oder auch Katastrophenfälle bestimmt. Insbesondere die letztgenannten Ereignisse sind nicht prognostizierbar. Wenn derartige Ereignisse eintreten sind die Grundlagen der Prognosen zur Bevölkerungs- und Wohnungsnachfrage entsprechend zu überarbeiten und neue Vorausberechnungen zu erstellen.

## Teil C: Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich bis 2030

### Grundlagen zu Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Eine wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Wohnungsnachfrage im Zeitraum 2015 bis 2030 ist, neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl, die Entwicklung der Haushaltgrößen bzw. der durchschnittlichen Wohnungsbelegung (Bewohner je Wohnung).

Trotz rückgängiger Bevölkerungszahlen steigt die Anzahl der Haushalte bundes- und niedersachsenweit seit rd. 50 Jahren. Das Ansteigen der Anzahl der Haushalte geht einher mit einer stetigen Verkleinerung der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen (Haushaltsgröße/Wohnungsbelegung). Die Entwicklung der Haushaltsgrößenverkleinerung wird sich laut dem Statistischen Bundesamt auch mittelfristig weiter fortsetzen (Quelle: „Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung -2017, Entwicklung der Privathaushalte bis 2035“ Statistisches Bundesamt (DESTATIS) 2017, erschienen am 28.02.2017).

Laut der Haushaltsvorausberechnung 2035 werden die Haushalte in Deutschland immer kleiner. Die Gruppe der Einpersonenhaushalte beinhaltet seit vier Jahrzehnten die größte Gruppe mit kontinuierlich ansteigendem Anteil. Dabei leben sowohl jüngere als auch immer mehr ältere Menschen allein. Auch Zweipersonenhaushalte weisen steigende Tendenzen auf. Die Haushalte mit drei und mehr Personen sinken dagegen beständig. Ursachen hierfür sind der Rückgang der Geburtenhäufigkeit, die Zunahme der Lebenserwartung im hohen Alter, die Zunahme Alleinerziehender, eine hohe berufliche Mobilität und ein allgemeiner Trend zur Singularisierung.

Unterschiede gibt es im Niveau und in der Dynamik des Trends der Haushaltsgrößenentwicklung. Diese betreffen die alten und die neuen Bundesländer allgemein und Unterschiede zwischen den Stadtstaaten und den Flächenländern.

Die Unterschiede in der Haushaltsgrößenentwicklung werden wesentlich durch Binnenwanderungsströme verursacht, die wiederum im Wesentlichen durch den Arbeitsmarkt ausgelöst werden.

Auch die ausländische Bevölkerung und die Außenwanderung beeinflussen die-Haushaltsgrößenentwicklung. Der Zuzug von Familienangehörigen in Deutschland lebender Migranten förderte beispielsweise geringfügig die Bildung von Mehrpersonenhaushalte. Um die Auswirkungen der neuerlichen Zuwanderung Schutzsuchender auf die Haushaltsstruktur einschätzen und berücksichtigen zu können, fehlt es derzeit noch an entsprechenden statistischen Daten. Das statistische Bundesamt geht davon aus, dass auch künftig der Trend zu kleineren Haushalten anhält. Dafür spricht u. a. die weiter sinkende Alterssterblichkeit. Dabei ist von Bedeutung, dass die höhere Lebenserwartung der Frauen und die schneller als bei den Frauen zunehmende Lebenserwartung der Männer künftig zu mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten im Seniorenalter führen wird. Des Weiteren ist von einem Fortbestand der niedrigen Geburtenhäufigkeiten und einer Zunahme von Partnerschaften mit separater Haushaltsführung (Singularisierung) sowie eine zunehmend erforderliche hohe berufliche Mobilität (Zweitwohnungen) auszugehen. All dieses weist auf zunehmend kleinere Haushalte auch bei der Bevölkerung in jungem und mittlerem Alter hin.

### Entwicklung Einwohnerzahlen und Wohnungsbestand im Stadtgebiet Aurich

Im Stadtgebiet Aurich lebten im Jahr 2000 40.278 Einwohner in 16720 Wohnungen in Wohngebäuden. Im Jahr 2017 hatte Aurich 41.854 Einwohner, die in 19997 Wohnungen lebten. Das entspricht einer Wohnungsbelegung von 2,41 Einwohnern je Wohnung 2000 bzw. 2,09 Einwohner je Wohnung im Jahr 2017 (Quelle: LSN - online, Tabelle Z 8051021).

## Kleinräumige Prognose der Wohnungsnachfrage von der NBank

Für das Stadtgebiet Aurich liegt eine kleinräumige Prognose des Wohnungsbedarfs von der NBank (Kommunalprofil 2016) vor. Die NBank-Studie wurde auf der Grundlage der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 des Landes Niedersachsen (Basisjahr 2017) erstellt.

Die NBank geht von folgendem Wohnungsbaubedarf für die Stadt Aurich aus:

- Bedarf 2016 bis 2020: 202 Wohnungen pro Jahr = 1.010 Wohnungen
- Bedarf 2021 bis 2025: 128 Wohnungen pro Jahr = 640 Wohnungen
- Bedarf 2026 bis 2035: 20 Wohnungen pro Jahr = 200 Wohnungen.
- Summe = 2.050 Wohnungen

(Näheres hierzu ist der Ausarbeitung: „Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich 2030“, Stadt Aurich, Fachdienst Planung, Dezember 2018 zu entnehmen.)

Für den Zeitraum 2018 bis 2030 prognostiziert die NBank für die Stadt Aurich einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von 1.346 Einheiten:

- 3 x 202 Wohnungen pro Jahr = 606 Wohnungen
- 5 x 128 Wohnungen pro Jahr = 640 Wohnungen
- 5 x 20 Wohnungen pro Jahr = 100 Wohnungen.
- Summe = 1.346 Wohnungen

**Damit würde sich der Wohnungsbestand in der Stadt Aurich auf 21.343 Wohnungen bis 2030 erhöhen.** Bezogen auf die von der NBank prognostizierte Einwohnerzahl Aurichs zum Zeitpunkt 2030 von 42.465 Personen ergibt sich eine Wohnungsbelegung von 1,99 Einwohner je Wohnung.

## Einschätzung des Wohnungsbedarfs auf der Grundlage einer allgemeinen Vorausberechnung der Haushaltsentwicklung durch das statistische Bundesamt

Nach Einschätzung der vorgenannten Quelle (Pressemitteilung DESTATIS vom 28.02.2017) wird die Anzahl der Privathaushalte bis 2035 weiter steigen. Wesentliche Ursache dafür seien die Veränderungen in der Altersstruktur, die Anzahl der Bevölkerung sowie der Trend zu kleineren Haushalten. Allerdings ist von deutlichen regionalen Unterschieden in der Entwicklung der Privathaushalte auszugehen. Während die Zahl der Haushalte in den westdeutschen Flächenländern von 2015 bis 2035 voraussichtlich um 7 % und in den Stadtstaaten um 13 % steigen wird, wird sie in den ostdeutschen Flächenländern um ca. 3 % abnehmen.

Ein Anstieg der Anzahl der Haushalte der Stadt Aurich um 7 % würde, unter der Annahme, dass der Anstieg der Anzahl der Haushalte dem Anstieg der Anzahl der Wohnungen entspricht, auf der Grundlage der Wohnungsanzahl 2015 (19.631 Wohnungen) eine **Wohnungsnachfrage von rd. 1.374 zusätzlichen Wohnungen bis 2035** im Stadtgebiet nach sich ziehen. Damit würden bis 2035 in der Stadt Aurich 21.005 Wohnungen vorhanden sein.

## Ermittlung der Wohnungsnachfrage auf der Grundlage des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln

Für das Kreisgebiet Aurich liegt eine bundesweite Wohnungsbedarfsstudie des Instituts der deutschen Wirtschaft, Köln „Der künftige Bedarf an Wohnungen - Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise“, 2015 vor.

Das IW Köln geht davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnungen bis 2020 steigen und ab 2020 bis 2030 leicht fallen wird.

Basis der Ermittlung des Wohnbaubedarfs des IW, Köln ist der bundesweite Wohnungsbedarf. Der vom IW, Köln zugrunde gelegte bundesweite Wohnungsbedarf entspricht im Wesentlichen der Prognose der Wohnungsnachfrage des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung („Wohnungsmarktprognose 2030“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, April 2015). Vom dem bundesweiten Wohnungsbedarf wird der demographisch bedingte Wohnungsbedarf und der Ersatzbedarf abgeleitet.

Den demographisch bedingten Baubedarf leitet das IW, Köln von der Wohnflächennachfrage aufgrund eines individuellen, altersabhängigen Wohnflächenkonsums ab. Es wird davon ausgegangen, dass der Wohnflächenkonsum pro Kopf nach wie vor steigend sein wird, zukünftig jedoch mit einem Nachlassen des Wachstums der Wohnungsgrößen zu rechnen ist. Entsprechende Einflüsse durch den Trend zu Single-Haushalten und eines höheren Wohnflächenkonsums aufgrund von Einkommenszuwächsen wurden, ebenso wie ein Ersatzbedarf an Wohnungen aufgrund qualitativer Mängel im Wohnungsbestand, berücksichtigt.

Der unter Zugrundelegung dieser Faktoren bestimmte altersabhängige Wohnflächenkonsum wird mit demographischen Prognosen verknüpft, die von der Bertelsmann-Stiftung 2015 zur Verfügung gestellt wurden. Auf der Grundlage einer Wohnflächenvorausberechnung und unter Einbeziehung der in den jeweiligen Landkreisen typischen Wohnungsgrößen wird der Wohnungsbedarf auf Landkreisebene ermittelt.

In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der Höhepunkt der vermehrten Zuwanderung Schutzsuchender in den Jahren 2013 bis 2016 lag. Die vom Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln genutzten Daten der Bertelsmann-Stiftung stammen aus den Jahren bis 2015 und können damit die vermehrte Zuwanderung und deren demographische Auswirkungen noch nicht ausreichend berücksichtigt haben. In Folge dessen könnten zumindest die Nachfragewerte, die auf der Grundlage des Bevölkerungszuwachses zu ermitteln sind, zu niedrig ausgefallen sein.

Der qualitative Ersatzbedarf an Wohnungen beschreibt den Bedarf der erwarteten Wohnungsabgänge. Diese entstehen aus Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung von mehreren Wohnungen. In Wohnungsmarktberechnungen wird üblicherweise mit einer Ersatzquote von 0,1 bis 0,3 % des Wohnungsbestandes gerechnet. Alternativ wurde vom IW, Köln auch der Ersatzbedarf auf der Grundlage einer modifizierten Wohnungsabgangsstatistik einbezogen. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Gebäudetyp starken Einfluss auf Wohnungsabgänge hat. So sind die Abgänge von Geschloßwohnungen beispielsweise deutlich höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Als weitere Einflussgrößen auf den Gebäudeabgang wurden das Gebäudealter, der Leerstand und die demographische Disposition der Landkreise berücksichtigt.

Umgerechnet auf die Einwohnerzahl des Landkreises von ca. 188.000 Einwohnern ergibt sich laut dem IW, Köln ein jährlicher Wohnungsbaubedarf im Kreisgebiet von:

- Bautätigkeit 2014: 4,31 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr
- Bedarf 2015 bis 2020: 3,80 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr
- Bedarf 2015 bis 2030: 3,48 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr
- Bedarf 2021 bis 2030: 3,29 Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr.

Bezogen auf das Stadtgebiet Aurich mit einer Einwohnerzahl von 41.075 Personen 2014 lässt sich auf der Grundlage der vorstehenden Nachfragerwerte folgende Wohnungsnachfrage er rechnen:

- Bautätigkeit 2014: 177 Wohnungen
- Bedarf 2015 bis 2020: 156 Wohnungen pro Jahr = 936 Wohnungen in Summe
- Bedarf 2015 bis 2030: 143 Wohnungen pro Jahr = 2.288 Wohnungen in Summe
- Bedarf 2021 bis 2030: 135 Wohnungen pro Jahr = 1.350 Wohnungen in Summe.

(Näheres hierzu ist der Ausarbeitung: „Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich 2030“, Stadt Aurich, Fachdienst Planung, November 2018 zu entnehmen.)

Die Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich auf der Grundlage der IW Köln - Daten im Zeitraum 2018 bis 2030 beträgt: somit:

- |   |                                      |                          |                        |
|---|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| - | 3 x 156 Wohnungen pro Jahr =         | 468 Wohnungen            | (2018 bis 2020)        |
| - | <u>10 x 135 Wohnungen pro Jahr =</u> | <u>1.350 Wohnungen</u>   | <u>(2021 bis 2030)</u> |
| - | <b>Summe</b>                         | <b>= 1.818 Wohnungen</b> | <b>(2018 bis 2030)</b> |

Damit würde sich der Wohnungsbestand in der Stadt Aurich auf **21.815 Wohnungen bis 2030** erhöhen.

Von der IW, Köln liegt keine kleinräumige Bevölkerungsentwicklungsprognose vor.

Bezogen auf die von der NBank prognostizierte Einwohnerzahl Aurichs zum Zeitpunkt 2030 von 42.465 Personen ergibt sich eine Wohnungsbelegung von 1,95 Einwohner je Wohnung.

### Ableitung des Wohnungsbedarfs bis 2030 aus der Wohnbauentwicklung der Jahre 2000 bis 2017

Verwaltungsintern wurde eine Abschätzung der Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich bis 2030 aus der Entwicklung der Anzahl der 2000 bis 2017 im Stadtgebiet Aurich erstellten Wohnungen sowie der Entwicklung der Einwohnerzahl und der Wohnungsbelegung abgeleitet. (Näheres hierzu ist der Ausarbeitung: „Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich 2030“, Stadt Aurich, Fachdienst Planung, November 2018 zu entnehmen.)

Es wurde ermittelt, dass im Zeitraum 2000 bis 2017 rd. 700 Wohnungen aufgrund des Bevölkerungszuwachses und weitere rd. 2.575 Wohnungen aufgrund der Verringerung der Wohnungsbelegung von 2,41 Einwohnern je Wohnung auf 2,09 Einwohner je Wohnung gebaut worden sein dürften.

Bezüglich der Entwicklung der Wohnungsbelegung / Haushaltsgrößenentwicklung gehen die einschlägigen Institute von einem weiteren aber verlangsamten Rückgang der Wohnungsbelegung aus, ohne diesen jedoch zahlenmäßig zu konkretisieren. Die Fortschreibung der künftigen Entwicklung der Wohnungsbelegung im Stadtgebiet Aurich erfolgte daher unter Ansatz eines geschätzten Rückgangs der Wohnungsnachfrage aufgrund der Verringerung der Wohnungsbelegung um 1/3.

Auf dieser Grundlage lässt sich eine zusätzliche Nachfrage nach rd. 1.300 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 aufgrund einer weiterhin rückläufigen Wohnungsbelegung errechnen.

In Fortschreibung des durchschnittlichen Bevölkerungszuwachses der Jahre 2000 bis 2017 (ohne die verstärkten Zuwanderungen Schutzsuchender 2013 bis 2016) aber unter Berücksichtigung der ausklingenden verstärkten Zuwanderungen der vergangenen Jahre wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl Aurichs 2018 bis 2025 weiter wachsen wird.



Unter Zugrundelegung eines durch die (zurzeit abklingende) Flüchtlingszuwanderung noch leicht verstärkten Bevölkerungszuwachses wird für die Jahre 2018 bis 2020 von einer Nettozuwanderung von durchschnittlich 100 Personen je Jahr ausgegangen. Für den Zeitraum 2021 bis 2025 wird mit einer zurückgehenden Nettozuwanderung auf durchschnittlich 65 Personen je Jahr ausgegangen (entspricht dem Durchschnittswert der Jahre 2000 bis 2016 unter Ausklammerung der verstärkten Flüchtlingszuwanderung).

Bis 2025 erwartet die Stadtverwaltung somit eine Nettozuwanderung von rd. 630 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Einwohnern je Wohnung lässt sich daraus eine zusätzliche Wohnungsnachfrage von rd. 315 Einheiten ableiten.

Die Einwohnerzahl Aurichs könnte somit für das Jahr 2030 auf rd. 42.484 Bewohner steigen.

Ab 2025 werden weiterhin positive Zuwanderungen erwartet. Diese werden aber den wachsenden rückläufigen negativen Geburten- und Sterbefallsaldo voraussichtlich nicht mehr ausgleichen. Die Wohnungsnachfrage dieser Zuwanderer dürfte im vorhandenen Wohnungsbestand aber auch mittels Neubebauung im Rahmen eines jährlichen qualitativen Ersatzbedarfs (rd. 0,1% des Gesamtwohnungsbestands) gedeckt werden.

Der qualitative Zusatzbedarf entspricht der Nachfrage nach Wohnungen die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierefreiheit usw.) im Wohnungsbestand nicht gedeckt werden können.

Die Neubaunachfrage ab dem Jahr 2025 wird über die rückläufige Wohnungsbelegung aufgefangen.

**Die überschläglich ermittelte Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen im Stadtgebiet bis 2030 würde somit rd. 1.615 Einheiten betragen. Die Anzahl vorhandener Wohnungen im Stadtgebiet 2030 würde damit auf insgesamt 21.612 Einheiten steigen.** Die Wohnungsbelegung fällt damit von 2,09 Einwohnern je Wohnung auf 1,97 Einwohner je Wohnung.

### Abwägung und Bestimmung der ermittelten Wohnungsnachfrage bis 2030

Der Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft zur Wohnungsnachfrage liegen Statistiken zur demographischen Entwicklung des Bertelsmann-Instituts aus dem Jahr 2015 zugrunde. Die verstärkte Zuwanderung Schutzsuchender hatte ihren vorläufigen Höhepunkt im Zeitraum 2013 bis 2016. Somit ist davon auszugehen, dass die von dem Institut der deutschen Wirtschaft ermittelte Wohnungsnachfrage die Zuwanderungen nicht ausreichend berücksichtigt hat.

Unterstützt wird diese Feststellung durch eine aktuelle Prognose des Instituts der Deutschen Wirtschaft zur Bevölkerungsentwicklung („Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Bundesländern bis 2035“, Philipp Deschermeier, 2017), die jedoch nicht mit kleinräumigem Bezug vorliegt.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des IW, Köln entspricht im Wesentlichen dem Trend der Entwicklung der vom statistischen Bundesamt aufgrund der aktualisierten 13. Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2017 vorgezeichnet wird.

Weil der Umfang der Wohnungsnachfrage größtenteils auf die Entwicklung der Wohnungsbelegung bzw. der Haushaltsgröße basiert, dürften die Auswirkungen aufgrund der veralteten demographischen Datenlage zur Bevölkerungsentwicklung relativ gering sein, sich aber dennoch in Form einer Erhöhung der prognostizierten Wohnungsnachfrage auswirken.

Weil die Wohnbedarfsvorausberechnung des IW Köln einen unterschiedlichen Prognoseansatz gegenüber der NBank-Prognose beinhaltet, ist sie dennoch für die Einschätzung des Umfangs der zu erwartenden Wohnungsnachfrage Aurich 2030 geeignet.

Der durch die NBank ermittelte Wohnungsbedarf für Aurich 2030 wurde auf der Grundlage aktueller Daten zur Bevölkerungsentwicklung und unter Berücksichtigung der vermehrten Zuwanderungen der Jahre 2013 bis 2016 erstellt. In Kenntnis der Auswertung verschiedener



Studien mehrerer einschlägiger Institute zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarfs-ermittlung erscheint der Wert zu gering bemessen (siehe auch: Unterlage „Wohnungsnachfrage im Stadtgebiet Aurich 2030“, Stadt Aurich, Fachdienst Planung, November 2018).

Die errechnete hohe Wohnungsnachfrage des IW, Köln im Vergleich zur Prognose der NBank zeigt deutlich die möglichen Spannweiten unterschiedlicher Prognoseansätze auf und macht gleichsam allgemeine Unsicherheiten bei der Verwendung von Prognosezahlen deutlich.

Regionale Besonderheiten können systembedingt von den überregional ausgerichteten Studien und Prognosen des statistischen Bundesamtes und der statistischen Landesämter im Regelfall nicht berücksichtigt werden. Da die kleinräumigen Studien, wie z. B. der NBank, auf diese Studien aufbauen, finden regionale Besonderheiten hier ebenfalls keine Berücksichtigung.

Kleinräumige Sonderentwicklungen sind häufig mit dem Wirtschaftswachstum und sich daraus ergebenden Arbeitsplatzangeboten, eines umfangreichen Infrastrukturangebots in den Bereichen soziale, gesundheitliche und allgemeine Versorgung, Kultur und Bildung sowie ausreichendem Angebot an Wohnungen und Bauland verbunden.

## Entwicklung des Arbeitsplatzangebots und der Beschäftigten im Stadtgebiet Aurich

In den Jahren 2011 und 2017 ist die Einwohnerzahl Aurichs von 40.606 Personen auf 41.854 Personen gestiegen (Quelle: LSN-online, Tab. A100001G). Bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung von minus 748 Einwohnern, einem Wanderungsdefizit von 157 deutschen Personen und einer Nettozuwanderung von 1.969 ausländischen Mitbürgern (incl. Flüchtlingszuwanderung aus den Nahen Osten und afrikanischen Ländern) (Quelle: LSN-online, Tab. Z 1203021) ergab sich ein Nettowanderungsgewinn von 1.812 Personen und eine Bevölkerungszunahme um 1.064 Personen, davon 554 Personen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis 65 Jahren.

Das Arbeitsplatzangebot im Stadtgebiet Aurich ist in den Jahren 2011 von 17.940 auf 23.744 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (5.804 Arbeitsplätze, + 32 %) 2017 gestiegen (Quelle: LSN-online Tabelle K70I5101, jeweils zum 30.06. eines Jahres).

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, die am Wohnort wohnen und arbeiten, stieg von 7.323 (2011) auf 8.920 (2017) also um 1.587 Arbeitskräfte (22%). Die Gesamtanzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter die im Stadtgebiet Aurich (incl. Auspendler) wohnen stieg von 12.653 Personen (2011) auf 14.918 Personen (2017), also um 2.269 Arbeitskräfte (+18 %) (Quelle: LSN-online Tabellen P70I5107 und P70I5105, jeweils zum 30.06. eines Jahres).

Die Anzahl der Auspendler aus Aurich ist zudem von 5.339 Personen im Jahr 2011 auf 5.998 Personen im Jahr 2017 leicht um 13 % gestiegen (Quelle: LSN-online Tabelle P70I5105, jeweils zum 30.06. eines Jahres).

Die Anzahl der Bevölkerung im Erwerbsalter (15 – 65 Jahre) ist im Zeitraum 2011 bis 2017 nur geringfügig um 554 Personen gestiegen (Quelle: LSN-online Tabelle Z100002G). Die Anzahl der Nettozuwanderer im erwerbsfähigen Alter 2011 bis 2017 betrug demgegenüber insgesamt 1.234 Personen (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage der LSN-Tabelle K 1200052). Diese Zahlen weisen auf einen starken Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung Aurichs aufgrund der demographischen Entwicklung hin. Ein Großteil der Nettozuwanderung von Personen im erwerbsfähigen Alter wurde von der verstärkten Zuwanderung durch Schutzsuchende in den Jahren 2014 bis 2016 gestellt (geschätzt bis zu 700 Personen).

Die Zunahme der Beschäftigten, die am Wohnort arbeiten und wohnen ist teilweise durch eine erhöhte Erwerbsbeteiligung zu erklären. Die Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung Aurichs stieg von rd. 48 % im Jahr 2011 auf nunmehr 55 % im Jahr 2017 (Quelle: eigene Berechnungen auf der Grundlage der LSN-Tabellen Z100002G und P70I5105).

Es lässt sich aus der Statistik entnehmen, dass die Anzahl der steuerpflichtig Beschäftigten, die in Aurich wohnen, von 2011 bis 2017 um insgesamt um 18 % gestiegen ist. Der Anteil der in Aurich wohnenden steuerpflichtig Beschäftigten Deutschen ist in diesem Zeitraum um 14 %. Der Anteil der in Aurich wohnenden steuerpflichtig Beschäftigten Ausländer ist im selben Zeitraum, wenn auch nur in geringen absoluten Zahlen, um das Zweieinhalbfache gestiegen (300 Personen 2011, 785 Personen 2017).

Ein Großteil des Arbeitsplatzangebots von 23.744 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Aurich wurde mit Einpendlern belegt. Der Einpendleranteil von sozialversicherungspflichtigen Arbeitskräften ist in den Jahren überproportional von 10.617 (2011) auf 14.824 (2017) um 4.207 Personen (40%) gestiegen (Quelle: LSN-online Tabelle P70I5105, jeweils zum 30.06. eines Jahres).

Von 2011 bis 2017 ist die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter Einwohner Aurichs nur geringfügig um 554 Personen gestiegen. Dieser Anstieg ist, bedingt durch die demographische Entwicklung, nur über eine Nettozuwanderung von 1.234 Personen im erwerbsfähigen Alter mit überwiegend ausländischer Herkunft erreicht worden. Unter Berücksichtigung der relativ stark angestiegenen Anzahl in Aurich wohnender sozialversicherungspflichtig Beschäftigter Ausländer im angegebenen Zeitraum kann davon ausgegangen werden, dass auch die Arbeitsplatzentwicklung im Stadtgebiet Aurich ein entsprechender Zuzug und eine damit verbundene Wohnraumnachfrage bewirkte. In absoluten Zahlen lässt sich der Umfang der Wohnungsnachfrage aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung aus den verfügbaren Statistiken leider nicht ermitteln.

### **Exkurs Auswirkungen der verstärkten Zuwanderung Schutzsuchender 2013 bis 2016**

In den Jahren 2011 und 2017 ist die Einwohnerzahl Aurichs von 40.606 Personen auf 41.854 Personen, also um insgesamt 978 Personen, gestiegen (Quelle: LSN-online, Tab. A100001G). Bei einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung von minus 746 Einwohnern, einem Wanderungsdefizit von 157 deutschen Personen und einer Nettozuwanderung von 1.969 ausländischen Mitbürgern (Quelle: LSN-online, Tab. Z 1203021) ergab sich ein Nettowanderungsgewinn von 1.812 Personen. Die Nettozuwanderung ausländischer Mitbürger in den Jahren der verstärkten Zuwanderung Schutzsuchender in den Jahren 2013 bis 2016 betrug allein 1.615 Personen.

Die Anzahl der Wohnungen stieg im Zeitraum 2011 bis 2017 um 1.148 Wohneinheiten. Die Wohnungsbelegung im Stadtgebiet ist, trotz hoher Anzahl fertiggestellter Wohnungen in den Jahren 2011/2017 in den Jahren 2013 bis 2016 bei einer Fertigstellung von 592 in diesem Zeitraum im Gegensatz zu der diesbezüglichen Entwicklung in den vorangegangenen Jahren nicht weiter gesunken. Dieses hängt offensichtlich mit der starken Zuwanderung und der damit verbundenen Wohnungsnachfrage schutzsuchender Flüchtlinge im angegebenen Zeitraum zusammen. Diese führte letztlich in Aurich zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage die vom Wohnungsmarkt kurzfristig nur unzureichend gedeckt werden konnte. Seit 2017 ist mit Eindämmung des Flüchtlingszuzuges und bei stetiger Wohnungs- und Baugrundnachfrage wieder eine sinkende Wohnungsbelegung in Aurich zu verzeichnen.

### **Auswirkung von Neubaugebieten auf Zuwanderungen**

Während sich Krisen und Kriege im Wesentlichen auf die Zuwanderung ausländischer Personen auswirken werden Wanderungen deutscher häufig durch den Arbeits- und Ausbildungsmarkt und die Versorgungssituation und das Wohnumfeld in der Zielregion bestimmt. Bei der Zusammenstellung und Auswertung der statistischen Daten zu diesem Bericht fiel insbesondere eine sporadische Nettozuwanderung deutscher ins Stadtgebiet Aurich in bestimmten Jah-

ren auf. Eine Überprüfung ergab, dass diese Zuwanderungen offensichtlich in direktem Zusammenhang mit der Vermarktung größerer Neubaugebiete im Stadtgebiet standen. Nettozuwanderungen wurden in den Jahren 2000 bis 2002 festgestellt. In diesem Zeitraum wurde die Vermarktung des Baugebietes Aurich-Ost abgeschlossen. 2005 wurde das Baugebiet „Hoher Berg“ sowie in den Jahren 2009/2010 und 2014/2015 umfangreiche Baugebiete im Bereich der „Emder Straße“ und der „Kirchdorfer Straße“ umgesetzt.

Aurich ist offensichtlich als Wohn- und Arbeitsstandort interessant. Die Attraktivität für deutsche Zuwanderer hängt aber offensichtlich auch wesentlich davon ab, ob der Wunsch bezüglich des Wohnumfeldes und der Wohnform umgesetzt werden kann. Da das Wohnumfeld und auch die Grundversorgungssituation zumindest in den benachbarten Grundzentren einen vergleichbaren Stand mit dem Mittelzentrum Aurich bieten kann, scheint die Verfügbarkeit von ausreichendem Bauland in attraktiver Lage ein wesentliches Kriterium deutscher Bürger für die Wohnortwahl zu sein. Gestützt wird diese Annahme durch eine Auswertung der Nettozuwanderungssalden deutscher Bürger in den angrenzenden Grund- und Mittelzentren. Die Grundzentren Großefehn, Wiesmoor, Ihlow und das Mittelzentrum Norden hatten beispielsweise im Zeitraum 2011 bis 2017, entgegen der Entwicklung im Mittelzentrum Aurich, überwiegend deutlich positive Zuwanderungssalden deutscher Bürger zu vermelden.

### Zielsetzung für die Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Aurich bis 2030

Es ist das Ziel der Stadt Aurich ihre Anziehungskraft für die Bevölkerung und Zuwanderer zu erhalten und zu verbessern und damit die landesplanerischen Funktionszuweisungen des Mittelzentrums in Bezug auf die Versorgung und Infrastrukturausstattung sowie das Arbeitsplatz- und Wohnungsangebot zu erfüllen. Neben der Schaffung eines nachfrageorientierten Angebots an Gewerbeflächen in den Industrie- und Gewerbegebieten Aurich-Nord und Schirum als Grundlage für die Arbeitsplatzentwicklung sollen umfangreiche zentral gelegene Wohngebiete für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sowie für Mietwohnungsbau insbesondere im Ortsteil Extum und im Kernstadtbereich (Konversion Kasernengelände) entwickelt werden. Darüber hinaus wird die Infrastruktur in Bezug auf Versorgung, Bildung und Kultur gefördert. Zu nennen sind diesbezüglich die Entwicklung der Altstadtanierung, die Entwicklung der Fachmarktzentren und nicht zuletzt die Verbesserungen im Bildungsbereich (Kindergartenplätze, Ganztagschulen), im kulturellen Angebot (Veranstaltungshalle, Kinoneubau, EEZ) und im sozialen Bereich (Bad, Familienzentrum).

Für den Entwicklungszeitraum bis 2030 wird daher davon ausgegangen, dass das Mittelzentrum Aurich den vorhergesagten Einwohnerrückgang im Hinblick auf die besondere kleinräumige Situation und eines ausreichenden, preisattraktiven und zentralen Wohnbauflächen- und Wohnungsangebots durch vermehrte Zuwanderungen zumindest teilweise ausgleichen kann.

Daher und nicht zuletzt aufgrund der Ortskenntnis und Erfahrung sowie unter Einbeziehung der derzeit anhaltenden starken Wohnungs- und Wohnbaulandnachfrage wird davon ausgegangen, dass die Wohnungsbauprognose der NBank für das Jahr 2030 deutlich zu gering ausfällt. Selbst die auf das Stadtgebiet Aurich umgerechnete Wohnungsbauprognose des IW, Köln könnte in Anbetracht der im oben stehenden Text dargelegten Anmerkungen noch zu gering ausfallen.

Deshalb und aufgrund fehlender Kenntnis des Umfangs einer dauerhaften Ansiedlung der Zuwanderer aus den Krisen- und Kriegsgebieten sowie sich aus deren Integration ergebenden generellen Auswirkungen auf die künftige demographische Entwicklung und die Wohnungsnachfrage wird für die Siedlungsentwicklungsplanung der Stadt Aurich eine Abschätzung der Wohnungsnachfrage bis 2030 auf der Grundlage einer modifizierten Fortschreibung der Entwicklung der Wohnungsnachfrage 2000 bis 2017 zugrunde gelegt.

**Auf Grundlage dieser Abschätzung ergibt sich bis 2030 eine zusätzliche Nachfrage nach rd. 1.615 Wohnungen gegenüber 2017.**

Dieser Wert liegt oberhalb der Prognose der NBank, unterhalb der Prognose des IW, Köln und deutlich unterhalb der Vorgabe des Regionalen Raumordnungsprogramms von maximal 4 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und Jahr für die Eigenentwicklung. Bei einem Einwohnerstand Aurichs von derzeit rd. 41.500 Personen ergibt sich daraus ein Maximalwert für die Eigenentwicklung von 2.176 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030.

Sollte sich die Wohnungsnachfrage bis 2030 aufgrund der Abschätzung nicht ausreichend befriedigen lassen, ist zu bedenken, dass eventuellen Defiziten beim Wohnungsangebot durch entsprechende Plankorrekturen entgegengewirkt werden kann.

Ein langfristiges Überangebot an Wohnungen und insbesondere an Wohnbauland wirkt schwerwiegender. Ein Wohnbaulandüberangebot ist nicht mit der landesplanerischen Forderung nach einer bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauland vereinbar und würde zu finanziellen Einbußen der öffentlichen Hand und privater Investoren im Rahmen der Baulanderschließung und -vermarktung führen. Letztlich sind durch Baulandüberangebote auch langfristige Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch einen zeitlich nicht absehbaren Abschluss der Besiedlung neuer Baugebiete und auch vermehrte Leerstände nicht auszuschließen.

Allerdings sollte auch einem zu niedrigen Wohnungs- und damit einhergehendem Baulandangebot entgegengewirkt werden. Durch relativ lange Planungszeiträume für die Baulandentwicklung wären gerade in Anbetracht der demographischen Entwicklung dadurch Wettbewerbsnachteile gegenüber konkurrierenden Mittelzentren zu befürchten.

## Teil D: Verteilung der Wohnbaulandnachfrage im Stadtgebiet

### Aufteilung des Wohnungsbedarfs 2030 auf den zentralen Siedlungsbereich und die Ortsteile (Eigenentwicklung)

Für den Zeitraum von 2018 bis 2030 wird folgende Wohnungsnachfrage für das Stadtgebiet Aurich erwartet:

- Rückgang Wohnungsbelegung 2018 bis 2030: 1.300 Wohneinheiten
- Nettozuwanderung 2018 bis 2020: 150 Wohneinheiten
- Nettozuwanderung 2021 bis 2025: 165 Wohneinheiten
- Summe 2018 bis 2030: 1.615 Wohneinheiten

Eigenentwicklungspotential ergibt sich aus dem Rückgang der Wohnungsbelegung und dem qualitativen Ersatzbedarf in Höhe von 1.300 Wohneinheiten bis 2030. Die erwartete Wohnungsnachfrage aus einer Nettozuwanderung beträgt 315 Wohneinheiten.

Im Stadtgebiet Aurich lebten am 31.12.2017 42.744 Einwohner (EW). Diese wohnten zu rd. 65,5% (28.004 EW) im zentralen Siedlungsbereich und zu rd. 35,5% (14.740 EW) in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs. Demzufolge werden 2/3 der erwarteten Wohnungsnachfrage 2030 aus dem weiteren Rückgang der Wohnungsbelegung (Eigenentwicklung) dem zentralen Siedlungsbereich und 1/3 den Ortsteilen Aurichs zugeordnet.

Die erwartete Wohnungsnachfrage im zentralen Siedlungsbereich setzt sich somit aus 870 Wohneinheiten aus dem Rückgang der Wohnungsbelegung und weiteren 315 Wohneinheiten aus dem erwarteten Bevölkerungszuwachs zusammen. **Bis 2030 werden somit im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Aurich insgesamt 1.185 neue Wohnungen geplant.** Der zentrale Siedlungsbereich wird bezüglich der örtlichen Verteilung der Wohnungsnachfrage 2030 als einheitlicher Raum betrachtet. Eine Zuordnung der Wohnungsnachfrage auf einzelne Ortsteile im zentralen Siedlungsbereich unterbleibt.

Die Wohnungsnachfrage zur Stärkung der **Eigenentwicklung in den Ortsteilen Aurichs** außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs **beläuft sich auf insgesamt 435 Wohneinheiten.**

### Wohnungsnachfrage und Bauplatzbedarf in Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs bis 2030

Die Verteilung der 435 Wohneinheiten für die Deckung des Bedarfs der Eigenentwicklung auf die einzelnen Ortsteile der Stadt Aurich erfolgt im ersten Ansatz anteilig bezogen auf die vorhandenen Einwohner in den Ortsteilen. Die örtliche Zuordnung der Wohneinheiten in den Ortsteilen erfolgt unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (siehe die Kapitel nachhaltige Siedlungsentwicklung und mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung).

Auf der Grundlage der Ortskenntnis wird vorausgesetzt, dass in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs überwiegend Einfamilienhäuser nachgefragt werden. Bei den **größeren Ortsteilen Middels, Plaggenburg, Schirum, Tannenhäuser und Wiesens** sowie den **stadtnahen Ortsteilen Kirchdorf, Rahe und Walle** wird ein Nachfrageanteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern zugrunde gelegt.



Die planerische Steuerung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs entspricht der Nachfrage nach Wohnformen in diesen Gebieten. Außerdem wird damit ein Einfügen der Wohngebäude in das ländliche Landschafts- und Ortsbild sowie die Konzentration der Bebauung und insbesondere verdichteter Bauformen auf den zentralen Siedlungsbereich gefördert.

Der durchschnittliche Bruttobauflächenbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde auf der Grundlage von Bebauungsplänen jüngerer Datums mit durchschnittlich 900 m<sup>2</sup> ermittelt. Bei der Ermittlung der Anzahl von Bauplätzen in Bebauungsplänen wurden auch Bebauungspläne im Planaufstellungsverfahren sowie noch nicht rechtskräftige Bebauungspläne jüngerer Datums einbezogen.

Für die Ermittlung des neu auszuweisenden Bruttobaulandbedarfs 2035 werden die ermittelten Werte der Bauplatznachfrage 2030 laut Vorgabe des Entwurfs der RROP anteilig um die vorhandenen Baulandpotentiale in Baulücken sowie Baulandpotentiale in nicht umgesetzten Bebauungsplänen und nicht umgesetzten Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan reduziert.

## Wohnungsnachfrage und Bauplatzbedarf im zentralen Siedlungsgebiet bis 2030

### Nachfrage nach Wohnformen

Im Stadtgebiet Aurich sind derzeit Wohnungen in folgenden Gebäudearten/Wohnformen vorzufinden (incl. Leerstände, Ferienhäuser, ohne Wohnheime):

- Einfamilienhäuser (1FH):	12.591 Wohnungen	(62%)
- Zweifamilienhäuser (2FH):	3.356 Wohnungen	(17%)
- Mehrfamilienhäuser (bis 6 Wohneinheiten) (MFH):	3.503 Wohnungen	(17%)
- <u>Geschossbauten (mehr als 7 Wohneinheiten) (GB):</u>	<u>885 Wohnungen</u>	<u>(4%)</u>
Summen:	20.335 Wohnungen	(100%)

Quelle: Zensus 2011, Stand Mai 2013

Die Entwicklung des Wohnungsbaus nach Wohnformen im Zeitraum verstärkter Wohnungsnachfrage (2011 bis 2015) ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.



Tabelle 3: Wohnungen nach Wohnformen 2011 bis 2015

Wohnform	Anzahl Woh- nungen 2011		Anzahl Woh- nungen 2015		Diff. Anzahl Woh- nungen 2011/2015	
		%		%		%
1FH	12.355	65,7	12.712	64,5	357	45,7
2FH	2.808	14,9	2.958	15,1	150	19,2
MFH	3.647	19,4	3.922	20,0	275	35,2
Summen	18.810	100	19.592	100	782	100

Quelle: LSN-online, Tabelle M 8051021, Whgen = Wohnungen

Aus der vorstehenden Tabelle wird deutlich, dass die Nachfrage nach Wohnformen sich aufgrund der verstärkten Nachfrage nach Wohnungen aufgrund zunehmend kleinerer Haushaltsgrößen sowie der Miet- und Baulandpreisentwicklung in Richtung Zweifamilienhäuser und insbesondere in Richtung Mehrfamilienhäuser und Geschößwohnungen verlagert.

In Bezug auf die Ermittlung des Bauplatz- und Baulandbedarfs für Wohnungsbau wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend im Hinblick auf die zukünftige Haushaltsgrößen- und Baulandpreisentwicklung fortsetzen wird. Außerdem wird davon ausgegangen, dass der Mehrfamilienhaus- und Geschossbau sich überwiegend im zentralen Siedlungsgebiet vollziehen wird. Diese Planungsvorgaben fördern die Zielsetzung der Stadt- und Landesplanung Wohnbebauung zur Auslastung der Versorgungsinfrastruktur in den zentralen Orten zu konzentrieren, den Verbrauch bislang unbebauter Flächen zu reduzieren und das natürliche Landschaftsbild außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets weitgehend zu erhalten.

Unter den vorstehenden Erkenntnissen und Annahmen zur Wohnformennachfrage wird als Grundlage für die Ermittlung der Wohneinheiten- bzw. der Wohnungsnachfrage nach Neubauwohnungen bis 2030 davon ausgegangen, dass

- 45 % der Neubauwohnungen in Einfamilienhäusern,
- 20% der Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern,
- 35% der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern
- 

nachgefragt werden.

Aufgrund des geringen Anteils von rd. 4% der Wohnungen im Geschossbau und der sich dadurch ergebenden unerheblichen Auswirkungen auf den Bauflächenbedarf wird für die Ermittlung des Bauplatz- und Baulandbedarfs für den Neubauwohnungsbau keine Unterscheidung zwischen Mehrfamilienhäusern und Geschossbauten getroffen. Der geringe Bedarf an Geschossbauwohnungen soll nach derzeitigem Kenntnisstand überwiegend im Bereich der Konversionsflächen des stadtnahen Blücherkasernengeländes sowie im Sanierungsgebiet der Altstadt umgesetzt werden.

Reihenhausbebauung wird aufgrund des vergleichbaren Flächenbedarfs je Wohneinheit dem Mehrfamilienhausbau zugeordnet.

**Tabelle 4: Verteilung der Nachfrage nach Wohneinheiten in verschiedenen Wohnformen im zentralen Siedlungsgebiet und den Ortsteilen**

Wohnform	Nachfrage-Anteil in %	Wohneinheiten-nachfrage 2035 gesamt	WE- nachfrage Ortsteile	WE- nachfrage zentraler Siedlungsbereich
1FH	45	727	350 (80%)	377
2FH	20	323	85 (20%)	238
MFH	35	565	0	565
Summen	100	1.615	435	1.180

WE = Wohneinheit

Unter den vorgenannten Planungsvorgaben zur Entwicklung der Wohnformennachfrage und bei Abzug der Wohnungsnachfrage aus den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs lässt sich die Bruttowohnbauflächennachfrage im zentralen Siedlungsbereich bis 2030 ermitteln:

**Tabelle 5: Bruttowohnbaulandnachfrage im zentralen Siedlungsgebiet Aurich**

Wohnform	Wohneinheiten-nachfrage 2030 zentraler Siedlungsbereich	Nachfrage-anteil in % (WE)	Bruttobaufl.-bedarf je WE	Bruttowohnbaulandbedarf 2035
1FH	377	32	900 m <sup>2</sup>	33,9 ha
2FH	238	20	450 m <sup>2</sup>	10,7 ha
MFH	565	48	350 m <sup>2</sup>	19,8 ha
Summen	1.180	100	---	64,4 ha

WE = Wohneinheit

Für die Ermittlung des neu auszuweisenden Bruttobaulandes ist die Bruttobauflächennachfrage 2030 anteilig um die vorhandenen Baulandpotentiale in Baulücken sowie die Baulandpotentiale in nicht umgesetzten Bebauungsplänen und nicht umgesetzten Darstellungen von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zu reduzieren. Laut nachfolgender Tabelle ergibt sich für den zentralen Siedlungsbereich ein rechnerischer Überschuss an vorhandenem Bruttobauland.

**Tabelle 6: Bauflächenbestand und Bauflächennachfrage und im zentralen Siedlungsgebiet**

WE-Nachfrage	Brutto-Baufl.-nachfrage	Bruttobauflächen in Baulücken <sup>1)</sup>	30%-Anteil Baulücken <sup>2)</sup>	Bruttobauflächen in B-Plänen <sup>3)</sup>	Bruttobauflächen im F-Plan	Brutto-Baufl.-bedarf
2030	2030	2017	2017	2017	2017	2030
1.180	64,4 ha	14,1 ha	4,2 ha	10,8 ha <sup>4)</sup>	48,3 ha	- ha

- 1) durchschnittlich 750 m<sup>2</sup> je Bauplatz
- 2) Gesamtanzahl Baulücken 2017: 188 Stück
- 3) incl. Bruttobauflächen in B-Plänen im Verfahren bzw. ohne Erschließung
- 4) davon 3,8 ha Gemeinbedarfsflächen

## Zusammenfassung Bruttobauflächen- und -bauplatzbedarf im Stadtgebiet Aurich bis 2030

Aus den Tabellen „Wohnungsnachfrage und Bauplatzbedarf in Ortsteilen ohne zentralem Siedlungsgebiet bis 2030“ und „Wohnungsnachfrage und Bauplatzbedarf im zentralen Siedlungsgebiet bis 2030“ ist der ermittelte Bauplatz- und Bauflächenbedarf bis zum Jahr 2030 zu entnehmen.

Es wird deutlich, dass im zentralen Siedlungsgebiet und in einigen Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebiet kein bzw. in einzelnen Ortsteilen - unter Beachtung der Vorgaben des Entwurfs des RROP - nur ein geringfügiger Bedarf zusätzlicher Bauplätze und Bauflächen zur Abgeltung der Wohnbaunachfrage bis zum Jahr 2030 zu ermitteln ist. Das ergibt sich im Wesentlichen aufgrund einer Vielzahl von Baulücken, Wohnbauflächen in nicht umgesetzten Bebauungsplänen und insbesondere nicht umgesetzten Flächennutzungsplandarstellungen. Im zentralen Siedlungsgebiet wurden außerdem großräumige Flächen (Im Timp und Konversionsfläche Blücherkaserne) als Neubauentwicklungsflächen in diese Betrachtung einbezogen. In einigen Ortsteilen sind größere nicht überplante Flächen im Siedlungszusammenhang vorhanden, deren bedarfsgerechte Überplanung vorrangig vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu erfolgen hat.

Die Anrechnung dieser potentiellen Bauflächen/Bauplätze auf die ermittelte Wohnbauflächen-nachfrage ist eine Vorgabe der Landesplanung und des RROP. Das Ziel des sparsamen Umgangs mit Flächen des unbebauten Freiraums soll vorrangig durch die städtebauliche Innenentwicklung erreicht werden.

Für einen Großteil der Flächen in den Bereichen der nicht umgesetzten Bauleitpläne liegt nach derzeitiger Kenntnislage keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer vor. Die potentiellen Bauplätze auf diesen Flächen stehen somit in absehbarer Zeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Um dennoch eine nachfragegerechte Baulandbereitstellung zu ermöglichen, wird im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms auf die Möglichkeit zur Auflassung bislang dargestellter Bauflächen hingewiesen. Derartige Auflassungen bisheriger Bauflächen müssen aber städtebaulich vertretbar und entsprechend begründet werden.

Darüber hinaus eröffnet das Planungsrecht Möglichkeiten die Verfügbarkeit vorhandener Bauflächen und Baulücken eigentumsrechtlich zu erzwingen. Die hierfür zu ergreifenden Maßnahmen sind jedoch sehr zeit- und arbeitsaufwändig sowie politisch umstritten.

Im Rahmen der Entwicklung eines mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklungskonzeptes soll im Folgenden geprüft werden ob, welche und in welchem Umfang Bauflächen aus der Bauleitplanung aufgelassen werden können und sollen um im Gegenzug an deren Stelle verfügbare Ersatzflächen in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Diese Überprüfung erfolgt aus Gründen der Praktikabilität getrennt bezogen auf den Flächenumfang des zentralen Siedlungsgebietes und der von den einzelnen Ortsräten außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes zu vertreten Ortsteile.

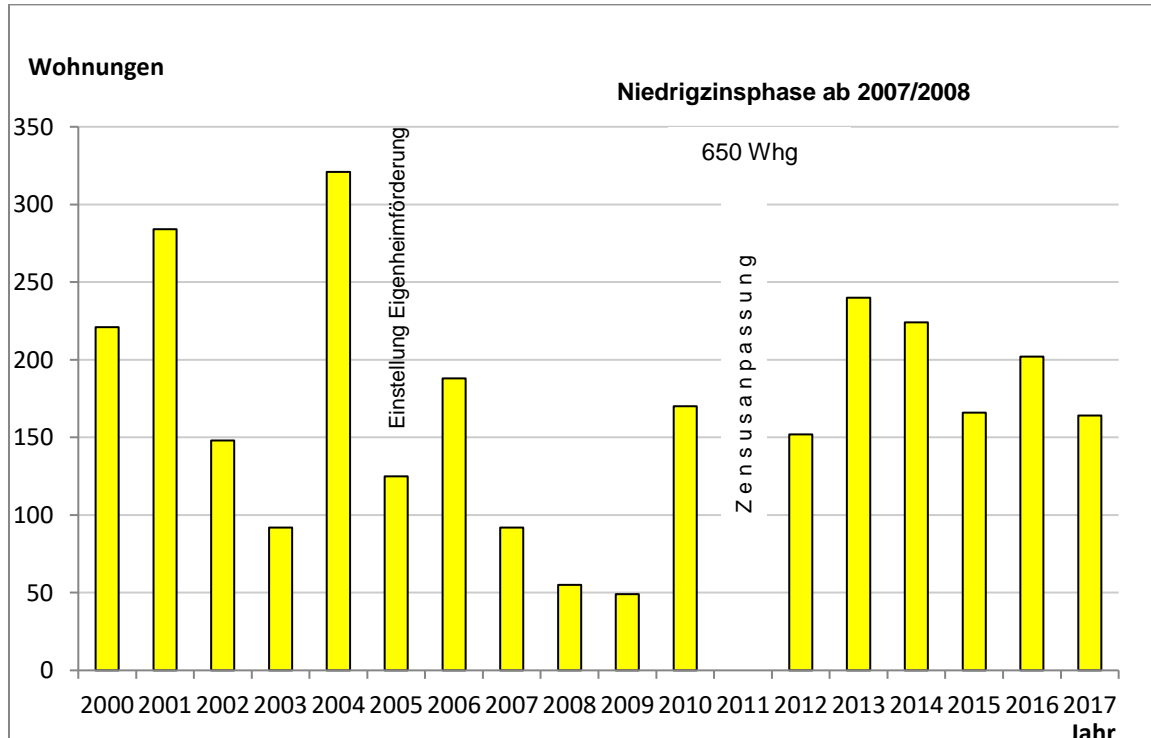
Die örtliche Auswahl der aufzulassenden und neu aufzunehmenden Bauflächen in die mittelfristige Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung der Vorgaben des Entwurfs des RROP bezüglich einer vorrangigen Innenentwicklung sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (siehe auch die Kapitel nachhaltige Siedlungsentwicklung und mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung).

## Verdichtungspotenziale im zentralen Siedlungsgebiet und den Ortsteilen Aurichs

Neben der anteiligen Berücksichtigung vorhandener Baulücken und nicht umgesetzter Bauflächenausweisungen in der Bauleitplanung wird im Entwurf des RROP für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs die Berücksichtigung vorhandener Verdichtungspotenziale im Baubestand gefordert. Diesbezüglich wurden Wohnungsbaustatistiken ausgewertet und die im Vergleichszeitraum geschaffenen Bauplätze/Wohneinheiten in Bebauungsplänen ermittelt und miteinander verglichen. Im Ergebnis lässt sich das Verdichtungspotential im Baubestand abschätzen und für die Entwicklung der Wohnbauflächennachfrage bewerten.

Im Zeitraum von 2000 bis 2017 wurden im Stadtgebiet Aurich ca. 3.277 neue Wohnungen gebaut (Quelle: LSN-Online, Tabelle Z 8051021). Das entspricht durchschnittlich 193 Wohnungen pro Jahr. Im Verlauf der Jahre stellt sich der jährliche Wohnungsbau im Stadtgebiet Aurich unterschiedlich dar (siehe Grafik „Jährlicher Wohnungsbau in der Stadt Aurich 2000 bis 2017“).

Abbildung 2: Jährlicher Wohnungsbau in der Stadt Aurich 2000-2015



Quelle: LSN-Online, Tab. K8051022, Z8051021, M8031021 und eigene Berechnungen  
 Ø 2000 – 2017 = 194 Wohnungen/Jahr (incl. Zensusanpassung)  
 Ø 2012 – 2015 = 195 Wohnungen/Jahr

Diese Wohnungen wurden zu 90 – 98 % in Neubauten errichtet (Quelle: LSN-online, Tab. K 8031012).

Zur Abschätzung des Verdichtungspotentials bezüglich des Wohnungsbaus im Stadtgebiet Aurich wurde die Anzahl der geschaffenen Bauplätze und Wohneinheiten in Bebauungsplangebietem im Zeitraum 2000 bis 2015 ermittelt. In diversen Neubaugebieten wurden in diesem Zeitraum ca. 1.250 Bauplätze für rd. 1.550 Wohneinheiten ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des Baus von durchschnittlich 5% (145 Wohnungen) der Wohnungen in Altbauten verbleiben ca. 2.750 Wohnungen, die in Neubauten errichtet wurden. 1.550 Wohnungen (ca. 60 % von 2.750 Wohnungen) davon wurden in Bebauungsplangebietem errichtet. Ca. 1.200 Wohnungen wurden in Neubauten durch Lückenbebauung bzw. Verdichtungen bei Abriss des Altbestands (Nachverdichtung) gebaut.

**Nachverdichtungen** durch Abriss des Altbestands und Neubau mit erhöhter Wohnungszahl finden **in den Ortsteilen** außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets aufgrund der bevorzugten Einfamilienhausbebauung in den Ortsteilen und entsprechenden Einschränkungen durch das Planungsrecht nur in geringfügigem Umfang statt und bleiben daher bei der Anrechnung von Verdichtungspotentialen unberücksichtigt.

Im **zentralen Siedlungsgebiet** würde der Ansatz einer bis zu 40-prozentigen Unterbringung der Wohnungsnachfrage durch bauliche Verdichtungen im Baubestand zu einer Minderung der Bauflächennachfrage von rd. 25 ha führen. Diese Nachfrage kann in den vorhandenen Baulücken von insgesamt rd. 15,5 ha nicht umgesetzt werden. Trotz einer erwarteten anhaltenden Nachverdichtung durch Abriss und Neubau insbesondere in den älteren Siedlungslagen des zentralen Siedlungsgebiets ist, unter Beachtung der in den zurückliegenden Jahren rückläufigen Anzahl geeigneter Baugrundstücke für Verdichtungszwecke und bei Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben des zulässigen Maßes der Nutzung in Bebauungsplänen, davon auszugehen, dass die Minderung der Bauflächennachfrage durch Verdichtung im Baubestand bis 2030 nicht im gleichen Umfang wie in den vorangegangenen Jahren erreicht werden kann. Der Rückgang geeigneter Baugrundstücke für bauliche Verdichtungen wurde in den vorangegangenen Jahren insbesondere durch eine starke Nachfrage nach Wohnungen und ein geringes Angebot von Neubaugebietem im zentralen Siedlungsgebiet Aurich verursacht. Die Wohnbauflächennachfrage im zentralen Siedlungsgebiet wird sich somit voraussichtlich stärker in Neubaugebiete verlagern. Die Anzahl möglicher Wohnungen durch Nachverdichtungen im Baubestand des zentralen Siedlungsgebietes ist aufgrund fehlender Datengrundlagen nicht zu ermitteln und wird daher auf der Grundlage von Erfahrungswerten des Fachdienstes Planung geschätzt.



## Teil E: Generelle Grundlagen der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet

### Entwicklung des zentralen Siedlungsgebietes

Das Mittelzentrum Aurich erfüllt die Funktion als Versorgungsschwerpunkt für das Stadtgebiet und darüber hinaus im Bereich der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs für die umliegenden Grundzentren Südbrookmerland, Ihlow, Großefehn und Wiesmoor. Das zentrale Siedlungsgebiet erstreckt sich über den Kernbereich des Mittelzentrums Aurich.

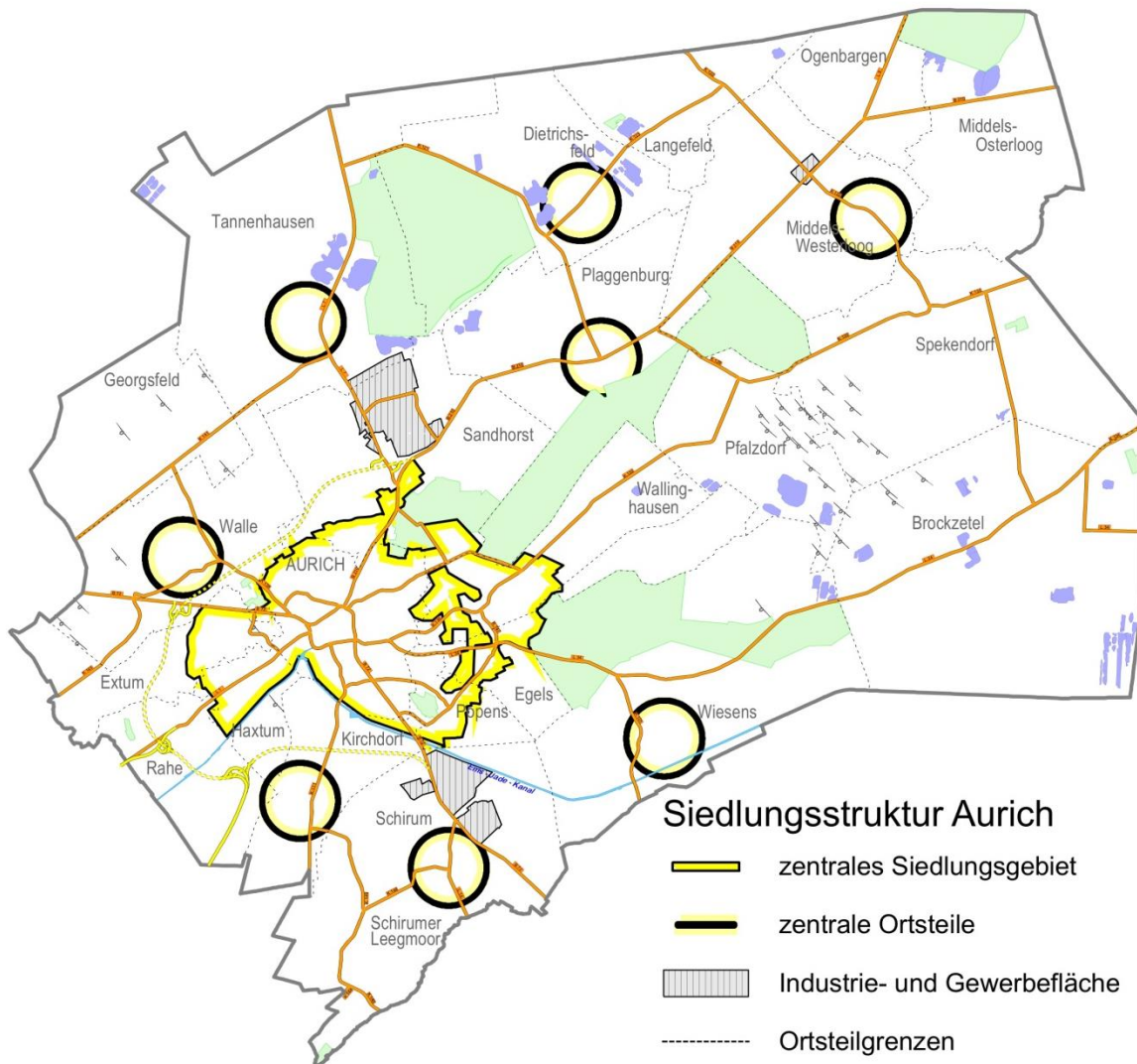
Entsprechend den Vorgaben der Raumordnung soll im zentralen Siedlungsgebiet die anteilige Wohnbaunachfrage aus der Haushaltsgrößenentwicklung und des qualitativen Ersatzbedarfs sowie der Nettozuwanderung umgesetzt werden. Mit diesem Vorgehen sollen die Voraussetzungen für die Auslastung und weitere Entwicklung der Infrastruktur im Mittelzentrum Aurich erhalten und verbessert werden.

Die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes wurde dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms entnommen. Die Stadtverwaltung hat die potentiell geeigneten Flächen für eine Wohnbebauung im zentralen Siedlungsgebiet ermittelt und kartographiert. Ausgenommen von der Erfassung der potentiellen Wohnbauflächen wurde der Grünzug im östlichen Innenstadtbereich, wie er zurzeit im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Da derzeit ausreichend Wohnbauflächenpotentiale außerhalb des Grünzuges vorhanden sind und der Erhalt des Grünzuges eine generelle Zielvorgabe der politischen Gremien der Stadt Aurich ist, kann eine Untersuchung des Grünzuges auf eventuelle Wohnbauflächenpotentiale ggf. zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Die mittelfristige Wohnbauflächennachfrage für das zentrale Siedlungsgebiet soll bedarfsorientiert und in Abstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung im Bereich der potentiellen Wohnbauflächen des zentralen Siedlungsgebietes umgesetzt werden. Im zentralen Siedlungsgebiet soll die Nachfrage für alle Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschossbauten) umgesetzt werden.

Um die Siedlungsentwicklung auf das zentrale Siedlungsgebiet zu konzentrieren und zu fördern soll hier fortlaufend ein der Nachfrage angepasstes Angebot an Wohnbauflächen für die verschiedenen Wohnformen vorgehalten werden. Dadurch eventuell entstehende negative Auswirkungen auf den Altbaubestand wie z. B. zunehmende Leerstände in Folge des Neubauangebots kann durch kleinflächige Neubaugebiete bzw. abschnittsweise Erschließung von Neubaugebieten, eine fortlaufend an die Nachfrageentwicklung angepasste Überarbeitung älterer Bebauungspläne sowie eine restriktive Bewertung des Maßes der Nutzung von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile entgegengewirkt bzw. bestandsorientiert gesteuert werden.

Abbildung 3: Siedlungsstruktur Aurich



### Entwicklung der zentralen Ortsteile

Zentrale Ortsteile sind die Ortsteile mit i. d. R. mehr als 1.000 Einwohnern, umfänglichen zusammenhängenden Siedlungsflächen und einer vorhandenen Grundinfrastruktur z. B. in den Bereichen Nahversorgung, sozialer, medizinischer und kultureller Infrastrukturausstattung sowie einem umfänglichen Vereins- und Dorfgemeinschaftsleben. Es handelt sich dabei um die Ortskerne der Ortsteile Dietrichsfeld, Kirchdorf, Middels, Plaggenburg, Schirum, Tannenhausen, Walle und Wiesens. Diese Ortsteile eignen sich besonders für eine nachhaltige Eigenentwicklung.

Abbildung 4: Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung

- grundlegende Infrastruktureinrichtungen in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets

	Ortsteile													
	Brookzeitel	Wiese	Die trichsfeld	Pfalzdorf	Plaggenburg	Kirchdorf	Rahne	Georgsfeld	Tannenhäusen	Langefeld	Middeldorf	Spekendorf	Schirum	Walle
<b>Bildung</b>														
Grundschulstandort		X			X				X		X			X
Kindertagesstätte	X	X	X	X		X		X		X				X
Kinderspielkreis		X												
<b>Freizeit und Kultur</b>														
Gaststätte		X		X		X		X		X	X			
Dorfgemeinschaftshaus						X		X			X		X	X
Vereine mit Vereinsheim		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X
Fußball / Sportplatz		X	X		X			X	X		X			X
Kirche		X			X		X		X		X			X
Friedhof	X	X			X			X		X				X
<b>Medizinische Versorgung</b>														
Arztpraxis										X			X	
Zahnarzt								X		X				
Apotheke													X	
Therapeuten								X		X				X
Tagespflegeeinrichtungen										X				
<b>Sonstige Versorgung</b>														
Lebensmittelnahversorgung			X							X				
Bäckerei			X	X				X		X			X	X
Imbiss		X						X		X			X	X
Kiosk														X
Tankstelle mit Shop					X									
Bankfiliale													X	
Geldautomat										X			X	
Friseur		X						X		X				X
Feuerwehrstandort	X	X			X			X		X				X
Postannahme										X				
Hofladen		X												

Um die Infrastrukturangebote und dörflichen Lebensgemeinschaften in den Ortsteilen zu erhalten und zu fördern ist es förderlich die Wohnbaunachfrage aus der Haushaltsgrößenentwicklung des gesamten Ortsteils (incl. sonstiger Ortschaften und Splittersiedlungen) sowie ggf. zuzüglich angrenzender Ortsteile ohne entsprechendem Infrastrukturangebot und fehlender Nähe zu Infrastrukturangeboten den zentralen Ortsteilen zuzuschlagen.

Da aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung keine und aufgrund von Nettozuwanderungen keine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen in den Ortsteilen außerhalb des zent-

ralen Siedlungsgebiets zu erwarten ist, entstammt die erwartete Wohnbaunachfrage im Wesentlichen einer rückläufigen Haushaltsgrößenentwicklung bzw. Wohnungsbelegung und dem qualitativen Ersatzbedarf. Damit entspricht der ermittelte Wohnbaubedarf dem Eigenentwicklungsbedarf der Ortsteile. Der Umfang der Eigenentwicklungsnachfrage wird, mangels differenzierter Datengrundlage zur Altersstruktur, anteilig nach dem Einwohnerbestand auf die Ortsteile des Stadtgebietes verteilt. Das Ziel der Raumordnung, einer Beschränkung der Wohnbauentwicklung außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes auf den Eigenentwicklungsbedarf, wird damit erfüllt.

Die Siedlungskerne der zentralen Ortsteile werden, vergleichbar mit der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes im RROP, als zentraler Siedlungsschwerpunkt abgegrenzt und kartographiert. In die Abgrenzung wurden potentielle Bauflächen für eine langfristige Wohnbauflächenentwicklung einbezogen. Dabei handelt es sich um mittels Bauleitplanung bereits überplante Flächen, unbeplante Innenbereichsflächen sowie auch Flächen, die einer Siedlungsabrundung und Dorfkernbildung dienen können. Innerhalb dieser Flächen wird, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, der langfristige Bauflächenbedarf für Neubauwohnungen festgelegt.

Wenn die Flächenpotentiale für die langfristige Wohnbauflächenentwicklung erschöpft sind, kann bedarfsorientiert eine Ausweitung der Bauflächen in den unbebauten Außenbereich zugelassen werden.

Der zukünftige Siedlungsschwerpunkt wird im langfristigen Siedlungsentwicklungskonzept als zentraler Siedlungsschwerpunkt abgegrenzt. Diese Abgrenzung entspricht von der Funktion her der Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes im Rahmen des RROP. Innerhalb der Grenzen des zentralen Siedlungsschwerpunkts sind alle langfristigen Baupotentiale des Ortsteils aufgenommen und kartiert. Die wesentliche bauliche Entwicklung soll langfristig auf den zentralen Siedlungsschwerpunkt konzentriert werden. Aufgrund des langfristigen Entwicklungszeitraumes sind umfangreichere zukünftige Bauflächen dargestellt als für die mittelfristige Bauentwicklung (Zeitraum Flächennutzungsplangültigkeit) benötigt werden.

Die Abgrenzung der zentralen Siedlungsschwerpunkte innerhalb der zentralen Ortsteile hat nicht die Folgewirkung wie die Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes im RROP, der als Ziel der Landesplanung bei der Bauleitplanung zu beachten ist. Die Abgrenzung der zentralen Siedlungsschwerpunkte ist als Teil einer städtischen Rahmenplanung (Siedlungsentwicklungskonzept) zu verstehen. Diese soll als politisch verbindliche Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes dienen. Mit der politisch verbindlichen Abgrenzung der zentralen Siedlungsschwerpunkte soll eine flexible Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der Ortsteile vorbereitet werden und zugleich Planungssicherheit für betroffene Behörden, (Land-)Wirtschaft, Investoren und Privateigentümer erreicht werden.

Innerhalb der Grenzen des zentralen Siedlungsschwerpunkts sind die langfristigen Baupotentiale des Ortsteils aufgenommen und kartiert. Die bauliche Entwicklung soll langfristig auf den zentralen Siedlungsschwerpunkt konzentriert werden. Aufgrund des langfristigen Entwicklungszeitraumes sind umfangreichere zukünftige Bauflächen dargestellt als für die mittelfristige Bauentwicklung (Zeitraum Flächennutzungsplangültigkeit) benötigt werden.

Von der Festlegung des zentralen Siedlungsschwerpunkts und dessen baubezogene Entwicklungsvorgaben wird eine Flexibilisierung und Unterstützung der langfristigen Steuerung der Planung erwartet. Kurzfristige Planungsentscheidungen führen häufig zu m Unterlaufen des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und damit dem generellen Schutz des unbebauten Außenbereichs vor Bebauung. Ein Beschluss des langfristigen Siedlungskonzeptes wirkt dem entgegen, da die Richtung der baulichen Entwicklung und die Prüfungsgrundlagen für die örtliche Lage erforderlicher Neubaugebiete klar vorgegeben sind.

Darüber hinaus wird Planungssicherheit bezüglich der Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben geschaffen.

Eine Flexibilisierung wäre bei der mittelfristigen Planung zu erreichen. Da die langfristige bauliche Ortsentwicklung politisch abgestimmt wird/ist, sollte es mit den landesplanerischen Ansprüchen vereinbar sein, Neubauflächen im jeweils nachgewiesenen Umfang im Bereich des zentralen Siedlungsschwerpunktes flexibel auszuwählen. Hierdurch könnten Planungshemmnisse politischer und privater Art aufgrund zeitlicher Entzerrung entschärft und damit ggf. planungsrechtlichen Eingriffen in das Eigentumsrecht entgegengewirkt werden.

Die Grundlagen für die Auswahl lang- und mittelfristiger Wohnbauflächen in den zentralen Ortsteilen werden in den folgenden ortsteilspezifischen Kapiteln näher erläutert.

In den zentralen Siedlungsschwerpunkten der Ortsteile wird im Wesentlichen Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser erwartet. Die mittelfristige Nachfrage nach Neubauwohnflächen für die Eigenentwicklung in den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes soll bedarfsbezogen und in Abstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in den potentiellen Wohnbauflächen innerhalb der zentralen Siedlungsschwerpunkte umgesetzt werden.

Die Preise für vollerschlossenes Neubauland liegen in den zentralen Siedlungsschwerpunkten der Ortsteile häufig deutlich unterhalb der entsprechenden Baulandpreise im zentralen Siedlungsgebiet. Um hierdurch planerisch unerwünschte „Abwerbungen“ von Bauherren aus dem zentralen Siedlungsgebiet weitgehend zu unterbinden und damit der landesplanerischen Vorgabe zur Eigenentwicklung in den Ortsteilen zu entsprechen soll im Rahmen entsprechender Vereinbarungen mit Investoren eine bevorzugte Berücksichtigung einheimischer Bauinteressenten bei der Bauplatzvergabe erreicht werden.

Eine Alternative hierzu wäre eine abschnittsweise Baugebieterschließung mit geringen Grundstückszahlen und einer einhergehenden Überprüfung der Belegung überwiegend mit Einheimischen. Sollten die entsprechenden freiwilligen Verpflichtungen nicht eingehalten werden, kann beispielsweise der nächste Bauabschnitt zurückgestellt werden bis ausreichend einheimische Baunachfrage gesichert werden kann. Als alternatives Vergabeschema kann ein Kriterienkatalog sein, indem Bewerber Punkte erlangen können. Ein solcher müsste allerdings noch erarbeitet werden.

Dieses kann beispielsweise durch eine offizielle Listung bauwilliger Personen unter Erfassung der Ansiedlungsgründe erfolgen. Erst wenn ausreichend Bauinteressenten unter überwiegender Berücksichtigung einheimischer Bauherren erfasst worden sind wird ein neues Baugebiet entwickelt. Eine Vergabe der Bauplätze könnte beispielsweise in Anwendung eines speziellen Kriterienkatalogs mit der Zielrichtung einer Bevorzugung einheimischer Interessenten oder durch eine Vergabe der Bauplätze durch die Stadt Aurich erfolgen (Beispiele: Südbrookmerland, Wiesmoor).

## Entwicklung der sonstigen Ortsteile

Sonstige Ortsteile sind kleinere Ortsteile, Ortschaften und Splittersiedlungen mit deutlich weniger als 1.000 Einwohnern (Ausnahme die stadtnahen Ortsteile Kirchdorf und Rahe) ohne bzw. mit wenig vorhandener Grundinfrastruktur z. B. in den Bereichen Nahversorgung, sozialer, medizinischer und kultureller Infrastrukturausstattung sowie einem fehlenden bzw. geringem Vereins- und Dorfgemeinschaftsleben.

Den sonstigen Ortsteilen wird ein an der Eigenentwicklung orientierter Bestandsschutz nicht generell abgesprochen. Diese Entwicklung soll jedoch in geringerem Umfang und vorerst weitgehend über die Schließung vorhandener Baulücken und die Umsetzung vorhandener Bauleitplanungen im Siedlungsbestand erfolgen.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der sonstigen Ortsteile und Ortschaften und in Anbetracht vorhandener Baulücken und Bauleitplanungen sowie der künftigen demographischen Entwicklung dürfte dieses Vorgehen zur Befriedigung der mittelfristigen Eigenentwicklungsnachfrage in den meisten dieser Siedlungsbereiche ausreichen.



In nachweislichen Fällen darüber hinausgehender, einheimischer Nachfrage kann den sonstigen Ortsteilen bedarfsorientiert mit kleinflächigen Plangebietern eine Siedlungsentwicklung zugestanden werden, die sich in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen muss. Aufgrund der fehlenden Nachhaltigkeit ist eine derartige Entwicklung auf Ausnahmefälle zu beschränken.

Im regionalen Raumordnungsprogramm wird die wohnbaubezogene Eigenentwicklung der Ortsteile über die Bedarfsermittlung hinaus mit Nachhaltigkeitsaspekten verknüpft. In Kenntnis der demographischen Entwicklung wird mittels Vorgaben der Regional- und Landesplanung der Versuch unternommen, die Wohnbauentwicklung auf Standorte mit vorhandener Infrastruktur und ausgeprägtem Gemeinschaftsleben (Identität der Bewohner mit ihrem Lebensumfeld) zu konzentrieren. Hintergrund hierfür ist der erwartete Rückgang der Bevölkerungszahlen und der damit verbundene Rückgang der Wohnbau- und Infrastrukturnachfrage. Mit der Konzentration der zukünftigen Wohnbauflächen auf Standorte mit entsprechender Infrastruktur und einem Bekenntnis der Bewohner zu ihrem Wohnstandort (Identität) sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die den vorhandenen Infrastrukturbestand und das Dorfgemeinschaftsleben an Standorten außerhalb der Zentren (zentrale Siedlungsgebiete) fördern und aufrecht erhalten.

Generell ist zu bedenken, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen in den sonstigen und kleineren Ortsteilen zu Lasten einer nachhaltigen Entwicklung der zentralen Ortsteile und letztlich auch des zentralen Siedlungsgebietes geht. Aufgrund der demographischen Entwicklung würde die ermittelte Wohnbauflächennachfrage für die sonstigen Ortsteile den zentralen Ortsteilen entzogen und somit deren Entwicklungspotentiale entsprechend schwächen.

Als kleinere Ortsteile werden die Ortsteile Brockzetel, Georgsfeld, Langefeld, Pfalzdorf und Spekendorf benannt. Diese sind Ortsteile die zur Gebietsreform bereits den Status eines eigenen Dorfes innehatten.

Auch die zentralen Siedlungsschwerpunkte der kleineren Ortsteile wurden, vergleichbar mit der Abgrenzung des zentralen Siedlungsgebietes, abgegrenzt und kartographiert. In die Abgrenzung wurden potentielle Bauflächen für eine Wohnbauflächenentwicklung einbezogen. Dabei handelt es sich um mittels Bauleitplanung bereits überplante Flächen, unbeplante Innenbereichsflächen sowie auch Flächen, die einer Siedlungsabrundung und Dorfkernbildung dienen können. Innerhalb dieser Flächen können ausnahmsweise und bedarfsorientiert für Einheimische sowie abgestuft nach den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Bauflächen für die Eigenentwicklung umgesetzt werden.

Diese Abgrenzung des zentralen Siedlungsschwerpunktes entspricht von der Funktion her, der Festlegung des zentralen Siedlungsgebietes im Rahmen des RROP. Innerhalb der Grenzen des zentralen Siedlungsschwerpunktes sind die langfristigen Baupotentiale des Ortsteils aufgenommen und kartiert. Die wesentliche bauliche Entwicklung soll langfristig auf den zentralen Siedlungsschwerpunkt konzentriert werden. Aufgrund des langfristigen Entwicklungszeitraumes sind umfangreichere zukünftige Bauflächen dargestellt als für die mittelfristige Bauentwicklung (Zeitraum Flächennutzungsplangültigkeit) benötigt werden.

Die Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte der kleineren Ortsteile hat nicht die Folgewirkung wie die Abgrenzung der zentralen Siedlungsschwerpunkte in den zentralen Ortsteilen. Die Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte der kleineren Ortsteile ist als Teil einer städtischen Rahmenplanung (Siedlungsentwicklungskonzept) zu verstehen. Diese soll als politisch verbindliche Grundlage für eine langfristige Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen außerhalb der zentralen Ortsteile dienen. Mit der politisch verbindlichen Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte in den kleineren Ortsteilen soll eine langfristige Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der kleineren Ortsteile vorbereitet werden und zugleich Planungssicherheit für betroffene Behörden, (Land-)Wirtschaft, Investoren und Privateigentümer erreicht werden.

Von der Festlegung des zentralen Siedlungsschwerpunkts und dessen baubezogene Entwicklungsvorgaben wird eine Flexibilisierung und Unterstützung der langfristigen Steuerung der Planung erwartet. Kurzfristige Planungsentscheidungen führen häufig zu m Unterlaufen des Grundsatzes der Innen- vor Außenentwicklung und damit dem generellen Schutz des unbebauten Außenbereichs vor Bebauung. Ein Beschluss des langfristigen Siedlungskonzeptes wirkt dem entgegen, da die Richtung der baulichen Entwicklung und die Prüfungsgrundlagen für die örtliche Lage erforderlicher Neubaugebiete klar vorgegeben sind.

Darüber hinaus wird Planungssicherheit bezüglich der Umsetzung der landesplanerischen Vorgaben geschaffen.

Eine Flexibilisierung wäre bei der mittelfristigen Planung zu erreichen. Da die langfristige bauliche Ortsentwicklung politisch abgestimmt wird/ist sollte es mit den landesplanerischen Ansprüchen vereinbar sein, Neubauflächen im jeweils nachgewiesenen Umfang im Bereich des zentralen Siedlungsschwerpunktes flexibel auszuwählen. Hierdurch könnten Planungshemmnisse politischer und privater Art aufgrund zeitlicher Entzerrung entschärft und damit ggf. planungsrechtlichen Eingriffen in das Eigentumsrecht entgegengewirkt werden.

Als Ortschaften werden Teile eines Ortsteils ohne den Status eines eigenen Ortsteils bezeichnet. Das sind Ogenbargen und Middels-Osterloog im Ortsteil Middels, die Siedlung Kolonat im Ortsteil Georgsfeld, Sandhöchte und Leegmoor im Ortsteil Schirum.

Eine mögliche Eigenentwicklung Ortschaften wird an dessen Nachhaltigkeit orientiert. Das heißt es muss ein entsprechender Einwohnerbestand und vor allem eine Grundinfrastruktur und ein soziales Dorfleben vorhanden sein.

Eine Eigenentwicklung in den Ortschaften soll mittelfristig weitgehend über die Schließung vorhandener Baulücken und die Umsetzung vorhandener Bauleitplanungen im Siedlungsbestand erfolgen. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl in den Ortschaften und in Anbetracht vorhandener Baulücken und Bauleitplanungen sowie der künftigen demographischen Entwicklung dürfte dieses Vorgehen zur Befriedigung der mittelfristigen Eigenentwicklungsnachfrage in den meisten Ortschaften ausreichen. In nachweislichen Fällen einheimischer Nachfrage kann den Ortschaften nachfrageorientiert mit kleinflächigen Plangebieten eine Siedlungsentwicklung zugestanden werden, die sich in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen muss. Aufgrund der fehlenden Nachhaltigkeit ist eine derartige Entwicklung auf Ausnahmefälle zu beschränken.

Die langfristige Nachfrage nach Neubauwohnflächen für die Eigenentwicklung in den Ortschaften soll nachfrageorientiert und in Abstimmung mit den Belangen der angrenzenden zentralen Ortsteile auf der Grundlage der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung umgesetzt werden. Aufgrund der i. d. R. fehlenden Nachhaltigkeit ist eine derartige Entwicklung auf Ausnahmefälle zu beschränken.

Da eine generelle bauliche Weiterentwicklung dieser Ortschaften den Zielen der Raumordnung entgegenläuft wird in den Ortschaften im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes kein zentraler Siedlungsschwerpunkt abgegrenzt.

Als Splittersiedlungen sind beispielsweise die Siedlungen Heuweg, Hohegohl, Zum Kiefmoor und Extumer Brückenstraße im Ortsteil Extum, Gasthauhelmer im Ortsteil Georgsfeld, Sandkrug und Osterfeld im Ortsteil Wiesens, Birkenweg/Lindenweg, Südeweg/1. Dwarsweg im Ortsteil Sandhorst die Siedlung Querweg/Moorweg im Ortsteil Wallinghausen zu bezeichnen.

Die Ortschaften und insbesondere Splittersiedlungen sind in Bezug auf die Ortsteile im Regelfall in geringem Umfang bebaut und weisen keine Versorgungs- und Sozialinfrastruktur sowie kein bzw. nur gering ausgeprägtes Vereins- und Dorfgemeinschaftsleben auf.

Eine grundsätzliche Eigenentwicklung dieser Ortschaften ist aufgrund der geringen Nachfrage und bei fehlender Nachhaltigkeit im Sinne der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht vorgesehen. Eventuelle Nachfragen nach Wohnbauland in diesen Ortschaften können ggf. über vorhandenen Baulücken und künftig zu erwartende Leerstände gedeckt werden.

## Teil F: mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet

### Allgemeines

Die Planung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung ist die wesentliche Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzeptes der Stadt Aurich.

Mit der politisch abgestimmten Festlegung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung soll eine flexiblere Auswahl künftiger Wohnbauflächen in den Siedlungskernen der Ortsteile und dem zentralen Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Zugleich wird damit Planungssicherheit bezüglich der beabsichtigten langfristigen Flächennutzung für betroffene Behörden, (Land-)Wirtschaft, Investoren und Privateigentümer erreicht sowie das Konfliktpotential bezüglich künftiger planungsrechtlicher Eingriffe in Grundeigentumsverhältnisse benannt und damit möglicherweise reduziert.

Im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklungsplanung werden die unter den Gesichtspunkten einer vorrangigen Innenentwicklung, nachhaltigen Siedlungsentwicklung und den Zielen der Stadt Aurich zur Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet geeigneten Bauflächenareale für eine langfristige Bebauung ermittelt und kartographiert. Aus diesen Bauflächenarealen werden entsprechend dem erforderlichen Flächenumfang, einer kurzfristigen Verfügbarkeit und unter Abwägung möglicher Nutzungskonflikte wie z. B. des Eingriffs in den Naturhaushalt, des Aufwands für die Oberflächenentwässerung und den Straßenanschluss die Bauflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung in Abstimmung mit den zuständigen politischen Gremien ausgewählt.

Die Bauflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung sollen die Grundlage für die Neuaufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Wohnbauflächenausweisung bilden.

Der Umfang der Bauflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklungsplanung ergibt sich aus der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage. Eine Einschätzung der Flächenverfügbarkeit erfolgt auf der Grundlage der Ortskenntnisse und den Erkenntnissen aus der Bürger- und Investorenberatung des Fachbereichs Bau der Stadt Aurich.

Für die Abschätzung des Eingriffs in den Naturhaushalt und davon abzuleitenden Kompensationserfordernisse aufgrund der Umsetzung künftiger Neubauflächen wurden im Jahr 2017 die Biotoptypen für alle langfristig geplanten Bauflächen durchgeführt. Soweit ein Erfordernis bereits in diesem frühen Planungsstadium erkennbar war, wurden auch bereits einzelne Artenschutzuntersuchungen zur Festigung der Planungseinschätzungen durchgeführt.

Als Bewertungsmaßstab wurde eine dreistufige Einteilung (geringe, mittlere und hohe Bedeutung) gewählt.

Im Einzelnen wird die Abschätzung des Natureingriffs durch die Umsetzung der geplanten Neubauflächen von einer Bewertung des Biotopwertes, des Schutzgebietsstatus, des erforderlichen Artenschutzes und der Landschaftsbildwertigkeit abgeleitet. Die Bewertung der Einzelfaktoren wird zu einer Gesamtbewertung zusammengefasst. Die wesentlichen Grundlagen für das Gesamtbewertungsergebnis werden dargelegt.

Die Gesamtbewertung bildet eine Grundlage für die Auswahl der mittelfristigen Bauflächen aus dem Pool der langfristigen Bauflächen.

Vergleichbar wurde eine Bewertung des Aufwands für die erforderliche Oberflächenentwässerung und den Straßenanschluss der geplanten Neubaugebiete durchgeführt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung wurden Kriterien zum Umfang der erforderlichen Regenrückhalteanlagen, der Ableitung des Oberflächenwassers über offene Grabenanlagen oder Rohrleitungen sowie dessen Tiefenlage, Entfernung zur nächstgelegenen Vorflut des und des Unterhaltungsaufwands bewertet. Diese Einzelbewertungen werden zu einer Gesamtbewertung mit dreistufiger Skala zusammengefasst. Die wesentlichen Kriterien für das Gesamtbewertungsergebnis werden zusammengefasst dargestellt.

Das Gesamtergebnis zur Bewertung des Aufwands für die Oberflächenentwässerung bildet dann ebenfalls eine Grundlage für die Auswahl der mittelfristigen Bauflächen aus dem Pool der langfristigen Bauflächen.

Bezüglich der Bewertung des Aufwands für die Straßenerschließung wurde die Aufnahmefähigkeit des zu erwartenden Verkehrs aus den geplanten Baugebieten durch angrenzende kommunale und überörtliche Straßen sowie mögliche Auswirkungen auf nächstgelegene Knotenpunkte und Einmündungen geprüft.

Grundlage für die Bewertungen waren im Wesentlichen die vorhandene Verkehrsbelastung, die Einstufung der Straßenfunktion, der Ausbauquerschnitt sowie der allgemeine Ausbauzustand der Anschlussstraßen und ggf. weiterführender Straßen, Einmündungen und Knotenpunkte.

Diese Einzelbewertungen werden unter stichwortartiger Benennung der ausschlaggebenden Bewertungskriterien zu einer Gesamtbewertung mit dreistufiger Skala zusammengefasst. Die Gesamtbewertung des erforderlichen Aufwands für einen Straßenanschluss bildet eine weitere Grundlage für die Auswahl der mittelfristigen Bauflächen aus dem Pool der langfristigen Bauflächen. Die Detailbewertungen sind bei deren Verfasser in den zuständigen Fachdiensten abzurufen.

Der Zeitrahmen der Gültigkeit der langfristigen Siedlungsentwicklung ist unbestimmt. Er richtet sich nach dem zurzeit nicht absehbaren langfristigen Bauflächenbedarf. Er geht somit deutlich über den Zeitrahmen der mittelfristigen Siedlungsentwicklung hinaus. Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung abgeleitet und bildet die Grundlage für die Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich. Die Gültigkeit der mittelfristigen Siedlungsentwicklung orientiert sich am Zeitraum der Gültigkeit der Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich.

Im Rahmen der Entwicklung des mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklungskonzeptes wird geprüft ob, welche und in welchem Umfang Bauflächen (ggf. vorübergehend) aus der Bauleitplanung aufgelassen werden können um im Gegenzug, entsprechend der Empfehlung des regionalen Raumordnungsprogramms, verfügbare Ersatzflächen in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Diese Überprüfung soll aus Gründen der Praktikabilität im politischen Abstimmungsverfahren getrennt bezogen auf den abgegrenzten Bereich des zentralen Siedlungsbereiches und der Ortsteile, die von den einzelnen Ortsräten außerhalb des zentralen Siedlungsbereiches vertreten werden erfolgen.

Die örtliche Auswahl der aufzulassenden und neu aufzunehmenden Bauflächen in die mittelfristige Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung der Vorgaben des RROP bezüglich einer bedarfsgerechten Nachfrage, einer vorrangigen Innenentwicklung und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### **Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet**

Das zentrale Siedlungsgebiet umfasst den Ortsteil Kernstadt sowie die stadtnahen und dicht besiedelten Bereiche der Ortsteile Egels, Wallinghausen, Extum, Haxtum, Popens und Sandhorst.



Abbildung 5: Zentrales Siedlungsgebiet Aurich



#### Einwohnerzahlen/Flächenumfang

Der Flächenumfang des zentralen Siedlungsgebiets umfasst rd. 14,5 km<sup>2</sup>. In diesem Bereich lebten 2017 rd. 28.000 Einwohner, also rd. 1.930 Einwohner je km<sup>2</sup>.

#### Flächennutzungen

Das zentrale Siedlungsgebiet ist überwiegend bebaut. Vereinzelt sind noch nicht überplante Außenbereichsflächen vorzufinden, die im Regelfall landwirtschaftlich bzw. von Nebenerwerbs- und Hobbytierhaltern genutzt werden.

Im östlichen Bereich des zentralen Siedlungsgebiets befindet sich im Bereich der Ortsteile Egels, Popens und Sandhorst ein rd. 135 ha großer Grünzug der die ehemaligen Dorflagen der genannten Ortsteile von verdichteter bebauten Bereichen des Kernstadtrandes trennt. Eine umfangreiche Erhaltung dieses Grünzuges ist politische Zielvorgabe der städtischen Gremien. Dieser Grünzug wurde daher in dem im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten Umfang von einer möglichen Bebauung ausgeklammert und soll auch auf absehbare Zeit nicht bebaut werden.

#### Verkehrerschließung

Aufgrund der Lage in der Mitte der ostfriesischen Halbinsel wird die Stadt Aurich sternförmig von einer Vielzahl von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Über diese Straßen verläuft auch der ÖPNV, der i. W. durch Regionalbuslinien abgewickelt wird. Darüber hinaus existiert im Stadtgebiet Aurich ein Anrufbusbetrieb. Dieser verbindet tagsüber die Kernstadt mit den Ortsteilen in Zeiträumen eines geringen Verkehrsangebotes der Regionalbuslinien.

Aurich ist über eine eingleisige Nebenbahnstrecke für Güterverkehr an das Bundesschiennetz angebunden. Über den Schienenanschluss werden überwiegend Güter in das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord transportiert.



Weiterhin hält Aurich einen Binnenhafen vor. Über den Ems-Jade-Kanal ist Aurich mit den Seehäfen Emden und Wilhelmshaven verbunden. Aufgrund des Ausbaustandards des Ems-Jade-Kanals kann dieser jedoch nur mit kleineren Binnenschiffen befahren werden. Dadurch ist der Güterverkehr auf dem Kanal überwiegend zum Erliegen gekommen. Der Kanal wird jedoch in Sommerzeiten häufig von Sportbooten und Ausflugsbooten befahren.

### Infrastrukturausstattung

Im zentralen Siedlungsgebiet Aurich sind umfangreiche Infrastruktureinrichtungen des Bildungswesens, der Kultur und des Gemeinbedarfs, der medizinischen Versorgung und der Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs vorhanden.

Im vorschulischen Bereich werden kostenlose Kinderbetreuungseinrichtungen angeboten. Im schulischen Bereich sind Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium eine Integrierte Gesamtschule sowie berufsbildende Schulen vorhanden.

Im Bereich Kultur und Gemeinbedarf ist auf eine kleinere Veranstaltungshalle - die Stadthalle - sowie auf eine große Veranstaltungshalle - die Sparkassenarena -, das Familienbad - de Baalje - sowie die Sportanlagen auf dem Ellernfeld und angegliedert an die ehemalige Blücherkaserne hinzuweisen.

Im Bereich der medizinischen Versorgung ist in der Stadt Aurich ein Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung ansässig. Weiterhin ist ein vielfältiges Angebot an Ärzten, Fachärzten und Zahnärzten, Therapeuten und mehrere Anlagen zur Seniorenbetreuung vorhanden.

Die Versorgung der Bewohner mit Gütern des periodischen und gehobenen Bedarfs wird überwiegend durch Einzelhandelsbetriebe im zentralen Siedlungsgebiet in der Kernstadt Aurich sichergestellt.

Die Innenstadt Aurichs ist im Flächennutzungsplan als zentraler Versorgungsbereich auszuweisen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des aperiodischen Bedarfs sind überwiegend im Fachmarktzentrum Aurich-Süd im Randbereich der Kernstadt und des Ortsteils Kirchdorf sowie im Fachmarktzentrum Aurich-West im Randbereich der Ortsteile Kernstadt, Extum und Walle vorzufinden. Die Fachmarktzentren sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich aus dem Jahr 2015/2016 als Fachmarktlagen klassifiziert. Die Fachmarktzentren haben nicht den landesplanerischen Status zentraler Versorgungsbereiche.

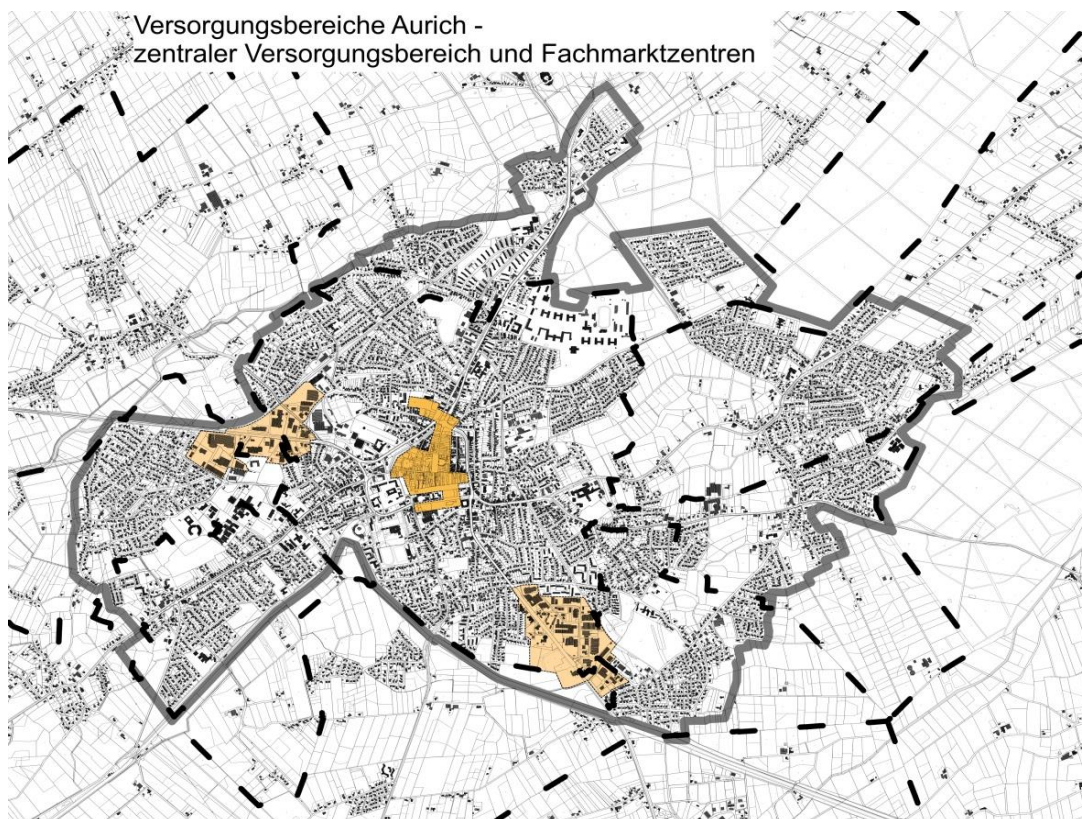
Die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben der Nahversorgung sowie Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Fachmarktzentren soll eingeschränkt und auf das Stadtzentrum im Ortsteil Kernstadt konzentriert werden. Eine Erweiterung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des periodischen Bedarfs und zentrenrelevanten Sortimenten in den Fachmarktzentren soll nur in moderaten Umfang und mit Zielsetzung der Bestandsicherung zugelassen werden. Neuansiedlungen dieser Betriebe werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Aurich auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt und dessen Erweiterungsflächen beschränkt.

In den Fachmarktlagen und ihren Erweiterungsflächen sollen künftig ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden.

In Randlage des Ortsteils Kernstadt befinden sich darüber hinaus zwei Lebensmitteldiscounter und im Ortsteil Haxtum ein kleinflächiger Lebensmittelnahversorger.

Die von den Fachmarktzentren weiter entfernten Ortsteile Wallinghausen/Egels und Sandhorst innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes werden durch ortsteilansässige moderne großflächige Nahversorgungsbetriebe mit Gütern des primären Bereichs (Lebensmittel) versorgt. Im Ortsteil Wallinghausen/Egels sind zwei derartige Betriebe ansässig. Im Ortsteil Sandhorst ist ein großflächiger Lebensmittelversorger sowie Fachmarkt für Gärtnereiartikel ansässig.

Im Bereich des zentralen Siedlungsgebiets im Ortsteil Egels befindet sich in Wohngebietslage ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Heimtextilien, Farben, Lacke, Tapeten und Teppichböden.

**Abbildung 6: Versorgungsbereiche Aurich**

### Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur im zentralen Siedlungsgebiet Aurichs wird außerhalb des Stadtzentrums und außerhalb der Gewerbe- und Fachmarktzentren überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Im zentralen Bereich des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt sind gemischte Bauformen von Einfamilien- über Mehrfamilienhäuser bis zu Geschossbauten mit niedriger Bauhöhe von im Regelfall 4 - 5 Geschossen vorzufinden.

Dominierend sind Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Die Altersstruktur der Wohngebäude- und Wohnsiedlungen im zentralen Siedlungsgebiet wird überwiegend von Bauwerken aus der Nachkriegszeit sowie Neubauten und Neubausiedlungen der nachfolgenden Jahre bestimmt.

### Bestand der Bauleitplanung

Das zentrale Siedlungsgebiet Aurichs ist zu rd.  $\frac{3}{4}$  mit Bebauungsplänen überplant. Vorwiegend wurden in den Bebauungsplänen für die Wohnbebauung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die restlichen Flächen im zentralen Siedlungsbereich haben überwiegend den planungsrechtlichen Status im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB). Kleinere Flächen im zentralen Siedlungsgebiet sind nicht überplant (landwirtschaftliche Flächen und Außenbereichsflächen innerhalb nicht überplanter Innenbereiche).

### Politische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung des zentralen Siedlungsgebiets

Die Funktion des Mittelzentrums Aurich als Versorgungsschwerpunkt für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus im Bereich der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs für die umliegenden Grundzentren Südbrookmerland, Ihlow und Teile Großefehns soll erhalten, gefördert und gestärkt werden.

Die Wohnbaunachfrage aus der einwohnerbezogenen Haushaltsgrößenentwicklung und das Bevölkerungswachstum soll demzufolge dem zentralen Siedlungsbereich zugeordnet werden. Damit sollen die Voraussetzungen für die Auslastung und weitere Entwicklung der Infrastruktur im Mittelzentrum Aurich erhalten und verbessert werden.

Im zentralen Siedlungsgebiet soll die Nachfrage für alle Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschossbauten) umgesetzt werden.

Um die Siedlungsentwicklung auf das zentrale Siedlungsgebiet zu konzentrieren und zu fördern, soll hier fortlaufend ein der Nachfrage angepasstes Angebot an Wohnbauflächen für alle Wohnformen vorgehalten werden.

#### Baulandnachfrage/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage für das zentrale Siedlungsgebiet wird in Kenntnis einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch das Eigenentwicklungspotential aufgrund der Haushaltsgrößenveränderung sowie den Wanderungsbewegungen bestimmt.

Für den Zeitraum bis 2030 wurde ein Baulandbedarf für 1.185 Wohneinheiten ermittelt. Aus der erwarteten Haushaltsgrößenveränderung ergibt sich eine Nachfrage nach rd. 870 Wohneinheiten, aus positiven Wanderungsbewegungen Nachfrage nach rd. 315 Wohneinheiten bis 2030.

Unter Zugrundelegung einer sich verändernden Nachfrage nach Wohneinheiten in verschiedenen Bauformen ergibt sich daraus ein Bruttowohnbauflächenbedarf von insgesamt rd. 64,4 ha Bruttobauflächen bis 2030.

In rechtskräftigen und noch nicht umgesetzten Bebauungsplänen (Flächen 4, 6, 8, 9, 12, 13 und 17) sind noch 10,8 ha unbebaute baureife Flächen, davon 3,8 ha Gemeinbedarfsflächen (Flächen 12 und 13) vorhanden. Weiteres Neubauland im Umfang von 24,3 ha wird zurzeit durch die Aufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der Flächen 1, 5 und 3 vorbereitet. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes weitere 48,3 ha für eine Wohnbebauung geeignete Flächen dargestellt.

Insgesamt befinden sich im zentralen Siedlungsgebiet somit 79,6 ha unbebaute Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und in Bauleitplanverfahren mit dem Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaulandnutzung, die nach den Vorgaben der Raumordnung vorrangig zu entwickeln sind. In diesem Flächenumfang sind die Konversionsflächen der ehemaligen Blücherkaserne sowie auch aktuell nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsflächen enthalten.

Weitere 150 Wohneinheiten sollen im Sanierungsgebiet Altstadt entstehen.

Hinzuzurechnen sind weitere ca. 100 Wohneinheiten, die sich nach Abschätzung des Fachdienstes Planung über Nachverdichtungen im Baubestand des zentralen Siedlungsgebietes bis 2030 realisieren lassen.

Im zentralen Siedlungsbereich wurden 2017 insgesamt 188 Baulücken ermittelt. Bei Annahme einer Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechen dem Verteilungsschlüssel der anteiligen Ein- und Zweifamilienhäuser im zentralen Siedlungsgebiet (ca. 750 m<sup>2</sup> je Bauplatz, 1,2 Wohneinheiten je Bauplatz) entspricht das einem Bruttobauflächenumfang von 14,1 ha und 226 zusätzlichen Wohneinheiten.

Dreißig Prozent dieser Baulücken sind als mittelfristig verfügbare Bauplätze anzurechnen. Das entspricht rechnerisch 56 Bauplätzen, rd. 4,2 ha Bruttobaufläche und 68 zu realisierende Wohneinheiten.

Damit ist im zentralen Siedlungsgebiet theoretisch ein mittelfristiges Wohnbauflächenangebot von rd. 105,8 ha Bruttobauflächen zu errechnen. Das liegt rd. 65 % über der ermittelten mittelfristigen Nachfrage von 64,4 ha.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für einen Großteil dieser Flächen keine Verkaufsbereitschaft besteht. Diesbezüglich wird im Sinne des Nachweises einer bedarfsgerechten Baulandausweisung im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes geprüft welche Flächen im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes aus der Planung genommen werden können um den rechnerischen Baulandüberschuss im zentralen Siedlungsgebiet abzumindern (siehe Kapitel „Mittelfristige Siedlungsentwicklung“).



### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Die Nachhaltigkeit einer weiteren Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet steht in Anbetracht der vorhandenen Infrastrukturausstattung, des vorhandenen sozialen Gemeinschaftslebens und der vorhandenen Verkehrsanbindung nicht in Frage. Aus diesem Grund fordert das regionale Raumordnungsprogramm für das zentrale Siedlungsgebiet auch keine Baubeschränkung auf eine Eigenentwicklung. Dennoch ist im Hinblick auf das allgemeine Ziel der Landesplanung, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Flächenumfang einer Ausweisung von Neubauland an eine Bedarfsorientierung gebunden.

Der Neubaubedarf im zentralen Siedlungsgebiet ist vorrangig über eine Reduzierung der vorhandenen Baulücken und die Umsetzung rechtskräftiger Bebauungspläne und Flächennutzungsplandarstellungen abzudecken. Erst nachrangig soll eine Überplanung bislang nicht überplanter Bereiche innerhalb bereits bebauter Bereiche des zentralen Siedlungsgebiets erfolgen. Eine Überplanung bislang unplanter Flächen in den Randbereichen des zentralen Siedlungsgebietes ist letztlich Vorrang vor einer Inanspruchnahme von bislang nicht überplanten Flächen außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zu geben.

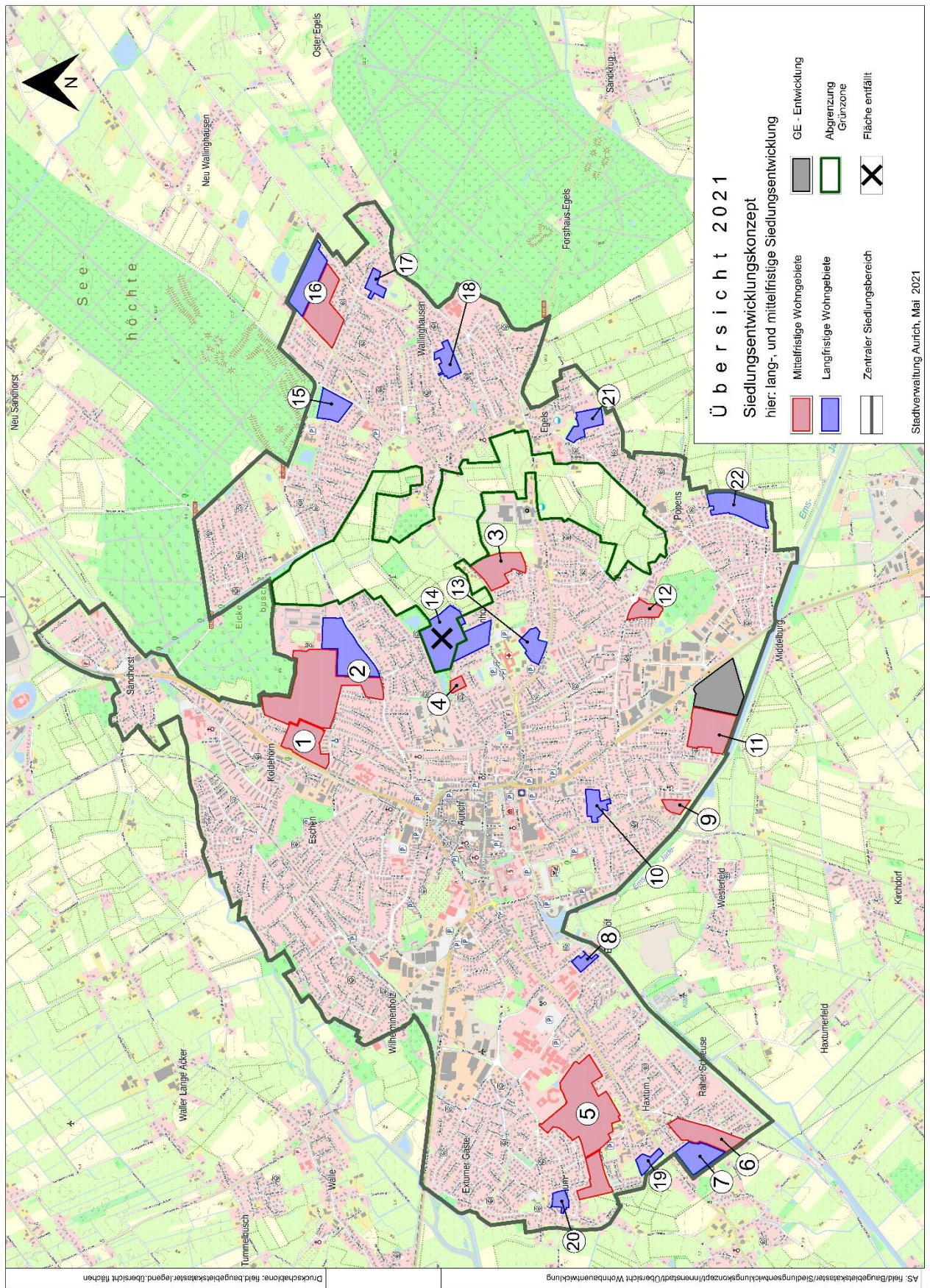
Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes wurde das zentrale Siedlungsgebiet auf Flächen überprüft, die sich langfristig als Neubauland für Wohnnutzungen eignen. Einbezogen wurden für die bereits eine Bauleitplanung besteht, die jedoch bislang nicht umgesetzt wurde, Flächen für die aktuell Bauleitplanverfahren durchgeführt werden aber auch Flächen, die noch nicht überplant sind und demzufolge noch als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Als potentielle Bauflächen wurden damit alle Flächen im zentralen Siedlungsgebiet Aurichs erfasst, die nach derzeitigem Kenntnisstand für eine Wohnbebauung geeignet sind. Ausgenommen wurde der Grünzug im östlichen Innenstadtbereich, wie er zurzeit im gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Da derzeit ausreichend Wohnbauflächenpotentiale außerhalb des Grünzuges vorhanden sind und der Erhalt des Grünzuges eine generelle Zielvorgabe der politischen Gremien der Stadt Aurich ist, kann eine Untersuchung des Grünzuges auf eventuelle Wohnbauflächenpotentiale bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden.

Im zentralen Siedlungsgebiet wurden insgesamt 22 potentielle Bauflächen (Mindestflächengröße 1 ha) ermittelt. Der Gesamtumfang der potentiellen Bauflächen beträgt 102,6 ha (siehe Übersicht Siedlungsentwicklungskonzept – lang- und mittelfristige Siedlungsentwicklung 2019).



Abbildung 7: Übersicht Siedlungsentwicklungskonzept





Die potentiellen Bauflächen wurden einer zusammenfassenden Prüfung unterzogen. Wesentliche Prüfungsinhalte waren der Planungsstand in der Bauleitplanung, deren ökologische Wertigkeit und der Erschließungsaufwand für die Oberflächenentwässerung und die Straßenanbindung. Das Prüfungsergebnis ist in der Tabelle „Grundlagen zur Auswahl mittel- und langfristiger Siedlungsflächen im Zentralen Siedlungsgebiet“ zusammengefasst.

**Tabelle 7: Grundlagen zur Auswahl mittel- und langfristiger Siedlungsflächen im Zentralen Siedlungsgebiet**

Fläche Nr.	Flächen- größe ha	Flächen- verfügbarkeit	Versorgungszentralität			ökologische Wertigkeit	Aufwand Oberflächen- entwässerung	Aufwand Straßen- erschließung	Planungsstand		
			1	2	3				F-Pan	B-Plan	ohne
1	3,0	vorhanden	1,2	2,1	2,6	gering	durchschnittlich	durchschnittlich	W + M	WA + MI	
2	25,0	ze	1,4	2,7	2,1	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch	hoch	SO		
3	3,6	ze	1,6	3,2	1,2	durchschnittlich	hoch	durchschnittlich	W (iv)	WA (iv)	
4	1,0	vorhanden	1,0	2,4	1,3	gering	durchschnittlich	durchschnittlich	W	WA (iv)	
5	17,7	ze	2,0	0,9	2,8	durchschnittlich	durchschnittlich	hoch	W (iv)	WA (iv)	
6	2,2	vorhanden	2,4	1,7	2,9	gering	durchschnittlich	durchschnittlich	W	WA	
7	5,5	keine	2,5	1,8	3,0	durchschnittlich	durchschnittlich	gering	W (tw)		X (tw)
8	1,1	keine	1,0	1,0	1,7	gering	gering-durchschnittlich	gering	W	WA	
9	1,3	keine	1,2	2,1	0,7	durchschnittlich	gering-durchschnittlich	gering	W	WA	
10	2,4	keine	0,7	1,8	0,8	gering	durchschnittlich-hoch	durchschnittlich	GB		
11	5,3	ze	1,5	2,6	0,4	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch	hoch			X
12	1,3	keine	1,7	3,1	0,4	durchschnittlich	gering-durchschnittlich	durchschnittlich	GB	GB	
13	2,5	keine	1,1	2,6	0,8	gering	hoch	durchschnittlich	GB + W		X (tw)
14	10,5	keine	1,1	2,7	1,3	hoch	durchschnittlich-hoch	hoch	W (tw)		X (tw)
15	3,2	keine	2,7	4,2	1,7	hoch	hoch	durchschnittlich			X
16	11,0	keine	3,5	4,9	3,1	durchschnittlich	hoch	hoch	W		
17	1,4	keine	3,4	4,8	3,0	durchschnittlich	vorhanden	gering	W	WA	
18	2,0	keine	2,9	4,4	2,4	durchschnittlich	hoch	durchschnittlich-hoch	GB		
19	1,5	keine	2,3	1,3	2,9	durchschnittlich	durchschnittlich	hoch			X
20	1,0	keine	2,4	1,0	3,3	gering	durchschnittlich	gering	M		
21	3,0	ze	2,6	4,1	1,7	durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich	W		
22	5,4	keine	2,6	4,0	1,2	durchschnittlich	durchschnittlich	durchschnittlich-hoch			
Versorgungszentralität = Luftlinienentfernung in km zur(m):							iv = im Verfahren	SO = Sonderbauflächen			
1 = Innenstadt							ze = zu erwarten	W = Wohnbauflächen			
2 = Versorgungszentrum Aurich - West							tw = teilweise	WA = allg. Wohngebiete			
3 = Versorgungszentrum Aurich - Süd							GB = Gemeinbedarf	M = gemischte Bauflächen			

Es wurden 10 Flächen ermittelt, deren Verfügbarkeit für eine Wohnbebauung vorhanden oder zumindest zu erwarten ist. Für 12 Flächen wurden Einschränkungen aufgrund der ökologischen Wertigkeit und/oder des Erschließungsaufwands ermittelt (siehe Tabelle Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet Aurich).

Mit Ausnahme einer Teilfläche von rd. 8,3 ha, der Fläche 14, und von rd. 3,2 ha. der Fläche 15, sollen alle Flächen im Siedlungsentwicklungskonzept als langfristige Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt werden. Die Streichung der Teilfläche 14 wird i. W. mit der hohen ökologischen Wertigkeit, dem aufwändigen Erschließungsaufwand und fehlendem Bedarf begründet. Die Teilfläche liegt im Randbereich des Grünzugs im östlichen Innenstadtbereich, der aufgrund einer generellen Zielvorgabe der politischen Gremien der Stadt Aurich erhalten werden soll. Die Teilfläche 14 lässt sich somit funktional in die Grünfläche integrieren und soll diesem dauerhaft zugeschlagen werden. Die Teilfläche wurde gestrichen, da sie eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist und insbesondere auf Grund ihrer Nähe zum Wald als Wohnbaufläche nicht zu entwickeln ist. Die Vorgabe eines Abstands von 100 m zum Wald ergibt sich aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich.

Die übrigen Flächen, auch die mit teilweiser hoher ökologischen Wertigkeit und aufwändigem Erschließungsaufwand werden im Siedlungsentwicklungskonzept als langfristige Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt. Alle 22 Flächen erfüllen die Anforderungen der Raumordnung in Bezug auf eine Bevorzugung der Überplanung von Innenflächen und Abrundung vorhandener Siedlungsflächen vor der Ausweitung der Bebauung in den unbepflanzten Außenbereich. Sie sollen daher im Hinblick auf die langfristige Entwicklung Bestandteil der langfristigen Siedlungsentwicklungsplanung werden.

Bei Anrechnung des Wohnungspotentials in Baulücken, die erwartete Neuerrichtung von Wohnungen im Sanierungsgebiet Altstadt und Schaffung zusätzlicher Wohnungen durch Verdichtungen innerhalb der vorhandenen Bausubstanz enthält das Siedlungsentwicklungskonzept für das zentrale Siedlungsgebiet folgendes langfristiges Wohnungsbaupotential:

**Tabelle 8: Langfristiges Wohnbauflächenpotential im zentralen Siedlungsgebiet**

Wohnbauflächenpotential	Fläche in ha	Anzahl potentieller Wohneinheiten
langfristige Wohnbauflächen	102,6	1.632
Baulücken (188 Stück)	14,1	226
Sanierungsgebiet Altstadt	11,0	200
Bauverdichtungen	11,0	200
<b>Summe</b>	<b>138,7</b>	<b>2.258</b>

Bezogen auf die ermittelte mittelfristige Nachfrage nach 1.180 Wohneinheiten im zentralen Siedlungsgebiet entspricht die Anzahl von 2.258 Wohneinheiten einem Überschuss von rund 90 %.

Aufgrund mangelnden Bedarfs ist ein Teil der langfristigen Siedlungsflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung entbehrlich. Im Rahmen der Auswahl der mittelfristigen Siedlungsentwicklungsflächen, die als Wohnbauflächen in die Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden sollen, sind diese Flächen daher erneut im Detail zu bewerten. Aufgrund dieser Bewertung soll eine bedarfsorientierte Auswahl potentieller Bauflächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet erfolgen. Die Auswahl und Festlegung der Flächen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung erfolgt im Kapitel „Mittelfristige Siedlungsentwicklung“. Die Prüfungsinhalte und -ergebnisse sind der nachfolgenden Tabelle „Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet Aurich“ zu entnehmen.

**Tabelle 9: Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet Aurich**

Flächen-Nr.	Flächenumfang (ha)	derzeitige Nutzung 2018	derzeitiger Planungsstand	mittelfristige Planungsempfehlung	umsetzbare Wohneinheiten
1	ca. 3,0	ehemalige Standortverwaltung	B-Plan 297 im Verfahren	Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Investor vorhanden, B-Planverfahren abwickeln	60 (GB u. MFH)
2	25,0	Konversionsgelände Blücherkaserne	Bauleitplanung in Vorbereitung	Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Investor steht aus, Entwicklung in Abschnitten	465
3	3,6	Grünland	B-Plan 214 im Verfahren	Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Investor vorhanden, B-Planverfahren abwickeln	48

Flächen-Nr.	Flächen-umfang (ha)	derzeitige Nutzung 2018	derzeitiger Planungs-stand	mittelfristige Planungsempfehlung	umsetzbare Wohneinheiten
4	1,0	Grünland	rechtskräftiger B-Plan 24	Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Investor vorhanden, B-Plan umsetzen	13
5	17,7	Acker- und Grünland	B-Plan in Vorbereitung	Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Investor vorhanden, B-Plan vorbereiten	254
6	2,2	Grünland	rechtskräftiger B-Plan 351	Grundstücksverfügbarkeit gegeben, Investor vorhanden, B-Plan umsetzen; für Teilfläche B Plan noch aufzustellen	50
7	5,5	Grünland/Hofstelle	landwirtschaftliche Fläche	Grundstücksverfügbarkeit teilweise gesichert, vorerst keine weiteren Flächen im F-Plan aufnehmen, eventuell Reihenfolge der Baugebietsentwicklung zwischen 6 und 7 verschieben	53
8	1,1	Grünland	rechtskräftiger B-Plan 58-5, Wohnbaufläche	Grundstücksverfügbarkeit zur Zeit nicht gegeben, Potentialfläche für verdichtete Wohnbebauung langfristige Entwicklung	15
9	1,3	Gartenland/Brache	Rechtskräftiger B-Plan 113, Wohnbaufläche	Grundstücksverfügbarkeit nicht geklärt, Überarbeitung des alten Bebauungsplanes vorgesehen	17
10	2,4	Ackerland	F-Plan, Gemeinbedarf	Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben, ggf. als W-Fläche darstellen,	32

Flächen-Nr.	Flächen-umfang (ha)	derzeitige Nutzung 2018	derzeitiger Planungs-stand	mittelfristige Planungsempfehlung	umsetzbare Wohnein-heiten
11	5,3	Grünland	landwirtschaftliche Fläche	Grundstücksverfügbarkeit in Aussicht, Entwicklung im Zusammenhang mit gewerblicher Entwicklung auf anliegender Fläche, Entwicklung der Fläche auf Grund faunistischer Aspekte noch zu klären	71
12	1,3	Grünland	F-Plan, Gemeinbedarf	Grundstücksverfügbarkeit nicht abschließend geklärt, ggf. als W-Fläche darstellen, Nähe zum Pflegeheim, betreutes Wohnen	17
13	2,5	Grünland	Rechtskräftiger B-Plan, Gemeinbedarf u. Wohnen u. teilweise unbeplant	Grundstücksverfügbarkeit nicht gesichert, hoher Erschließungsaufwand	34
14	2,2 (ehemals 10,5)	Grünland	Teilweise F-Plan, Wohn- u. Grünfläche, landwirtschaftliche Fläche	Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben, hohe ökologische Wertigkeit im nord- westlichen Flächenbereich u. hoher Erschließungsaufwand, mangelnder Bedarf, bestehende F-Plandarstellung belassen, übrige Flächen nicht überplanen	29
15	3,2	Grünland	landwirtschaftliche Fläche,	hohe ökologische Wertigkeit u. hoher Erschließungsaufwand, auf Grund Vorgabe aus Reg. Raumordnungsprogramm 100m Abstand zum Wald	43

Flächen-Nr.	Flächen-umfang (ha)	derzeitige Nutzung 2018	derzeitiger Planungs-stand	mittelfristige Planungsempfehlung	umsetzbare Wohneinheiten
16	11,0	Ackerland	F-Plan, Wohnbaufläche	Grundstücksverfügbarkeit auf Teilflächen gegeben, hoher Erschließungsaufwand, aufgrund Lage am Stadtrand und fehlendem Bedarf teilweise F-Planaufhebung städtebaulich sinnvoll	146
17	1,4	Grünland	Rechtskräftiger B-Plan 306, Wohnbaufläche	Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben, B-Planaufhebung städtebaulich nicht sinnvoll	19
18	2,0	Grünland	F-Plan, Gemeinbedarf	Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben, ggf. als W-Fläche darstellen, F-Planaufhebung wegen mangelndem Bedarf, aufwändiger Straßenanbindung, fehlender Verkaufsbereitschaft	27
19	1,5	Grünland	landwirtschaftliche Fläche	Grundstücksverfügbarkeit nicht gesichert, hoher Aufwand für Straßenanschluss, vorerst nicht in F-Plan aufnehmen	20
20	1,0	Grünland/ Hofstelle	F-Plan, Mischbaufläche	Grundstücksverfügbarkeit nicht gegeben, F-Planaufhebung städtebaulich nicht sinnvoll, Nutzungskonflikt	13
21	3,0	Grünland	F-Plan, Wohnbaufläche	Grundstücksverfügbarkeit teilweise in Aussicht, F-Planaufhebung städtebaulich nicht sinnvoll	40
22	5,4	Grünland	landwirtschaftliche Fläche	Grundstücksverfügbarkeit nicht gesichert, fehlender Bedarf, hoher Aufwand für Straßenanschluss, vorerst nicht in F-Plan aufnehmen	72
Summe:	102,6				1.538



### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Wohnbaulandnachfrage für das zentrale Siedlungsgebiet wird durch das Eigenentwicklungspotential aufgrund der Haushaltsgrößenveränderung sowie der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung bestimmt.

Für den Zeitraum bis 2030 wurde ein Baulandbedarf für 1.180 Wohneinheiten ermittelt.

Wie dem vorangegangenen Text zu entnehmen ist, ist im Siedlungsentwicklungskonzept für das zentrale Siedlungsgebiet ein Überangebot an geeigneten Bruttoneubaufflächen für mittelfristige Wohnbaunutzungen dargestellt.

Um die Forderungen der Landesplanung nach einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung umzusetzen, werden die potentiell geeigneten Bauflächen einer zusammenfassenden Prüfung unterzogen.

Zielsetzung dieser Prüfung ist die Bewertung einer möglichen Aufhebung dieser Planungen im Rahmen einer Überarbeitung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Auflassung der Planflächen soll der Erreichung der landesplanerischen Vorgabe eines bedarfsgerechten Bauflächenangebots dienen.

Wesentliche Prüfungsinhalte sind die Ermittlung der Flächenverfügbarkeit, der ökologischen Wertigkeit, des Erschließungsaufwandes, des Stands der Bauleitplanung, die Berücksichtigung der städtebaulichen Bedeutung im Planungskonzept sowie die Beachtung der raumordnungsbezogenen Vorgaben zur vorrangigen Flächenauswahl. Die vorrangige Flächenauswahl ist vorgegeben in der Reihenfolge der folgenden Aufzählung:

- 1. Umsetzung rechtsgültiger Bebauungspläne,
- 2. Umsetzung von Flächennutzungsplandarstellungen,
- 3. Überplanung unbeplanter Innenbereich und
- 4. Überplanung von Flächen zur Siedlungsabrundung
- 5. Verteilung der Wohnbauflächen auf unterschiedliche Stadtteile bzw. verschiedene Ortsteile.

Abweichungen von der vorgegebenen vorrangigen Flächenauswahl sind städtebaulich zu begründen.

Ggf. sind, soweit städtebaulich begründbar; im Rahmen einer Überarbeitung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits per Bauleitplanung überplante aber nicht verfügbare Flächen aufzulassen oder gegen unbeplante städtebaulich gleichwertige und verfügbare Flächen auszutauschen.

Eine Auflassung oder ein Flächentausch der Planflächen soll der Erreichung des Raumordnungsziels eines bedarfsgerechten Bauflächenangebots dienen.

Das Prüfungsergebnis ist der Tabelle „Wohnbauflächenentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet Aurich“ zu entnehmen.

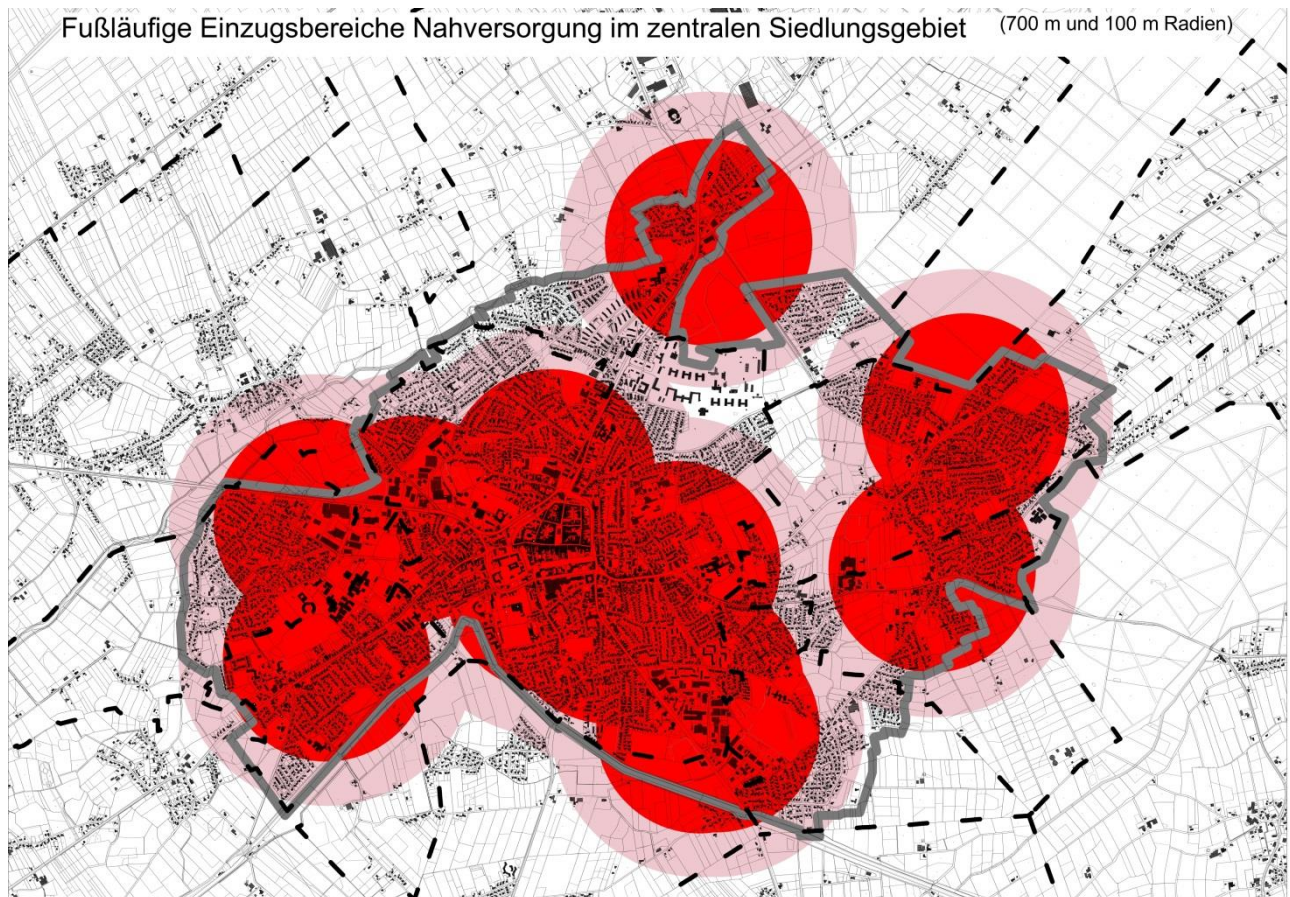
Baulich geeignete aber bislang noch nicht überplante Flächen für die langfristige Siedlungsentwicklung und nicht verfügbare aber bereits überplante Flächen sollen bei fehlendem mittelfristigen Bedarf im Zuge der Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes möglichst nicht in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden. Ausnahmen diesbezüglich können ggf. aufgrund städtebaulicher Gründe geltend gemacht werden.

### Wohnbauflächendarstellungen für die mittelfristige Siedlungsentwicklung

Von dem ermittelten Bauflächenpotential auf 22 Flächen im zentralen Siedlungsgebiet sind bzw. werden kurzfristig 6 Flächen mit einem Flächenumfang von insgesamt 52,5 ha verfügbar (Flächen 1 bis 6). Für die überwiegende Zahl dieser Flächen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung vorhanden bzw. bereits im Verfahren.

Alle 6 Flächen sind gut an zumindest einen Versorgungsschwerpunkt angebunden. Die fußläufige Nahversorgung dieser Flächen ist überwiegend gegeben (siehe Karte Erreichbarkeit Nahversorgung).

Abbildung 8: Erreichbarkeit Nahversorgung



Die ökologische Bewertung der Flächen 1 bis 6 wird mit gering bis durchschnittlich bewertet (siehe Tabelle: Grundlagen zur Auswahl mittel- und langfristiger Siedlungsflächen im zentralen Siedlungsgebiet).

Der durchschnittliche bis hohe Aufwand für die Oberflächenentwässerung der Fläche 2 beruht auf einer großen Entfernung zu den nächstgelegenen Vorflutern und dem Anschluss eines Teilgebietes der Fläche 2 an den Julianenburger Graben, der bereits stark belastet ist, größtenteils durch bebauten Bereich verläuft und für Rohrleitungsstrecken tiefe Rohrgräben und umfangreiche Regenrückhalteanlagen erfordert.

Der hohe Aufwand für den Straßenanschluss des Plangebietes beruht im Wesentlichen auf dem Knotenpunktausbau im Zuge der Bundesstraße 210 „Esenser Straße“. Des Weiteren gestaltet sich die Anbindung an die Gemeindestraße „Hoheberger Weg“ aufwendig. Diesbezüglich ergeben sich Engpässe im Bereich des Knotenpunktes des „Hoheberger Weges“ mit der „Großen Mühlenwallstraße“. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes ist ausgeschöpft und der Knotenpunkt liegt in baulich beengter Lage.

Bei der Fläche 2 handelt es sich um die Konversionsflächen der ehemaligen Blücherkaserne. Der Betrieb der Blücherkaserne wurde 2014 aufgegeben. Nach kurzzeitiger Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft stehen die Gebäude der Kaserne überwiegend leer und verfallen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein umfangreiches innerstädtisches Flächenareal von knapp 40 Hektar Umfang. Die Stadt Aurich hat ein „Erstzugriffsrecht“ für die insbesondere für eine Bebauung mit Geschosßbauten und Mehrfamilienhäusern aber auch für Gewerbe- Dienstleistungs- und Sportanlagen geeigneten Flächen.

Aus diesen Gründen, aufgrund der derzeit hohen Wohnungsnachfrage, aufgrund der baulichen Vorrangigkeit sowie nicht zuletzt um einer dauerhaften Militärbrache in Innenstadtnähe entgegen zu wirken ist eine Überplanung dieses Geländes trotz des hohen Aufwands alternativlos. Da das gesamte Gebiet in einem zeitaufwendigen Sanierungsverfahren entwickelt wird, ist davon auszugehen, dass ein letzter Abschnitt erst nach dem betrachteten Zeitraum bis zum

Jahre 2030 zur tatsächlichen baulichen Realisierung kommt. Daher ist hier eine Staffelung zwischen einer mittelfristigen und einer langfristigen Entwicklung vorgenommen worden.

Bei der Fläche 5 handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzte Flächen. Das begründet die im Wesentlichen durchschnittliche ökologische Wertigkeit und den durchschnittlichen Aufwand für die Oberflächenentwässerung der Flächen. Der hohe Aufwand für die Straßenanbindung ergibt sich aufgrund einer voraussichtlich erforderlichen Vollsignalisierung des Knotenpunktes der Hauptanschlussstraße des geplanten Baugebietes in die Landesstraße „Oldersumer Straße“. Darüber hinaus wird die Hauptanschlussstraße „Im Timp“ als Schulweg genutzt. Aus diesem Grund wird aus Sicherheitsgründen ein beidseitiger Radwegeausbau entlang der Straße „Im Timp“ erforderlich.

Das relativ umfangreiche und bereits dreiseitig von Wohnbebauung umschlossene Plangebiet in bevorzugter Lage im Westen des zentralen Siedlungsbereichs von Aurich ist bereits von baulicher Nutzung vorgeprägt. Es eignet sich daher besonders um der landesplanerischen Vorgabe einer Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung zu entsprechen. Eine großflächige Überplanung des Geländes ermöglicht außerdem die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die aufgrund der umliegenden Wohnbebauung an diesem Standort nur noch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten vorfindet.

Nicht zuletzt ermöglicht dieses großflächige Plangebiet den Abbau der hohen Bauplatznachfrage an bevorzugter Stelle im westlichen Stadtgebiet Aurich. Dieses Gebiet soll vorwiegend Einzel- und Mehrfamilienhausbebauungen vorbehalten werden.

Mit den beiden großflächigen Neubaugebieten Blücherkaserne (Nr. 2) und Im Timp (Nr. 5) lässt sich in Anbetracht einer geringen Flächenverfügbarkeit für weitere potentielle Bauflächen der hohen mittelfristigen Nachfrage nach Neubauf Flächen und Wohnungen im zentralen Siedlungsgebiet Aurich begegnen und damit die Funktion des Mittelzentrums Aurich stärken. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der Erschließungsaufwand in Relation zu dem umfangreichen Plangebiet zu bewerten ist und der Erschließungsaufwand sich durch die erwarteten umfangreichen Bauflächen bauplatzbezogen anteilig relativieren wird.

Aus diesen Gründen erfolgte trotz des erwarteten durchschnittlichen bis hohen Aufwands für die Oberflächenentwässerung und dem hohen Aufwand für den Straßenanschluss die Aufnahme der Fläche 2 und 5 in die Gruppe der mittelfristig umzusetzenden Wohnbauf Flächen.

Der Entwässerungsaufwand für die Fläche 3 ist aufgrund einer schwachen Vorflut, die auch noch über private Gräben verläuft und die nachfolgenden Regenwassersysteme belastet, groß. Da die nachfolgenden Regenwassersysteme bereits stark belastet sind, werden entsprechend umfangreiche Regenrückhalteanlagen erforderlich.

Da das Bauleitplanverfahren und die Verkaufsverhandlungen für die Fläche 3 jedoch kurz vor dem Abschluss stehen und es sich um eine sehr stadtnahe Fläche handelt wurde diese Fläche in die mittelfristig zu realisierenden Bauflächen aufgenommen.

Für die Flächen 4, einer Teilfläche von 6 und 9 liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Der Bebauungsplan für die Fläche 1 steht kurz vor dem Verfahrensabschluss. Alle drei Flächen befinden sich in der Umsetzungsphase. Bei der 2. Teilfläche der Fläche 6 handelt es sich um eine kleine Ergänzung des im Bau befindlichen Gebietes.

Um auch eine entsprechende Verteilung der Wohnbauf Flächen auf unterschiedliche Lagen im Stadtgebiet, auf unterschiedliche Ortsteile und Wohngebietsentwicklungen auch in räumlicher Nähe der gewerblichen Flächen zu erreichen sind auch die Flächen 11,12 und 16 als mittelfristige Siedlungsentwicklungsflächen aufgenommen worden.

Bei der Fläche 11 handelt es sich um einen östlichen Teilbereich der Entwicklungsfläche „In der Diere“. Die Fläche weist insbesondere auch auf Grund der räumlichen Nähe zum Gewerbe- und Industriegebiet Schirum eine gute Lagegunst auf. Die Fläche ist nur im Zusammenhang mit der westlich anliegenden Fläche von der Leerer Landstraße aus zu erschließen. Die Ober-



flächenentwässerung wird mittel bis hoch bewertet. Die ökologische Wertigkeit der Fläche selber ist zwar gering. Die anliegende Fläche ist jedoch faunistisch wertvoll. Eine geeignete Ausgleichsmaßnahme kann jedoch in räumlicher Nähe entwickelt werden.

Bei der Fläche 12 (1,3 ha) ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt (Erweiterungsfläche für die Altenwohnanlage Popens). Die Fläche weist eine gute Lagegunst auf Grund der Nähe zum Pflegeheim (Altenwohnungen) und zum Subzentrum Süd auf. Die Bewertung bezüglich des Erschließungsaufwandes und der ökologischen Wertigkeit ist durchschnittlich.

Die Fläche 16 sollte nur zum Teil aufgenommen werden. Hierbei sollte nur die Teilfläche einbezogen werden, die sich bei der ökologischen Bewertung als geeignet herausgestellt hat. Der Aufwand für die Oberflächenentwässerung und für die Straßenerschließung ist als hoch eingestuft worden. Auf Grund der Größe des Gebietes ist diese Aussage jedoch zu relativieren. Bezüglich der Straßenanbindung an die Straße Schafdrift ist zu berücksichtigen, dass ohne das geplante Baugebiet eine Verbesserung im Knotenpunkt mit der Wallinghausener Straße erstrebenswert ist.

Die benannten potentiellen Wohnbauflächen sollen im Rahmen der Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes bzw. in Änderungsverfahren zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt werden.

#### Wohnbauflächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne im zentralen Siedlungsgebiet

Rechtsgültige Bebauungspläne bestehen für die Flächen 8, 13 und 17.

Im Fall der Flächen 8, 9 und 17 mit insgesamt 3,8 ha Flächenumfang sind allgemeine Wohnbauflächen festgesetzt; im Fall der Flächen 13 (ca. 2,5 ha) sind Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Der Zeitraum seit Erlangung der Rechtskräftigkeit der genannten Bebauungspläne beträgt mehr als 7 Jahre, sodass eine Aufhebung der Bebauungspläne (§ 42 Baugesetzbuch) entschädigungslos möglich wäre.

Die ökologische Wertigkeit aller Flächen wurde durchschnittlich bis gering bewertet. Der Aufwand für die Oberflächenentwässerung und den Straßenbau wurde ebenfalls mit durchschnittlich bis gering bewertet. Eine Ausnahme bildet hier die Fläche 13. Der Aufwand für die Straßenerschließung der Fläche 13 wurde mit hoch bewertet.

Aufgrund der stadtnahen Lagen und insbesondere dem geringen Flächenumfang dieser Flächen ist deren Herausnahme aus der mittelfristigen Bauleitplanung durch eine Aufhebung der Bebauungspläne und der Flächennutzungsplandarstellung, auch bei derzeit fehlender Flächenverfügbarkeit, aus Sicht der Stadt Aurich städtebaulich nicht vertretbar.

Auch der Aufwand für eine (vermutlich temporäre) Aufhebung der Bebauungspläne und eventuelle Neuaufstellung nach Ablauf der mittelfristigen Planungsphase ist nicht vertretbar.

Ein Großteil der Fläche 13 ist als Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche ist bisher als Erweiterungsfläche für das Kreiskrankenhaus Aurich vorgesehen. Der Landkreis Aurich als Krankenhausbetreiber plant die Schließung des Krankenhauses in Aurich und beabsichtigt den Bau eines neuen Krankenhauses außerhalb des Mittelzentrums Aurich. Solange das Krankenhaus am ursprünglichen Standort geführt wird sollte bei einer Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes die vorhandene Gemeinbedarfsdarstellung vorerst beibehalten werden.

### Wohnbauflächen innerhalb rechtsgültiger Flächennutzungsplandarstellungen im zentralen Siedlungsgebiet

Rechtsgültige Darstellungen im Flächennutzungsplan bestehen für die Flächen 7 (tw.), 10, 14 (tw.), 16, 18, 20 und 21. Der Gesamtflächenumfang beträgt rd. 23,3 ha.

Die Flächen 7 (tw.), 14 (tw.), 16 (tw.), 20 und 21 im Gesamtumfang von 10,9 ha sollen im Rahmen der Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes weiterhin als Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Teilflächen 14 (ca. 2,2 ha) und 16 (ca. 3,0 ha) und die Flächen 20 (ca. 1,0 ha) und 21 (ca. 3,0 ha) führen zu einer Schließung eines Siedlungsinnenbereichs und sind damit baulich vorgeprägt. Diese Flächen erfüllen die Anforderungen der Raumordnung in Bezug auf eine Bevorzugung der Überplanung von Innenbereichsflächen. Eine Abrundung vorhandener Siedlungsflächen soll erst nach der Erschließung von Innenbereichsflächen erfolgen. Eventuellen Planungen steht jedoch die fehlende Verkaufsbereitschaft für diese Flächen entgegen.

Die Teilfläche 7 ist aus Sicht der Raumordnung als Fläche für die Siedlungsabrundung nachrangig umzusetzen. Für diese Teilfläche wurde jedoch eine Verkaufsbereitschaft in Aussicht gestellt.

Die Flächen 7 (tw.), 20 und 21 haben ökologisch eine geringe bis durchschnittliche Bedeutung. Der Aufwand für eine Oberflächenentwässerung und einen Straßenanschluss wurde ebenfalls mit gering bis durchschnittlich gewertet.

Der Fläche 14 wurde eine hohe ökologische Bedeutung zugewiesen. Der Aufwand für eine Oberflächenentwässerung wurde als durchschnittlich bis hoch und der Aufwand für einen Straßenanschluss mit hoch bewertet. Diesbezüglich kann davon ausgegangen werden, dass die Bewertungen zum Erschließungsaufwand die Gesamtfläche (ca. 5,5 ha) betreffen. Die ökologische Bewertung bezieht sich überwiegend auf den von der Planung ausgenommenen Flächenbereich.

Die Flächen 10, 16 (tw.) und 18 sollen im Rahmen der Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht mehr als Bauflächen, sondern als unbeplante Flächen (landwirtschaftliche Flächen) dargestellt werden.

Die Flächen 10 und 18 (insgesamt ca. 4,4 ha) werden seit Jahren landwirtschaftlich bzw. hobbylandwirtschaftlich genutzt. Trotz stetiger Bemühungen ist eine mittelfristige Verkaufsbereitschaft für diese Flächen nicht zu erwarten. Der Erschließungsaufwand für die Flächen 10 und 18 ist aufwendig. Die ökologische Bewertung wird gering bis durchschnittlich gewertet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen kann aus diesem Grund sowie aus Gründen fehlender Nachfrage nach Gemeinbedarfsflächen an den Flächenstandorten und mit dem Ziel die Bedarfsorientierung im Sinne des RROP zu optimieren vorerst gestrichen werden.

Ein Teil der Fläche 16 (ca. 8 ha) grenzt an den Rand des zentralen Siedlungsgebietes und an den bisher von Bebauung wenig beeinflussten Außenbereich an. Diese Siedlungsabrundung ist nach den Vorgaben der Raumordnung nachrangig zu bebauen und soll daher ebenfalls vorerst nicht mehr als Baufläche, sondern als unbeplante Flächen (landwirtschaftliche Fläche) dargestellt werden. Begründet wird diese Planung auch mit der fehlenden bedarfsorientierten mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage und mit dem Ziel die Bedarfsorientierung im Sinne des RROP zu optimieren.

Im Siedlungsentwicklungskonzept bleiben diese Flächen als Darstellung langfristiger Siedlungsentwicklungsflächen enthalten. Sobald entsprechende bedarfsgerechte Nachfrage nach Wohnbauflächen im zentralen Siedlungsgebiet auftritt und eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, können diese Flächen erneut überprüft und ggf. als Wohnbauflächen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden.

Mit der Aufhebung der Flächennutzungsplandarstellungen der Flächen 10, 16 (tw.) und 18 wird das potentielle mittelfristige Baulandangebot im zentralen Siedlungsgebiet bis 2030 um rd. 12,4 ha reduziert.



Die Bedeutung der fehlenden Verkaufsbereitschaft sowohl für die Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen als auch für die verbleibenden Flächennutzungsplandarstellungen wird durch den fehlenden mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen relativiert.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Kleinflächigkeit der Flächenareale und in Anbetracht der städtebaulichen Lage der Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen eine Aufhebung der Bebauungspläne für diese Flächen unverhältnismäßig ist. Planungsrechtliche Schritte zur Durchsetzung der Verfügbarkeit dieser Flächen lassen sich aufgrund einer städtebaulich optimaleren Lage verfügbarer Bauflächen nicht rechtssicher umsetzen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Erschließung dieser Bauflächen nur über vertragliche Vereinbarungen (Erschließungsvertrag) mit der Stadtverwaltung umzusetzen ist. Gleiches gilt für die Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, deren Bebaubarkeit erst nach Aufstellung von Bebauungsplänen erreicht wird. Dadurch ist eine zeitliche und der Nachfrage entsprechende Schaffung von Bauplätzen auf diesen Flächen durch die Stadtverwaltung zu beeinflussen und zu steuern.

Aus diesen Gründen und da in absehbarer Zeit voraussichtlich nur für die Bauflächen 1 bis 6 eine Flächenverfügbarkeit herbeigeführt werden kann, diese aber noch nicht gesichert ist, soll eine Aufhebung oder ein Austausch gegen die 3,8 ha Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und 10,9 ha Flächennutzungsplandarstellungen gezielt unterbleiben.

Die Vorhaltung von Bauflächen im zentralen Siedlungsgebiet, die über dem ermittelten Bedarf liegen, läuft den Zielen der Raumordnung und der städtischen Zielsetzung künftige Neubauflächen großenteils auf das zentrale Siedlungsgebiet zu konzentrieren nicht grundsätzlich entgegen

Zur Unterstützung dieser Zielsetzung nimmt die Raumordnung das zentrale Siedlungsgebiet von der Eigenentwicklung aus. Die Stadtplanung unterstützt diese Zielsetzung indem im zentralen Siedlungsgebiet fortlaufend ein der Nachfrage angepasstes Angebot an Wohnbauflächen für die verschiedenen Wohnformen vorgehalten werden soll. Im zentralen Siedlungsgebiet soll beständig ein Wohnbauflächenangebot für alle Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschossbauten) vorgehalten werden. Um dieses Ziel in Anbetracht der geringen Verkaufsflächenbereitschaft für Bauerwartungsflächen im zentralen Siedlungsgebiet zu fördern, ist es erforderlich Wohnbauflächen über dem ermittelten Bedarf hinaus auszuweisen. Zudem wird die Marktgängigkeit der künftigen Wohnbauflächen über die Planungshoheit und Erschließungsverträge durch die Stadt Aurich bedarfsorientiert gesteuert.

### **Potentielle Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsentwicklungskonzeptes im zentralen Siedlungsgebiet**

Geeignete aber bislang in der Bauleitplanung nicht als Wohnbauflächen überplante Flächen stellen die Flächen 7 (tw. 11, 15 und 22) im Gesamtumfang von 17,7 ha dar.

Alle Flächen liegen im Randbereich des zentralen Siedlungsgebiets, werden daher als Flächen zur Siedlungsabrundung gewertet und sind daher aus Sicht der Raumordnung nachrangig umzusetzen.

Die ökologische Wertigkeit der Fläche 11 wird hoch bewertet. Die restlichen Flächen werden aus ökologischer Sicht mit einer durchschnittlichen Wertigkeit belegt.

Der Aufwand für die Oberflächenwassererschließung wird für die Flächen 7 und 22 als durchschnittlich, für die Fläche 11 als durchschnittlich bis hoch und für die Fläche 15 als hoch eingestuft.

Im Rahmen der Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen aufgrund fehlenden mittelfristigen Bedarfs und aus Gründen der vorgegebenen Bedarfsorientierung im Sinne des RROP sowie auch in Anbetracht der ökologischen Wertigkeit und des Aufwands für die Erschließung nicht in der mittelfristigen Siedlungsentwicklung dargestellt.

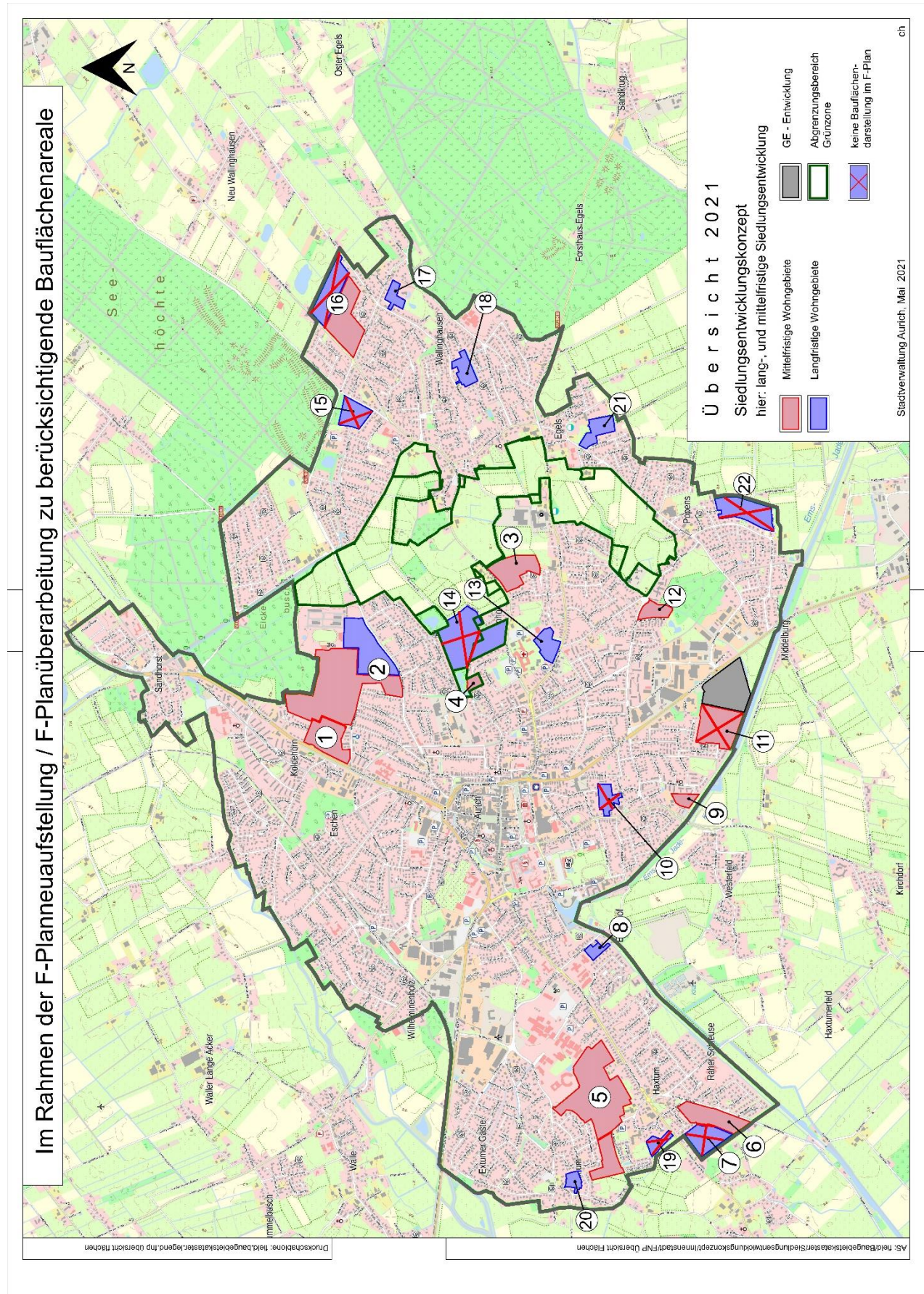
Diese Flächen erfüllen jedoch die Anforderungen der Raumordnung in Bezug auf eine Abrundung vorhandener Siedlungsflächen. Deren Überplanung soll vorrangig vor der Ausweitung

der Bebauung in den unbeplanten Außenbereich erfolgen. Deshalb werden diese Flächen nicht generell aus der Siedlungsentwicklung gestrichen.

Im Siedlungsentwicklungskonzept werden diese Flächen als langfristige Flächen für die Siedlungsentwicklung als Wohnbauflächen dargestellt. Bei Bedarf können diese Flächen zu gegebener Zeit erneut überprüft und ggf. als Wohnbauflächen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden.



Abbildung 9: Übersicht Siedlungsentwicklungskonzept (FNP)





### Bilanzierung mittelfristiges Angebot / ermittelte Nachfrage nach Wohnbauflächen im zentralen Siedlungsgebiet

Insgesamt sind in der mittelfristigen Siedlungsentwicklungsplanung für das zentrale Siedlungsgebiet 93,4 ha potentielle Wohnbauflächen aufgeführt. Zusammen mit den ermittelten Wohnungen, die im Sanierungsgebiet Altstadt und durch bauliche Verdichtungen im zentralen Siedlungsgebiet erwartet werden, bilden sie die Grundlagen für den Bau von rd. 1.600 Wohnungen im zentralen Siedlungsgebiet gelegt. Dieser Wert liegt rd. 35 % über der erwarteten Nachfrage im zentralen Siedlungsgebiet, die mit 1.180 Wohneinheiten ermittelt wurde.

Für das zentrale Siedlungsgebiet wird von der Raumordnung keine Beschränkung des Umfangs der Wohnbauflächenausweisung auf den Eigenbedarf vorgegeben.

Für die überwiegende Anzahl der überzähligen Bauflächen wird kurzfristig keine Flächenverfügbarkeit zu erreichen sein. Außerdem kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung der überzähligen Bauflächen nur über vertragliche Vereinbarungen (Erschließungsvertrag) mit der Stadtverwaltung umzusetzen ist. Gleiches gilt für die Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, deren Bebaubarkeit erst nach Aufstellung von Bebauungsplänen erreicht wird. Dadurch ist eine zeitliche und der Nachfrage entsprechende Schaffung von Bauplätzen auf diesen Flächen durch die Stadtverwaltung zu beeinflussen und zu steuern.

Somit dürfte die Überschreitung einer bedarfsgerechten Baulandbereitstellung und -erschließung, die im Wesentlichen durch die Bestandserhaltung bestehender Bauleitpläne verursacht wird, mit den Vorgaben und Zielsetzungen der Raumordnung vereinbar sein.

**Tabelle 10: Mittelfristiges Wohnbauflächenpotential im zentralen Siedlungsgebiet**

<b>Wohnbauflächenpotential</b>	<b>Wohneinheiten</b>
<b>Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen</b>	<b>51</b>
<b>anteilige Baulücken (56 Stück, 30 %)</b>	<b>68</b>
<b>Sanierungsgebiet Altstadt</b>	<b>150</b>
<b>Bauverdichtungen</b>	<b>100</b>
<b>Fläche 1</b>	<b>60</b>
<b>Fläche 2(Teilfl.)</b>	<b>300</b>
<b>Fläche 3</b>	<b>48</b>
<b>Fläche 4</b>	<b>13</b>
<b>Fläche 5</b>	<b>254</b>
<b>Fläche 6</b>	<b>50</b>
<b>Fläche 9</b>	<b>17</b>
<b>Fläche 11</b>	<b>71</b>
<b>Fläche 12</b>	<b>17</b>
<b>Fläche 16 (Teilfl.)</b>	<b>80</b>
<b>insgesamt</b>	<b>1279</b>
<b>Bedarf</b>	<b>1180</b>



Zusammengefasst bleibt festzustellen, dass von den insgesamt 50,1 ha langfristigen Siedlungsentwicklungsflächen bei einer Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes 31,9 ha als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden sollen. 14,7 ha sollen als Wohnbauflächen und 3,8 ha als Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden (siehe Planbeilage „Im Rahmen einer F-Planneuaufstellung oder F-Planüberarbeitung zu berücksichtigenden Bauflächenareale“). Mithin wurden 31,9 ha potentielle Bauflächen zugunsten einer bedarfsorientierten Wohnbauflächenausweisung nicht in der mittelfristigen Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Im Siedlungsentwicklungskonzept werden diese Flächen als langfristige Flächen für die Siedlungsentwicklung als Wohnbauflächen dargestellt. Bei Bedarf können diese Flächen zu gegebener Zeit erneut überprüft und ggf. als Wohnbauflächen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen werden.

## Teil G: mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung in den zentralen Ortsteilen und sonstigen Ortsteilen

### Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortrates Brockzetel und Wiesens

Der Ortrat Brockzetel/Wiesens betreut die Flächenareale der Ortsteile Wiesens und Brockzetel.

Der Ortsteil Wiesens ist der einwohnerstärkste Ortsteil der beiden Ortsteile. Im Hauptort Wiesens ist ein aktives Dorfgemeinschaftsleben aber nur ein relativ gering ausgeprägtes versorgungsbezogenes Infrastrukturangebot vorzufinden.

#### Ortsteil Wiesens

##### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

1.469 Einwohner, Flächengröße 16,73 km<sup>2</sup>, rd. 88 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2015)

Der Ortsteil Wiesens liegt in rd. 6 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

##### Siedlungsstruktur

Die Bebauung des Ortsteils Wiesens besteht im Wesentlichen aus dem Hauptort Wiesens sowie den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld.

Im Bereich der Gemeindestraßen Moorackerweg, Milmertweg und Fenneweg sind kleinflächige Splittersiedlungen auf der Grundlage landwirtschaftlicher Kleinbetriebe und Landarbeiterhäuser entstanden.

Der Hauptort Wiesens ist im Westen dörflich geprägt. In diesem Bereich herrschen Wohnnutzungen und Mischnutzungen aus dem Bereich Handwerk, Dienstleistung und Landwirtschaft vor. In jüngerer Zeit wurde der Hauptort Wiesens mit Wohnbaugebieten in östlicher Dorfrandlage erweitert.

Bei den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld handelt es sich um Wohnsiedlungen.

##### Freiflächennutzungen

Die Freiflächennutzungen sind landwirtschaftlich geprägt. In Wiesens befinden sich umfangreiche Waldbestände und Landschaftsschutzgebiete.

##### Verkehrerschließung

Der Ortsteil Wiesens ist durch die Kreisstraße 101 „Wiesenser Straße“ und die Landesstraße 34 „Brockzeteler Straße“ an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die Regionalbuslinien 462 Aurich - Ostgroßefehn - Wiesmoor und zurück, 463 Aurich – Akelsbarg - Hinrichsfehn - Wiesmoor und zurück, 464 Aurich - Brockzetel - Wiesmoor und zurück sowie 471 Bagband - IGS Egels - Aurich stellen die ÖPNV - Verbindungen zwischen den Städten Aurich und Wiesmoor mit dem Ortsteil Wiesens. Darüber hinaus hat der Ortsteil Wiesens mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die Schachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Hauptort Wiesens wird von den Buslinien 462,463 und 464 werktäglich mit 1 Fahrt morgens, 2 Fahrten vormittags, 4 Fahrten mittags, 3 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends aus

Richtung Aurich sowie 6 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 1 Fahrt mittags, 3 Fahrten nachmittags und 2 Fahrten abends in Richtung Aurich bedient.

Der Hauptort Wiesens hat damit eine relativ gute ÖPNV-Anbindung morgens in Richtung Aurich und mittags aus Richtung Aurich vorzuweisen. Nachteilig in Sinne der ÖPNV-Anbindung des Hauptortes Wiesens ist, dass sich die Bushaltestellen überwiegend an der Kreisstraße 101 befinden. Die geplante langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Osten entfernt sich somit zunehmend von dem ÖPNV-Angebot.

Der Siedlungskern Birkengrund wird von der Buslinie 464 werktäglich mit 3 Fahrten mittags und 1 Fahrt nachmittags aus Richtung Aurich sowie 3 Fahrten morgens, 1 Fahrt mittags und 1 Fahrt nachmittags in Richtung Aurich bedient. Es liegt somit eine befriedigende ÖPNV-Anbindung morgens in Richtung Aurich und mittags aus Richtung Aurich vor.

Die Splittersiedlung Sandkrug wird aufgrund ihrer Lage an der Einmündung der Kreisstraße 101 in die Landesstraße 34 von allen vier Buslinien bedient und hat dementsprechend gute ÖPNV-Anbindungen. Sandkrug wird werktäglich mit 1 Fahrt morgens, 2 Fahrten vormittags, 7 Fahrten mittags, 4 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends aus Richtung Aurich sowie 9 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 2 Fahrten mittags, 4 Fahrten nachmittags und 2 Fahrten abends in Richtung Aurich bedient.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Wiesens flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

#### Infrastrukturausstattung

Im Hauptort Wiesens befinden sich eine Kirche mit angrenzendem Friedhof, eine Grundschule mit angrenzenden Sportanlagen, eine Kindertagesstätte sowie ein Feuerwehrstützpunkt. Des Weiteren sind eine Gaststätte, ein Hofladen mit überwiegend Fleischereierzeugnissen sowie ein Fachgeschäft für Gartenbau- und landwirtschaftlichem Bedarf am Hauptort vorzufinden. Ein Lebensmittelnahversorger mit einer Verkaufsfläche von deutlich unter 400 m<sup>2</sup> hat vor Jahren geschlossen. Die nächstgelegenen Lebensmittelnahversorgungsbetriebe befinden sich im rd. 3,5 km entfernten Ortsteil Wallinghausen bzw. in rd. 2,0 km Entfernung in der Nachbargemeinde Holtrop des Grundzentrums Großefehn.

Die Dorfgemeinschaft Wiesens wird im Wesentlichen durch einen Schützenverein sowie einen Sportverein geprägt.

In der Siedlung Sandkrug befindet sich eine Traditionsgaststätte mit Saalbetrieb und dem Vereinsheim des örtlichen Schützenvereins.

Im Bereich der Außenbereichsflächen von Wiesens befindet sich ein größerer Fuhr- und Recyclingbetrieb für Baustoffe.

Infrastrukturell verfügt somit insbesondere der Hauptort Wiesens im Vergleich zur den anderen Siedlungen und Splittersiedlungen im Ortsteil Wiesens über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung

#### Bestand der Bauleitplanung

Die benannten drei Siedlungsbereiche sind mit Bauleitplänen überplant.

Die Wohnsiedlung Sandkrug ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und mit einer Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB überplant. Die Siedlung Osterfeld ist mit Bebauungsplänen überplant. Deren Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Hauptort Wiesens ist mit Bebauungsplänen überplant. Die östlichen Siedlungsbereiche sind als Allgemeine Wohngebiete, die westlichen Dorflagen sind als Dorfgebiete festgesetzt.

### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Aufgrund eines fehlender verfügbarer Bauplätze und entsprechender Nachfrage aus der Bevölkerung ist die Entwicklung eines Neubaugebietes östlich angrenzend und in Erweiterung an die vorhandenen Wohngebietslagen geplant. Neben einer Unterstützung der Eigenentwicklung des Ortsteils Wiesens soll mit der Baugebietsentwicklung der Erhalt der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindertagesstätte, Sportanlagen und kirchliche Einrichtungen) gefördert werden.

### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des gesamten Ortsteils Wiesens wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 43 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 39 Bauplätzen und rd. 3,5 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2020 wurden im Ortsteil Wiesens insgesamt 57 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Davon befanden sich in der Siedlung Sandkrug 4, in der Siedlung Osterfeld 9 und im Hauptort Wiesens 39 Baulücken.

In der Siedlung Osterfeld befinden sich rd. 1,1 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen für die seit 1989/1990 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Festsetzung allgemeiner Wohnbauflächen vorliegt. Für eine Teilfläche mit 5 Bauplätzen besteht die Bereitschaft die Flächen zur Verfügung zu stellen.

Nicht umgesetzte Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind in Wiesens nicht vorhanden.

Weiteres Bauflächenpotential befindet sich nördlich (rd. 2,9 ha, ca. 32 Bauplätze) und südwestlich (rd. 2,1 ha, ca. 23 Bauplätze) angrenzend an den Hauptort. Die Nutzung dieser Flächen würde zu einer Ortsabrundung führen und ist laut Landesplanung vorrangig vor einer Ausweitung der Wohnbauflächen in den bislang unbebauten und von Bebauung wenig beeinflussten Freiraum umzusetzen.

### Verfügbares Baulandpotential/Fehlbedarf 2030

Das wesentliche Baulandpotential im Ortsteil Wiesens liegt zurzeit in der baulichen Verdichtung im Rahmen einer Bebauung der vorhandenen 57 Baulücken. Seit 2015 wurden im Ortsteil Wiesens 36 Baulücken bebaut. Das belegt die Attraktivität des Ortsteils Wiesens als Wohnstandort, ist aber auch auf ein knappes Baulandangebot im Stadtgebiet Aurich allgemein und dem umfangreichen Baulückenbestand in Wiesens zu begründen.

Knapp die Hälfte der ermittelten mittelfristigen Bauplatznachfrage von 39 Bauplätzen bis 2030 ist im Ortsteil Wiesens über Baulücken abzudecken. Bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit lassen sich in diesem Zeitraum ca. 17 Bauplätze bebauen.

Im in Umsetzung befindlichen Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 in der Siedlung Osterfeld lassen sich weitere bis zu 5 Bauplätze schaffen. Für diese Fläche war bislang keine Verkaufsbereitschaft vorhanden. Derzeit bereitet die Stadt Aurich einen Erschließungsvertrag für die Umsetzung des Bebauungsplanes vor.

Für den Ortsteil Wiesens verbleibt somit eine rechnerische Nachfrage nach 17 Bauplätzen.



Die möglichen Ortsabrundungsflächen nördlich des Hauptortes werden von einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb als hofnahe Flächen benötigt, gelten daher als Konfliktfläche und fallen für eine mittelfristige Bebauung aus.

Die südlich des Hauptortes gelegenen Abrundungsflächen sind Eigentumsflächen eines unmittelbar angrenzenden Resthofes. Sie werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Resthofeigentümer möchte sich vorbehalten, diese Flächen im Zusammenhang mit der Resthofstelle zu veräußern. Er möchte die Hofanlage erhalten und verspricht sich Vorteile davon, Hofstelle und unbebaute Flächen an Hobbytierhalter zu veräußern. Aus Gründen des Dorf- und Landschaftsbilderhalts wird dieses Ansinnen von der Politik unterstützt und diese Abrundungsfläche aus der langfristigen Siedlungsentwicklung ausgeschlossen.

#### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt insbesondere der Hauptort Wiesens im Vergleich zur den anderen Siedlungen und Splittersiedlungen im Ortsteil Wiesens über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung.

Der Ortsteil Wiesens, insbesondere der Hauptort Wiesens, ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Wiesens und die Siedlungen Sandkrug und Osterfeld sind werktags mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB angebunden. Darüber hinaus wird Wiesens in angebotsschwachen Zeiten des Regionalverkehrs vom Anrufbus Aurich bedient.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Wiesens werden diese Dorfgemeinschaften durch den Schützenverein, den Sport- und Fußballverein aber auch durch die Grundschule, die dorfeigene Kirche und die Kindertagesstätte wesentlich geprägt.

Damit sind außer den vorhandenen Einwohnerzahlen weitere wesentliche Voraussetzungen für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere Wohnbauentwicklung des Hauptortes Wiesens im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung im Hauptort Wiesens soll neben einer stetigen Reduzierung der vorhandenen Baulücken über die Umsetzung des Bebauungsplanes in der Siedlung Osterfeld erfolgen. Mit diesen Maßnahmen können bis 2030 voraussichtlich 22 Bauplätze geschaffen werden. Damit verbleibt ein Fehlbedarf von 17 Bauplätzen für die Abdeckung der errechneten mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage bis 2030.

Diese Flächennachfrage kann aufgrund der landwirtschaftlichen Konfliktfläche im zentralen Siedlungsschwerpunkt von Wiesens nicht umgesetzt werden. Die Konfliktfläche wird im Hinblick auf deren zentrale Lage und voraussichtlich zeitlich begrenzter fehlender Verfügbarkeit im Siedlungsentwicklungskonzept weiterhin als Fläche für die langfristige Siedlungsentwicklung beibehalten.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung werden daher Flächen für eine mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung östlich angrenzend an die vorhandene Wohnbaulage vom Hauptort Wiesens angesiedelt. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und stellen eine Ausweitung von Bauflächen in den von Bebauung wenig beeinflussten Außenbereich dar. In Wiesens ist keine Alternative für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorhanden. Da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen, erfüllen sie die Mindestvoraussetzung des RRÖP, welche ein „Anschmiegen“ geplanter Neubaufächen an vorhandene Baugebiete fordert.

Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang eine zukünftige bauliche Entwicklung des Hauptortes Wiesens in nördliche Richtung. Diese Flächen liegen näher an den vorhandenen

Infrastrukturangeboten des Hauptortes und betreffen darüber hinaus baulich bereits beeinflusste Flächen zwischen dem Hauptort und den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld. Das erhöht die Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung im Sinne der regionalen Raumordnung. Da diese Flächen jedoch auf nicht absehbare Zeit von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt wird und zudem die Verkaufsbereitschaft für diese Flächen nicht gegeben ist, fallen diese Flächen für die aktuelle Planung der Siedlungsentwicklung aus.

Eine Siedlungserweiterung westlich der Kreisstraße 101 wird vorerst ausgeschlossen. Dieser Bereich ist aufgrund mehrerer hier ansässiger landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe deutlich Landwirtschaftlich geprägt und soll daher in der baulichen Struktur erhalten bleiben. Die an diesen Siedlungsbereich angrenzenden Flächen sind den von Bebauung wenig beeinflussten Freiflächen im planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Diese Flächen werden überwiegend von den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Aus raumordnerischen Gründen sollen derartige Flächen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Eine Siedlungserweiterung in südlicher Richtung des Hauptortes Wiesens wäre nur in geringem Umfang möglich. Bei diesen Flächen handelt es sich um einen relativ schmalen Abstandstreifen zwischen dem Ems-Jade-Kanal und der einseitig bebauten Gemeindestraße Moorackerweg. Dieser Abstandstreifen soll aus Gründen des Landschaftsbilderhalts und des Naturschutzes erhalten bleiben. Lediglich eine kleine Teilfläche in einer Bautiefe entlang des Moorackerweges mit 3 Bauplätzen ist in die mittelfristige Siedlungsentwicklung einzubeziehen.

In den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld ist aufgrund der fehlenden Infrastruktur und gering ausgeprägtem Dorfgemeinschaftsleben im Sinne der Raumordnung keine Nachhaltigkeit einer Siedlungsentwicklung gegeben. Deshalb soll in diesen Siedlungen nur nachrangig und in Ausnahmefällen, für den Fall das nachweislich Nachfrage einheimischer Bürger vorliegt, in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Für den mittelfristigen Zeitraum ist dieses voraussichtlich nicht erforderlich. In den Siedlungen Sandkrug und Osterfeld sind noch ausreichend Baulücken vorhanden, die eine Ansiedlung im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglichen.

Eine bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen am Moorackerweg, Milmertweg und Fenneweg entspricht grundsätzlich nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Als mittelfristig umsetzbare Fläche verbleibt damit eine 1,6 ha große Fläche mit 18 Bauplätzen nördlich der Osterfeldstraße. Bei den Grundstücksflächen südlich der Osterfeldstraße handelt es sich um hofnahe landwirtschaftliche Flächen, die dem Haupterwerbsbetrieb am Moorackerweg zugeordnet sind und nicht für die mittelfristige Siedlungsentwicklung verfügbar sind.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen des Bebauungsplans Nr. 60 und der Konfliktfläche im nördlichen Randbereich des Hauptortes Wiesens wurde gering bewertet. Die Siedlungsflächen in östlicher Randlage des Hauptortes Wiesens haben eine mittlere ökologische Wertigkeit.

Auf Grund des geringen Straßenquerschnittes der Osterfeldstraße sind im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes Aufweitungsbereiche an der Osterfeldstraße vorzusehen. Entsprechende Regelungen sind in einem Erschließungsvertrag aufzunehmen.

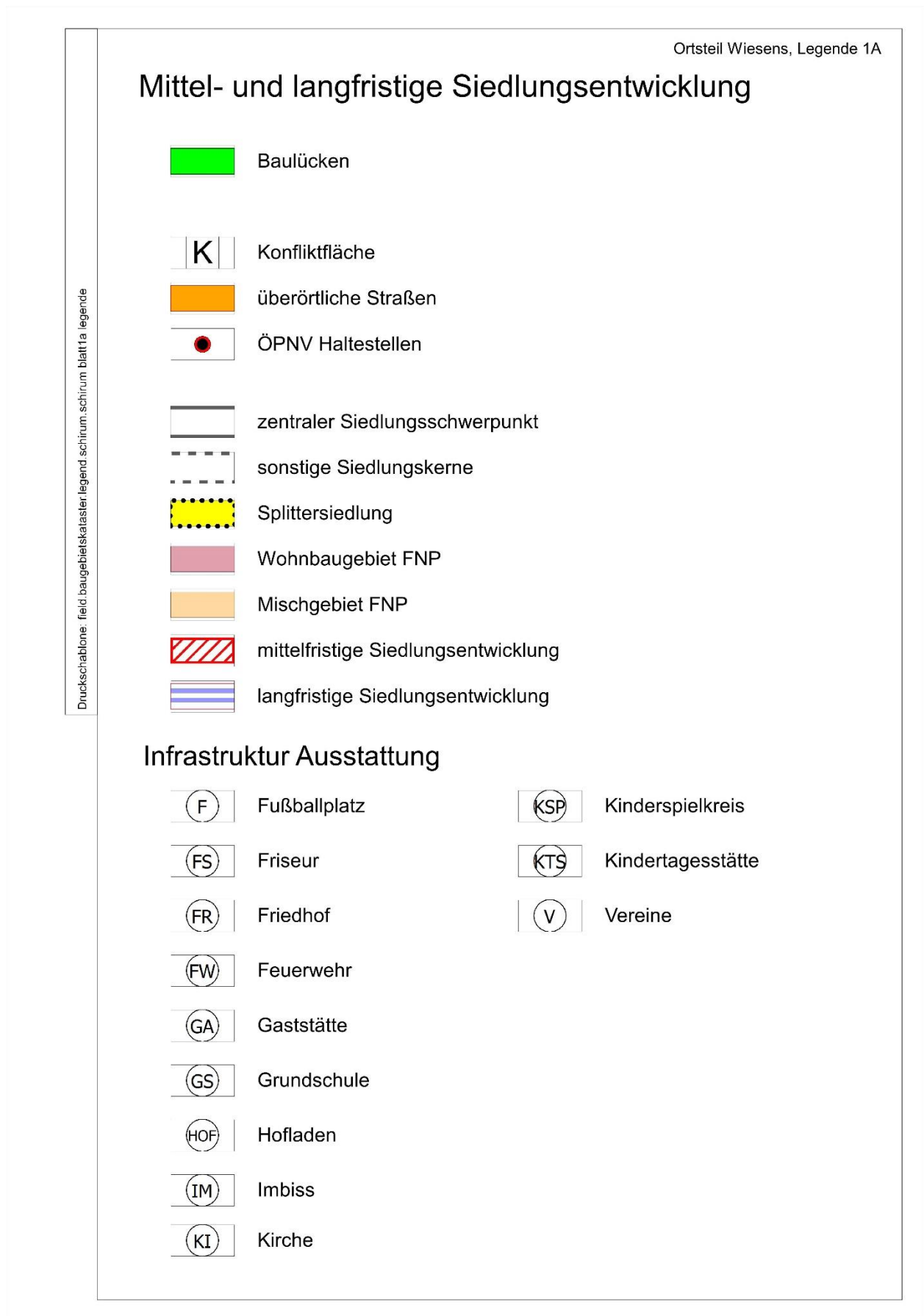
Die Oberflächenentwässerung des Baugebietes ist in einer Machbarkeitsbetrachtung geklärt worden.

Die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 ist durch einen verkehrlichen Anschluss an die Straße Orgelkamp möglich. Zur Oberflächenentwässerung ist noch eine Ableitung in südlicher Richtung zu untersuchen.





Abbildung 11: Kartenlegende mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Wiesens





## Ortsteil Brockzetel

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

340 Einwohner, Flächengröße 19,25 km<sup>2</sup>, rd. 18 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortsteil Brockzetel liegt in rd. 11 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur Brockzetels wird geprägt durch relativ umfangreiche Streubebauung, die größtenteils aufgrund bäuerlicher Nutzungsstrukturen entstanden und kleinräumig durch Einzelwohnhäuser erweitert worden sind.

Der ursprüngliche Dorfkern befindet sich beiderseits der Brockzeteler Straße. In diesem Bereich befinden sich auch die wenigen Infrastruktureinrichtungen Brockzetels.

Eine mit rd. 25 Wohngebäuden bebaute Siedlung hat sich in einzeiliger Bebauungstiefe beiderseits entlang des Meerweges ca. 750 m südlich des ursprünglichen Dorfkerns gebildet. Diese Siedlungsbereiche sind aus Schallschutzgründen nicht zu erweitern.

Eine kleinflächige Splittersiedlung hat sich im Bereich der Wieseder Straße entwickelt.

### Freiflächennutzungen

Die Freiflächennutzungen im Ortsteil Brockzetel sind landwirtschaftlich geprägt. Darüber hinaus sind in Brockzetel umfangreiche militärische Anlagen angesiedelt.

### Verkehrerschließung

Der Ortskern des Ortsteils Brockzetel wird durch die Landesstraße 34 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Ein ÖPNV-Anschluss des Ortsteils Brockzetel ist mit der Regionalbuslinie 464 Aurich - Brockzetel - Wiesmoor gegeben. Darüber hinaus hat der Ortsteil Brockzetel mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Brockzetel wird werktäglich mit 3 Fahrten mittags und 1 Fahrt nachmittags aus Richtung Aurich sowie 3 Fahrten morgens und 2 Fahrten mittags und 1 Fahrt frühnachmittags in Richtung Aurich angefahren. Es liegt somit eine ausreichende ÖPNV-Anbindung morgens in Richtung Aurich und mittags aus Richtung Aurich vor.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Brockzetel flächendeckend mit je 2 Fahrten vormittags und nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

### Infrastrukturausstattung

Im Hauptort Brockzetel befindet sich in der ehemaligen Grundschule eine Kindertagesstätte. Des Weiteren verfügt Brockzetel über einen kleinen Dorffriedhof und einen Feuerwehrstandort. Im einwohnerbezogen kleinen Ortsteil Brockzetel befinden sich umfangreiche militärische Anlagen und größere Bodenschatzvorkommen (Sand, Kies und Torf).

### Bestand der Bauleitplanung

Der Hauptort Brockzetel ist mit dem Bebauungsplan Nr. 208 überplant. Neben den Friedhofsflächen werden im Bebauungsplan Dorfgebietsflächen festgesetzt.

Für die Siedlungsflächen entlang des Meerweges ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden (B-Plan Nr. 82). Der Bebauungsplan ist aufgrund der von den angrenzenden militärischen Anlagen ausgehenden Lärmimmissionen nicht weiterverfolgt worden.

### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan Nr. 208 hat im Jahr 2004 Rechtskraft erlangt. Im Bereich dieses Bebauungsplans sind rd. 25 Bauplätze zu erschließen. Mangels Nachfrage ist erst ein Teil der möglichen Baugrundstücke bebaut. Ein Erschließungsträger für die noch nicht erschlossenen Baugebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 208 ist nicht vorhanden.

### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des gesamten Ortsteils wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 10 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Brockzetel vorherrschend ist, ergibt sich rechnerisch ein Bedarf von 10 Bauplätzen und rd. 0,9 ha Bruttobaufläche.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplan-gebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Ortsteil Brockzetel sind insgesamt 6 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Im noch nicht erschlossenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 208 lassen sich weitere 10 Bauplätze umsetzen. Nicht umgesetzte Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan sind in Brockzetel nicht vorhanden.

### Verfügbares Baulandpotential/mittelfristige Siedlungsentwicklung

Das Baulandpotential im Ortsteil Brockzetel liegt zurzeit in der baulichen Verdichtung im Rahmen einer Bebauung der vorhandenen 6 Baulücken. Bei einer Verfügbarkeit von 30 % der Baulücken bis 2030 ergeben sich 2 anzurechnende Bauplätze.

Auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit besteht die Absicht die im Bebauungsplan vorhandenen, hinterliegenden Flächen im Bebauungsplan aufzuheben. Die Entwicklung eines Baugebietes durch eine neue Erschließungsstraße hat sich als nicht umsetzbar herausgestellt. Die mittelfristige Entwicklung sollte durch eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung am Meerweg erfolgen.

### Nachhaltige und langfristige Siedlungsentwicklung

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Brockzetel zu gewährleisten ist der Neubaubedarf vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen abzudecken.

Bei weiterem, mittelfristig nicht gegebenen, Bauplatzbedarf wären in einem weiteren Planungsschritt zur Siedlungsabrundung des Hauptortes geeignete Flächen zu überplanen. Diese Flächen grenzen südöstlich an den Bebauungsplan Nr. 208 an.

Eine langfristige Siedlungsentwicklungsplanung des Ortsteils Brockzetel kann aufgrund ausreichender Erweiterungsflächen ohne Einschränkungen vorerst zurückgestellt werden.

Eine Ausweitung der Bauflächen nördlich des Hauptortes und nördlich der Brockzeteler Straße führt zu Konflikten mit dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben und würde die Trennwirkung der Brockzeteler Straße für den Ortskern verschärfen.

Aus planerischer Sicht ist für eine bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Brockzetel aufgrund der geringen Einwohnerzahl, dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungsbedarfs sowie aufgrund des geringen Infrastrukturbestands und der Entfernung zu Versorgungsschwerpunkten bei mäßiger ÖPNV-Anbindung nur geringes Entwicklungspotential zu erwarten. Dieses sollte langfristig ausschließlich auf den Hauptort zu konzentriert werden. Eine Verteilung der zukünftigen Siedlungsflächen auf mehrere Bereiche führt zu einer Zersiedlung und ist landesplanerisch und städtebaulich nicht erwünscht.

Abbildung 12: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Brockzetel

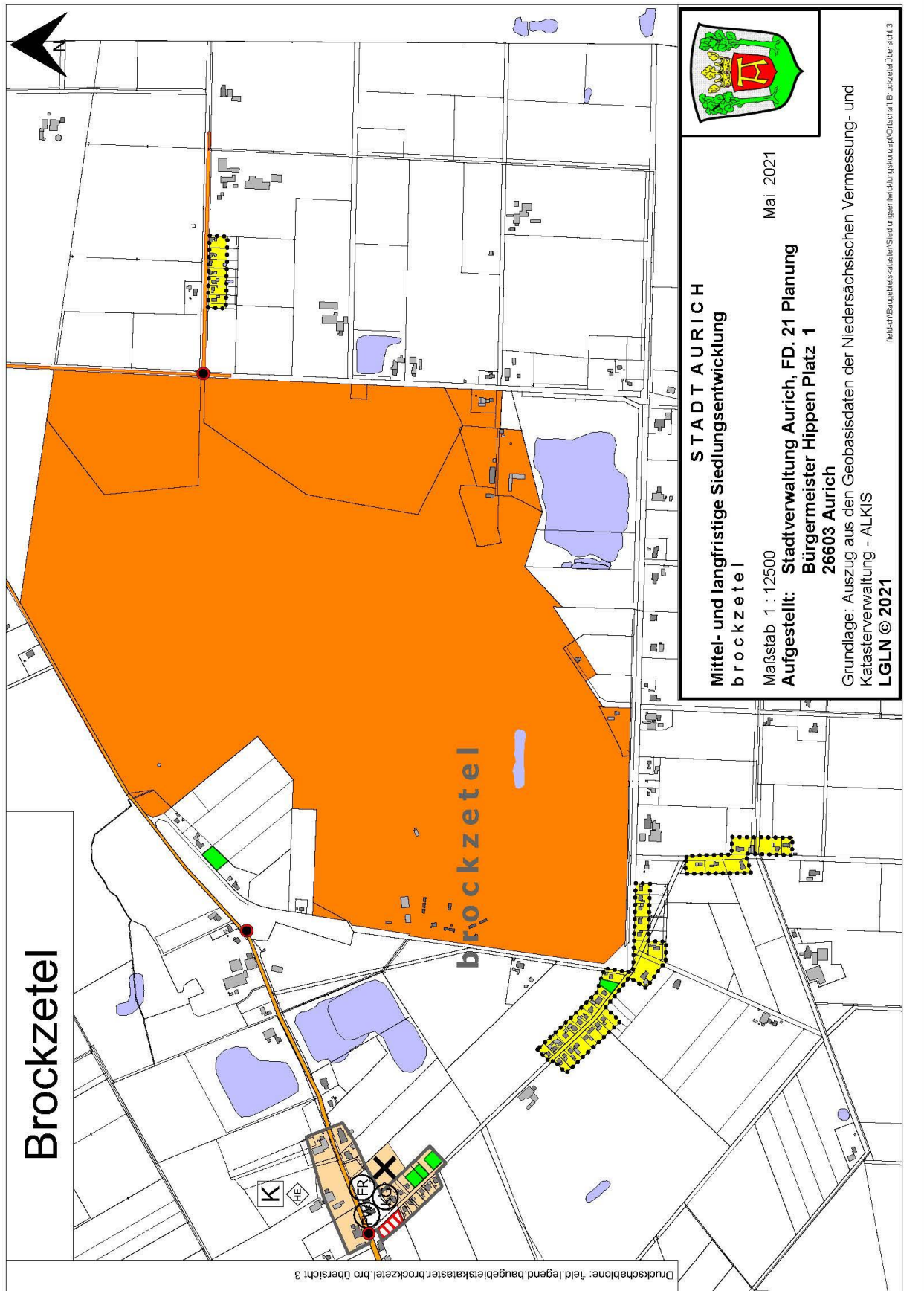


Abbildung 13: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Brockzetel





## Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Schirum

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

1.385 Einwohner, Flächengröße 13,19 km<sup>2</sup>, rd. 105 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes Schirum liegt in rd. 4,5 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Schirum besteht im Wesentlichen aus den drei Ortschaften Schirum, Schirumer Leegmoor und Sandhöchte sowie der Splittersiedlung am Bengenkampsweg.

In Schirum befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet Schirum. Mit einer Gesamtfläche von rd. 95 ha ist dieses Gewerbegebiet nach dem Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord das zweitgrößte Industrie- und Gewerbegebiet im Stadtgebiet Aurich.

### Hauptort Schirum

Die Bebauung des Hauptortes Schirums entwickelte sich im Wesentlichen in einzeiliger Bebauung entlang der Gemeindestraßen Moorlandweg - Stiegelhörner Weg - Greenkerweg - Zum Schirumer Leegmoor - Timmeler Straße - Klingboomweg - Schirumer Loog. Durch diese Bebauung entstanden im Wesentlichen drei Siedlungsblöcke: ein Block östlich der Timmeler Straße, sowie je ein Siedlungsblock westlich der Timmeler Straße/nordöstlich und südlich des Greenkerweges.

Die Anfänge dieser Bebauung gingen wesentlich von landwirtschaftlichen Betrieben aus. Auch diese Betriebe siedelten sich angrenzend an die Gemeindestraßen an und nutzten die innenliegenden unbebauten Flächen als hofnahe Weiden. Im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels der letzten Jahre wurde die ursprüngliche Bebauung Schirums entlang der Gemeindestraßen zunehmend durch Bebauung vorhandener Baulücken verdichtet. Die unbebauten Innenbereiche der genannten Siedlungsblöcke blieben von einer baulichen Verdichtung großenteils ausgespart. Die Gründe hierfür dürften im Wesentlichen mangelnden Verkaufsbereitschaft, kleinteiliges Splittereigentum und dadurch erschwerte Erschließungsmöglichkeiten und fehlendes Baurecht sein.

Mit zunehmender Füllung vorhandener Baulücken und steigender Nachfrage nach Baugrundstücken infolge der Bevölkerungsentwicklung sowie stetig sinkender Haushaltsgrößen wurden dem Hauptort Schirum in westlicher und südlicher Randlage zwei Neubaugebiete angegliedert. In den Jahren 1994/1995 wurde das westlich an den Hauptort angrenzende Wohnbaugebiet Stiegelhörner Weg mit rund 3,6 ha Bruttobaufläche und ca. 45 Bauplätzen entwickelt. Nachdem dieses Baugebiet innerhalb weniger Jahre bebaut wurde, wurde ein weiteres Baugebiet westlich des Ihlower Weges mit rund 2 ha Bruttobaufläche und ca. 25 Bauplätzen entwickelt. Die vollständige Bebauung/Vermarktung dieses Baugebietes hat sich über einen Zeitraum von rund 10 Jahren erstreckt.

Die Wohnbauentwicklung Schirums inklusive der Ansiedlung von Neubaugebieten entwickelte sich also im Wesentlichen westlich der Timmeler Straße und angrenzend an die im vorhergehenden Text beschriebenen Siedlungsblöcke Nord und Süd. Zu begründen ist das mit der Nähe des Siedlungsblocks östlich der Timmeler Straße zur vielbefahrenen und damit lärminintensiven Bundesstraße 72 und außerdem mit einer relativ hohen Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe in diesem Siedlungsbereich. Diese Betriebe benötigten die hofnahen Wiesenflächen als Weideflächen und haben aufgrund der landwirtschaftlichen Immissionen keine Wohnbauverdichtung zugelassen.

### Schirumer Leegmoor

Die Ortschaft Schirumer Leegmoor erstreckt sich in Form eines Straßendorfes mit überwiegend einzeiliger Bebauung über rund 1,6 km entlang der Kreisstraße 149 „Zum Schirumer Leegmoor/Schirumerfeld“.

Die bauliche Entwicklung basiert im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Betriebe und Landarbeiterwohnhäusern. In Leegmoor siedelten sich die weniger vermögenden Landwirtschaftsfamilien sowie eine Landbevölkerung, die vielfach Hofstellen im Nebenerwerb betrieben, an. Grund hierfür waren die kostengünstigeren und weniger ertragreichen Böden (Leegmoor = Plattdeutsch/Niederdeutsch: Niedermoor).

Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft wurden die Hofstellen und Nebenerwerbsstellen zwischenzeitlich überwiegend aufgegeben und zu Wohnnutzungen genutzt. Parallel zu dieser Entwicklung wurde die Ortschaft Leegmoor als Wohnstandort weiterentwickelt. Unter Einschluss vorhandener Streubebauung wurden in den vorangegangenen Jahren mehrere Bebauungspläne aufgestellt, die im Wesentlichen zu einer Erweiterung des Straßendorfes mit gering ausgeprägter Dorfkernbildung führten.

#### Sandhöchte

Sandhöchte oder auch Schirumerfeld ist die am stadtnähesten gelegene Ortschaft Schirums und grenzt an die Wohnbausiedlung Reidigermeer des Ortsteiles Kirchdorf an. Die Wohnbausiedlung grenzt im Wesentlichen nördlich an die Kreisstraße „Schirumerfeld“ an.

In Sandhöchte haben sich überwiegend Bewohner niedergelassen, die überwiegend nicht in der Landwirtschaft tätig waren. Derzeit existiert im nordwestlichen Siedlungsbereich von Sandhöchte noch ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mehrere landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe wurden zwischenzeitlich aufgegeben und werden als Wohnungen genutzt.

#### Freiflächennutzungen

Die Freiflächennutzungen sind landwirtschaftlich geprägt.

#### Verkehrerschließung

Der Hauptort Schirum wird über die Landesstraße L14 „Timmeler Straße“ und die Kreisstraße K144 „Zum Schirumer Leegmoor“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Kreisstraße K144 „Zum Schirumer Leegmoor“ ist die Hapterschließungsstraße für die Ortschaft und stellt die Anbindung der Ortschaft Schirumer Leegmoor an das überörtliche Straßennetz her.

Diese Funktion übernimmt für die Ortschaft Sandhöchte die Kreisstraße K 149 „Schirumerfeld“. Das Industrie- und Gewerbegebiet Schirum ist direkt an die Bundesstraße 72 „Leerer Landstraße“ angebunden.

Die Regionalbuslinien 483 Aurich - Ihlow - Aurich und zurück, 481 Aurich - Timmel - Moormerland - Leer und zurück sowie 460 Aurich - Leer und zurück stellen die ÖPNV - Verbindungen zwischen den Städten Aurich und Leer mit dem Ortsteil Schirum. Darüber hinaus hat der Ortsteil Schirum mit dem Anrufbus eine werktägliche ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Mit der Schnellbuslinie 460 wird der Hauptort Schirum werktäglich von morgens 5:41Uhr bis abends 21:41 Uhr stündlich aus Richtung ZOB Aurich erreicht. Diese Strecke wird 17 mal pro Tag bedient. Aus Richtung Schirum fährt die Buslinie 460 aus Leer kommend den ZOB Aurich ab 7:09 Uhr bis 20:26 Uhr werktags ebenfalls stündlich an. Diese Strecke wird 14-mal pro Tag bedient.

Die häufige und regelmäßige Bedienung des Hauptortes Schirum ist aufgrund der Haltestellenentfernung zur Ortsmitte des Hauptortes Schirum zu relativieren. Der Abstand der Haltestelle Hesenbroek zur Ortsmitte des Hauptortes Schirum beträgt rd. 1000 m.

Die Buslinien 481 und 483 bedienen den Hauptort Schirum. Der Hauptort Schirum wird aus Richtung Aurich von diesen Linien werktags morgens mit 5 Fahrten, vormittags mit 1 Fahrt, mittags mit 2 Fahrten, nachmittags mit 3 Fahrten und abends mit 1 Fahrt bedient. Aus Richtung Schirum wird der ZOB Aurich werktags morgens mit 3 Fahrten, vormittags mit 1 Fahrt, mittags mit 3 Fahrten, nachmittags mit 4 Fahrten und abends mit 3 Fahrten angefahren. Der Hauptort Schirum ist damit gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Der sonstige Siedlungskern die Ortschaft Schirumerfeld/Sandhöchte wird von der Buslinie 483 aus Richtung Aurich an Werktagen vormittags mit 1 Fahrt, mittags mit 2 Fahrten und nachmittags ebenfalls mit 2 Fahrten bedient. Von Sandhöchte in Richtung Aurich bestehen mittags 1 und nachmittags 3 Busverbindungen.

Der sonstige Siedlungskern die Ortschaft Schirumer Leegmoor wird aus Richtung Aurich an Werktagen vormittags mit 1, mittags mit 2 und nachmittags mit 2 Buslinien bedient. Von Leegmoor in Richtung Aurich fahren morgens 2 und mittags 1 Buslinie.

Die ÖPNV-Anbindungen von Sandhöchte und Leegmoor zur Stadt Aurich sind deutlich schwächer ausgeprägt als die Verbindungen vom Hauptort Schirum nach Aurich. Dennoch ist mit 5 Fahrten vormittags bis nachmittags vom ZOB Aurich in die Ortschaften und 3 Fahrten morgens bis mittags von Leegmoor zum ZOB Aurich sowie 5 Fahrten vormittags bis nachmittags vom ZOB Aurich nach Sandhöchte und 3 Fahrten mittags bis nachmittags von Sandhöchte zum ZOB Aurich ein Grundangebot des ÖPNV gegeben welches durch den Anrufbus noch gestärkt wird.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Schirum flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

#### Infrastrukturausstattung

Im Hauptort Schirum befinden sich eine Bäckerei, eine Bankfiliale, eine Apotheke sowie eine Gemeinschaftsarztpraxis.

Das Dorfgemeinschaftsleben wird durch mehre Vereine mit teilweise eigenen Vereinsheimen geprägt. Der Hauptort Schirum beherbergt außerdem ein Dorfgemeinschaftshaus, welches Vereinen und weiteren Gruppierungen des Dorfgemeinschaftslebens vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Darüber hinaus befindet sich in ca. 1km Entfernung zum Hauptort Schirum innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes ein Imbiss.

In den Ortschaften Sandhöchte und Leegmoor befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen für die Versorgung des täglichen Bedarfs.

In der Ortschaft Leegmoor befindet sich das Vereinsheim des örtlichen Boßelvereins.

#### Bestand der Bauleitplanung

Der Hauptort Schirum ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemischte Baufläche dargestellt. Das Wohngebiet westlich des Hauptortes ist mit dem Bebauungsplan Nr. 183 beplant. Im Bebauungsplan ist als Nutzungsart ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet im südlichen Bereich des Hauptortes ist im Bebauungsplan Nr. 241 als Mischgebiet festgesetzt. Weitere Bauleitplanungen sind im Hauptort nicht vorhanden.

Die Ortschaft Schirumer Leegmoor ist in der nördlichen Hälfte mit drei Bebauungsplänen (Nr. 217, 256 und 267) beplant. In den Bebauungsplänen sind als Art der Nutzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der südliche Bereich Schirumer Leegmoors ist mit der Innenbereichssatzung Nr. 16 beplant.

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil Schirumer Leegmoors als Wohnbaufläche, der südliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Ortschaft Sandhöchte ist mit der Innenbereichssatzung Nr.41 beplant. Im Flächennutzungsplan ist die Ortschaft überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Nur der Bereich im Umfeld um eine landwirtschaftliche Hofstelle im nördlichen Teil der Ortschaft ist als gemischte Baufläche dargestellt.

### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Ortsrat Schirum beabsichtigt aufgrund der allgemeinen Nachfrage nach Baugrundstücken und im Hinblick auf die Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet am Hauptort sowie an den beiden Ortschaften Leegmoor und Sandhöchte Neubauf Flächen auszuweisen.

Im Rahmen des landwirtschaftlichen Strukturwandels wurden und werden die landwirtschaftlichen Nutzungen im Hauptort Schirum in den Bereichen westlich und östlich der Timmeler Straße zunehmend aufgegeben. Um die Wohnnutzungen in diesem Bereich zu fördern, sollten diese Flächen dem Nutzungsziel entsprechend soweit wie planungsrechtlich möglich im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt und entsprechend mit Bebauungsplänen bzw. Satzungen beplant werden.

Die bestehenden Bauleitplanungen in den Ortschaften Leegmoor und Sandhöchte entsprechen den vor Ort vorhandenen Nutzungen und bedürfen keiner Änderung.

### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des gesamten Ortsteils wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 41 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 37 Bauplätzen und rd. 3,3 ha zusätzlicher Bruttofläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Weiteres Baulandpotential befindet sich in den Siedlungsblöcken westlich der Timmeler Straße/nordöstlich und südlich des Greenkerweges und im Siedlungsblock zwischen Achtert Holt, Klingboom und Schirumer Loog. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen dargestellt, aber nicht mit Bebauungsplänen überplant.

Bezüglich der Flächen südlich des Greenkerweges liegt zurzeit eine Nutzungskonkurrenz (Konfliktfläche) mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle vor. Eine mögliche Aufgabe der Hofstelle aufgrund der Aussiedlung der Haupthofstelle ist nach Auskunft der zuständigen Landwirtschaftskammer nicht absehbar. Die dort ggf. umzusetzenden rd. 7 Bauplätze sind somit aufgrund des Bestandsschutzes der landwirtschaftlichen Hofstelle nach den Vorgaben des RROP vorerst bei der Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen nicht anzurechnen.

Angrenzend an das Neubaugebiet im Süden des Hauptortes, nordwestlich des Ihlower Weges sind weitere rd. 0,75 ha (rd. 8 mögliche Bauplätze) auf noch nicht überplante Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

### Verfügbares Baulandpotential

Das wesentliche Baulandpotential im Ortsteil Schirum liegt zurzeit in der baulichen Verdichtung im Rahmen einer Bebauung bislang nicht bebauter Innenbereiche und der vorhandenen Baulücken. Seit 2012 wurden im Ortsteil Schirum bereits 12 Baulücken bebaut. Es ist jedoch bekannt, dass die Verkaufsbereitschaft für die Baulücken sich in Grenzen hält. Die meisten der Baulücken sollen Familienmitgliedern vorbehalten werden, werden für eine Gartennutzung oder auch als Kapitalanlage und Spekulationsobjekt zurückgehalten.

In Anbetracht der bisherigen Entwicklung bei der Baulückenschließung ist davon auszugehen, dass bis 2030 weitere Baulücken im Ortsteil Schirum geschlossen werden können und damit die ermittelte mittelfristige Baulandnachfrage reduzieren.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen wurde trotz umfangreicher Bemühungen durch den Ortsrat und auch freiberuflicher Immobilienmakler bislang keine Verkaufsbereitschaft erlangt. In Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde werden die nicht von Nutzungskonflikten beeinträchtigte Innenbereichsflächen derzeit mit einer Satzung überplant. Die sich hieraus ergebenden Baulücken sind in die Gesamtbilanz einbezogen worden.



Insgesamt ergeben sich hierbei 83 Bauplätze. Bei einer Verfügbarkeit von 30% ergeben sich daraus 24 Bauplätze.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche am südlichen Ortsrand wird im Bauleitplanverfahren aufgehoben und schmälert damit nicht mehr die ermittelte mittelfristige Bauflächennachfrage.

In Anerkennung der schwierigen Situation bezüglich der Baulandmobilisierung im Ortsteil Schirum und einer verstärkten Baulandnachfrage aufgrund der Nähe Schirums zum Industrie- und Gewerbegebiet hat die Untere Landesplanungsbehörde die Zustimmung zu einer Überplanung einer ca. 1 ha großen landwirtschaftlichen Fläche zur Ortsabrundung südlich des Neubaugebietes Stiegelhörnerweg in Aussicht gestellt. Hier werden rd. 13 Bauplätze geschaffen. Damit kann die ermittelte mittelfristige Wohnbaulandnachfrage des Ortsteils Schirum im Hauptort Schirum gedeckt werden.

Zum Nachweis der Eigenentwicklung ist im Rahmen des Verkaufs der Bauflächen zu prüfen, inwieweit die Bauflächen von Einheimischen (Eigenentwicklung) erworben werden. Sofern nachgewiesen wird, dass die Baugrundstücke überwiegend zum Zweck der Eigenentwicklung veräußert wurden, wäre das als Nachweis für einen erhöhten Eigenentwicklungsbedarf zu werten. Auf dieser Grundlage wäre ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf für den Ortsteil Schirum begründbar.

#### Nachhaltige und langfristige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt insbesondere der Hauptort Schirum im Vergleich zur den anderen Ortschaften und Splittersiedlungen im Ortsteil Schirum über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung.

Der Ortsteil Schirum, insbesondere der Hauptort Schirum, ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Schirum und die Ortschaften Sandhöchte und Leegmoor sind werktags mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB angebunden. Darüber hinaus wird der Ortsteil Schirum in angebotsschwachen Zeiten des Regionalverkehrs vom Anrufbus Aurich bedient.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Schirum werden diese Dorfgemeinschaften durch den Schützen- und Boßelverein geprägt.

Damit sind außer den vorhandenen Einwohnerzahlen wesentliche Voraussetzungen für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere Wohnbauentwicklung des Hauptortes Schirum im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben.

Die Sicherung der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung erfordert im Hinblick auf die demographische Entwicklung allerdings eine Konzentration der mittelfristigen Bauflächennachfrage auf den Hauptort Schirum. Dieses Vorgehen sichert in größtmöglichem Umfang den Erhalt der Infrastruktur sowie des Gemeinschaftslebens, fördert die dafür erforderlichen wirtschaftlichen Grundlagen und schont den bislang von Bebauung unbeeinflussten Außenbereich.

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll sich überwiegend auf den Hauptort Schirum konzentrieren. Neben einer stetigen Reduzierung von Baulücken ist nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Konfliktfläche südlich des Greenkerweges vordringlich für die Siedlungsentwicklung zu nutzen. Weiteres Bauflächenpotential für eine langfristige Siedlungsentwicklung bietet sich südwestlich angrenzend an den Hauptort an. In diesem Bereich lassen sich insgesamt rd. 4,5 ha weitere Bauflächen darstellen. Die Umsetzung dieser Flächen setzt die Ortsentwicklung des Hauptortes Schirum mit Wohnbauflächen westlich der Dorflage fort

und führt zu einer Ortsabrundung. Diese ist laut Landesplanung vorrangig vor einer Ausweitung der Wohnbauflächen in den bislang unbebauten und von Bebauung wenig beeinflussten Freiraum umzusetzen. Die Inanspruchnahme dieser Abrundungsflächen hat aber nachrangig zur Umsetzung bereits in der Bauleitplanung aufgenommenen Flächen zu erfolgen.

Eine weitere Ortsentwicklung des Hauptortes in südöstliche Richtung, angrenzend an die landwirtschaftlich geprägte Ortslage, soll aus Gründen des Ortsbilderhalts unterbleiben. Zudem würde eine bauliche Erweiterung in diesen Bereich bislang durch bauliche Einflüsse nur gering beeinträchtigte Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen. Das soll aus raumordnerischen Gründen nur in Ausnahmefällen erfolgen, wenn keine anderweitigen verfügbar sind.

Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung soll aus planerischen Erwägungen unterbleiben. Die hier befindlichen unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen als Schutz- und Abstandsflächen zu der angrenzenden vielbefahrenen Bundesstraße 72 und den umfangreichen Flächen des Industrie- und Gewerbegebiets Schirum.

Nur nachrangig und in Ausnahmefällen, für den Fall, dass nachweislich Nachfrage einheimischer Bürger vorliegt, sollte in den anderen Ortschaften von Schirum in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Für den mittelfristigen Zeitraum ist dieses voraussichtlich nicht erforderlich. In den Ortschaften Sandhöchte und Leegmoor sind noch ausreichend Baulücken vorhanden, die eine Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung ermöglichen.

Sofern langfristig in den Ortschaften Leegmoor und Sandhöchte Bauflächen zur Eigenentwicklung ausgewiesen werden, wird diese Entwicklung zu Lasten der Entwicklung des Hauptortes Schirum gehen. Die für den gesamten Ortsteil ermittelte Wohnbauflächennachfrage wäre anteilig auf die Ortschaften aufzuteilen.

Eine bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen am Spoorweg und Bengenkampsweg entspricht grundsätzlich nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die potentiellen lang- und mittelfristigen Siedlungsflächen im Ortsteil Schirum wurden in eine mittlere ökologische Wertstufe eingestuft. Die derzeit nicht verfügbare Konfliktfläche östlich der Timmeler Straße / südlich des Greenkerweges erhielt eine geringe ökologische Wertstufe.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des neuen Baugebietes westlich des Stiegelhörner Weges ist ein Ausbau des Stiegelhörner Weges vorgesehen. Hierbei erfolgt eine Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers.

Die Oberflächenentwässerung ist durch ein Regenrückhaltebecken in räumlicher Nähe des Kroglitztiefs eingeplant.

Auf Grund des geringen Straßenquerschnittes des Greenkerweges sollten nur in begrenztem Umfang zusätzliche Bauplätze hier angeschlossen werden. Eine neue Erschließungsstraße sollte von der Timmeler Straße aus erfolgen. Auf Grund der Höhenlage ist die Oberflächenentwässerung der nördlich des Greenkerweges gelegenen Flächen problematisch. Ein Fließweg ist hier über östlich anschließende Flächen zu finden. Daher ist diese Fläche auch als Konfliktfläche gekennzeichnet worden.

Abbildung 14: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Schirum

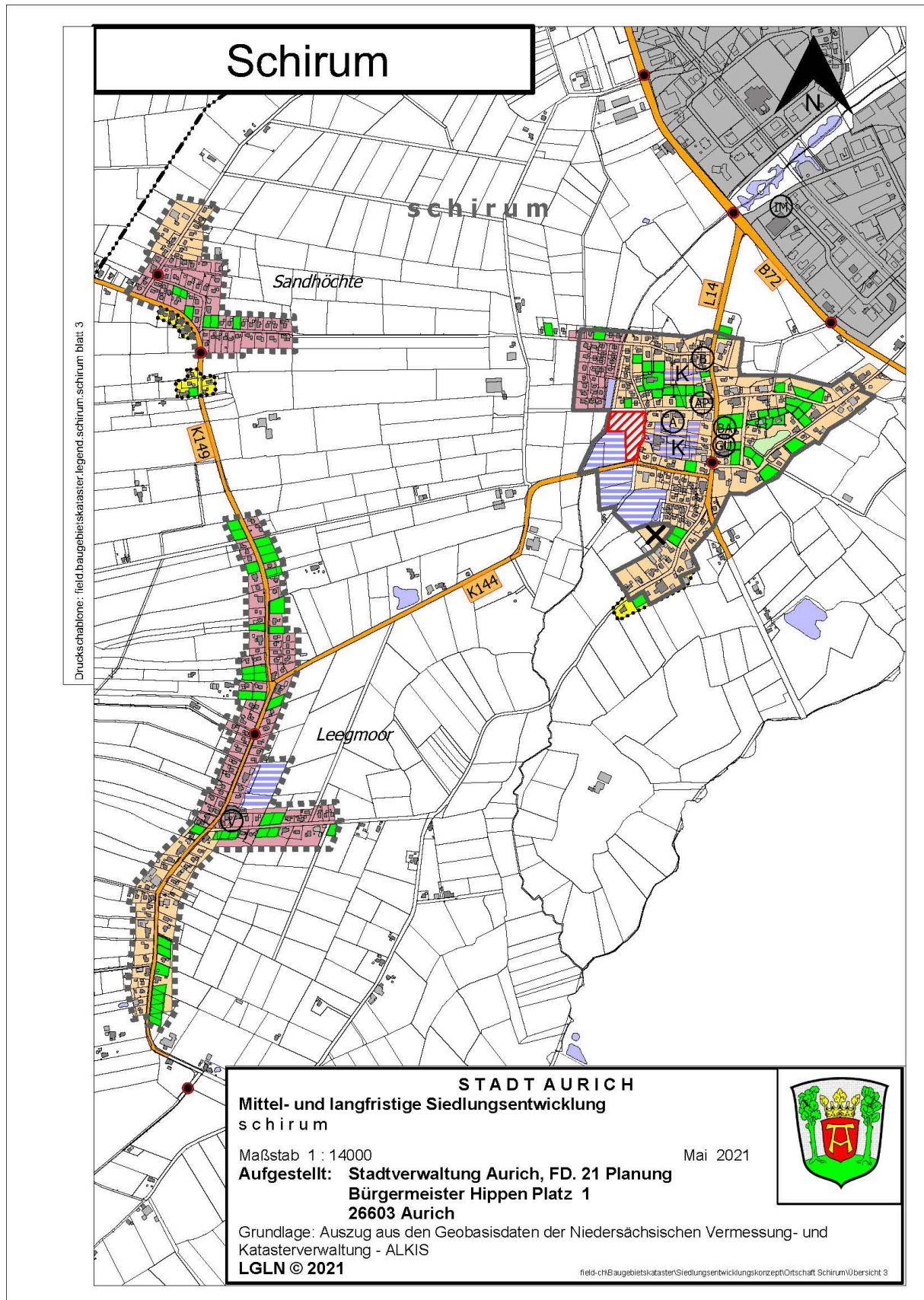
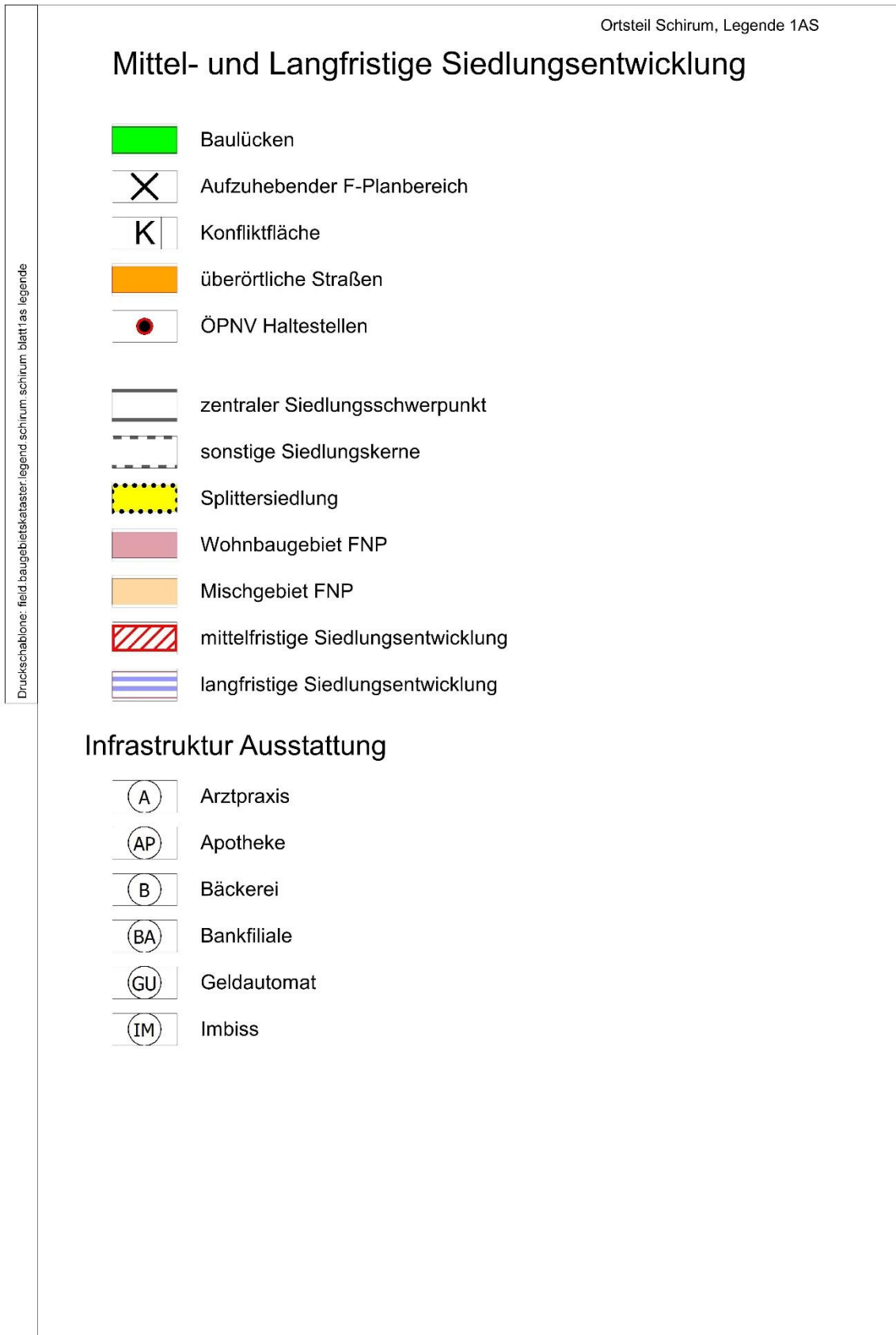


Abbildung 15: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Schirum





## Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Im Rahmen der mittelfristigen Siedlungsentwicklung wird für die bereits mit dem Flächennutzungsplan überplanten Flächen südlich des Moorlandsweges ein Bebauungsplan aufgestellt. Weitere Wohnbauflächen zur Größe von rd. 1 ha werden westlich des Stiegelhörner Weges als Siedlungsabrundung mit einem Bebauungsplan überplant.

Mit dem in Planung befindlichen Wohnbauflächenangebot in Schirum lassen sich mittelfristig insgesamt 37 Bauplätze bedarfsgerecht realisieren.

Die Flächennutzungsplandarstellung der noch nicht umgesetzten gemischten Bauflächen nordwestlich des Ihlower Weges wird aufgehoben.

In der Ortschaft Leegmoor, speziell in den Bereichen die mit Bebauungsplänen für Wohnbaunutzungen überplant wurden, sind noch zahlreiche Baugrundstücke unbebaut. Für diese Flächen wird im Rahmen eines Flächentausches eine Mobilisierung dieser Flächen angestrebt. Zusätzlich wird für Teilflächen entlang der Straße Zum Schirumer Leegmoor und des Tillkampsweges die vorhandene Satzung erweitert.

## Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Orsrates Georgsfeld und Tannenhausen

Der Ortsrat Georgsfeld/Tannenhausen betreut die Flächenareale der Ortsteile Tannenhausen und Georgsfeld.

Der Ortsteil mit dem umfangreichsten Infrastrukturangebot ist der Ortsteil Tannenhausen.

### Ortsteil Tannenhausen

#### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

1.997 Einwohner, Flächengröße 16,92 km<sup>2</sup>, rd. 118 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortsteil liegt im Hauptort Tannenhausen in rd. 6 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

#### Siedlungsstruktur

Die Bebauung Tannenhausens befindet sich konzentriert nordwestlich des Einmündungsbereichs der Moordorfer Straße in die Dornumer Straße. Während sich die ursprüngliche Bebauung Tannenhausens im südlichen Bereich des Hauptortes beiderseits der Dornumer Straße befindet, hat sich umfangreiche Wohnbebauung im Nordwesten des Hauptortes im Bereich der o. g. Straßeneinmündungsbereich gebildet.

Ein kleinerer, vom Umfang untergeordneter, Siedlungsteil befindet sich auf Höhe des Hauptortes östlich angrenzend an die Dornumer Straße. Darüber hinaus befinden sich kleinere Splittersiedlungen im planungsrechtlichen Außenbereich des Ortsteils, die jedoch keine Bedeutung im Rahmen der Eigenentwicklung entfalten.

Auf Tannenhausener Gebiet liegt ein Teil des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord im Umfang von rd. 15 ha Flächenanteil (Gesamtfläche des Industrie- und Gewerbegebietes Aurich-Nord mit rd. 159 ha Flächenumfang).

Des Weiteren beherbergt Tannenhausen das Naherholungsgebiet des Mittelzentrums Aurich mit vielfältigen Naherholungsangeboten wie z. B. über 20 ha großem Badesee mit Betreuungseinrichtungen, rd. 12 ha Veranstaltungsgelände, Gastronomie, Reiterhof, Ferienhausanlage und eine Wakeboardanlage.

#### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen Tannenhausens werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Großflächige Bereiche im nördlichen Ortsteil, am Rand des Moorschutzgebietes Ewiges Meer gelegen, unterliegen dem Natur- und Landschaftsschutz. Des Weiteren liegen große Flächenanteile des Meerhusener Waldes im Ortsteil Tannenhausen.

Im Nordwesten des Ortsteils befinden sich größere Bodenschatzvorkommen an Sand und Mauersand.

#### Verkehrerschließung

Der Hauptort Tannenhausen wird über die Landesstraße L 7 „Dornumer Straße“ und die Kreisstraße K 141 „Moordorfer Straße“ an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Regionalbuslinien 378 Aurich - Westerholt - Esens und zurück 445 sowie Aurich - Großheide - Hage - Norden und zurück stellt die ÖPNV - Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Esens, Norden und den Ortsteil Tannenhausen. Darüber hinaus hat der Ortsteil Tannenhausen mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die die Schachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Tannenhausen wird werktäglich mit 2 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 5 Fahrten mittags, 3 Fahrten nachmittags und 2 Fahrten frühabends aus Richtung Aurich an das ÖPNV-Netz angebunden. In Richtung Aurich werden 4 Fahrten morgens, 4 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt frühabends gefahren.

Es liegt somit eine gute ÖPNV-Anbindung morgens und nachmittags in Richtung Aurich vor. Die ÖPNV-Verbindungen morgens, mittags und nachmittags aus Richtung Aurich sind der Anzahl entsprechend ebenfalls als befriedigend einzustufen.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Tannenhausen flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung

#### Infrastrukturausstattung

Im Bildungsbereich hat Tannenhausen eine Grundschule und eine Kindertagesstätte vorzuweisen.

Für das Gemeinschaftsleben sind ein Dorfgemeinschaftshaus sowie mehrere Vereine mit Vereinsheim sowie mehrere Gaststätten in Tannenhausen ansässig. Vorhandene Sportanlagen wie Fußballplatz aber auch eine Kirche mit angrenzendem Friedhof runden das Freizeit- und Kulturangebot ab. Auch das Naherholungsgebiet bietet Möglichkeiten der kulturellen und sportlichen Betätigung.

Im medizinischen Bereich sind in Tannenhausen ein Zahnarzt und verschiedene Therapeuten tätig.

Die allgemeine Versorgung wird über eine Bäckerei sowie einen Imbiss und Frieseure im Bereich der handwerklichen versorgungsnahen Dienstleistungen abgewickelt.

Darüber hinaus ist in Tannenhausen ein Feuerwehrstützpunkt angesiedelt.

#### Bestand der Bauleitplanung

Der Bebauungsschwerpunkt von Tannenhausen ist vollständig mit Bauleitplänen beplant.

Der ursprüngliche Ortskern beiderseits der Dornumer Straße und in Teilbereichen beiderseits der Gemeindestraße Ol Streek ist als Mischgebiete festgesetzt. Die verbleibenden Wohngebiete sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Siedlungssplitter Waltherhörn ist mit einer Außenbereichssatzung überplant.

Im Bereich des Naherholungsgebietes sind umfangreichere Sondergebiete und kleinflächige Mischgebiete festgesetzt.

Diese Festsetzungen entsprechen den derzeitigen Flächennutzungen. Änderungen der Nutzungsarten in der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Östlich der Dornumer Straße in Höhe des Naherholungsgebietes ist eine gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. In diesem Bereich befindet sich ein Kalksandsteinwerk, welches aufgrund der angrenzenden Sandvorkommen hier als ortsgebundenes Gewerbe angesiedelt wurde. Die Kalksandsteinproduktion wurde zwischenzeitlich eingestellt und die Produktion ins Emsland verlagert. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche entspricht somit nicht mehr den Erfordernissen und sollte auch im Hinblick auf die angrenzende Naherholungsgebietsnutzung aufgehoben werden.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Nachdem das Neubaugebiet am Gasthauhelmer innerhalb kürzester Zeit bebaut wurde und weitere Nachfrage nach Wohnbauflächen in Tannenhausen besteht ist es das ortspolitische Ziel in Tannenhausen weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Die Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen in Tannenhausen dürfte im Wesentlichen auf die Nähe zum Erholungsgebiet, der landschaftlich reizvollen Lage und dem Gewerbegebiet Aurich-Nord zurückzuführen sein.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Tannenhausen wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 59 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 53 Bauplätzen und rd. 4,8 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Tannenhausen insgesamt 56 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt.

Nicht umgesetzte Baugebietsfestsetzungen in Bebauungsplänen sind in Tannenhausen nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächenpotentiale befinden sich im Umfang von rd. 3,8 ha (ca. 42 Bauplätze) im Bereich zwischen der Dornumer Straße und dem Ol Streek nördlich der Moordorfer Straße. Die betreffende Fläche ist allseitig von Bebauung umschlossen.

Weitere rd. 6,0 ha potentielle Bauflächen befinden sich zwischen dem Neubaugebiet Gasthauhelmer und dem Baugebiet westlich Ol Streek (ca. 67 Bauplätze). Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend (ca. 4,8 ha) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, würden aber zu einer Ortsabrundung durch Schließung einer bereits dreiseitig bebauten Ortslage führen. Die Nutzung der beschriebenen Flächen ist laut Landesplanung vorrangig vor einer Ausweitung der Wohnbauflächen in den bislang unbebauten und von Bebauung wenig beeinflussten Freiraum umzusetzen.

Weitere potentielle Bauflächen, die zu einer Ortsabrundung führen könnten liegen im Bereich nördlich und südlich des Frühlingsweges. Beide Flächenareale sind mit Nutzungskonflikten belastet. Im Bereich nördlich des Frühlingsweges sind Ersatzwallhecken angelegt worden. Südlich des Frühlingsweges wird ein Pferdezuchtbetrieb mit betriebseigener Bewegungshalle und Stallanlagen unterhalten, der die Freiflächen als Weideflächen benötigt. Beide Flächenareale sind darüber hinaus Schallemissionen der Landesstraße 7 ausgesetzt.

### Verfügbares Baulandpotential

Außer Baulücken ist im Ortsteil Tannenhausen derzeit kein verfügbares Bauland vorhanden. Die anteilige Anrechnung der Baulücken zu 30 % ergibt ein Baulandangebot von 17 Bauplätzen bis 2030. Es verbleibt eine rechnerische Nachfrage nach 36 Bauplätzen bis 2030.

Für die aus landesplanerischer Sicht vorrangig geeigneten Flächen zur Überplanung als Wohnbaufläche, die rd. 3,8 ha bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zwischen Dornumer Straße und Ol Streek, besteht keine Verkaufsbereitschaft. Für Teilflächen zwischen den Wohnbausiedlungen westlich Ol Streek und Gasthauselmer wurde eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 3,2 ha. Für die restliche Fläche von rd. 2,7 ha, die im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, ist keine Verkaufsbereitschaft vorhanden.

### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Der Ortsteil Tannenhausen ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Tannenhausen werktags mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB angebunden. Darüber hinaus wird der Ortsteil Tannenhausen in angebotsschwachen Zeiten des Regionalverkehrs vom Anrufbus Aurich bedient.

Infrastrukturell verfügt Tannenhausen über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung.

Damit sind wesentliche Voraussetzungen für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere Wohnbauentwicklung Tannenhausens im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Tannenhausen wird ein umfangreiches Dorfgemeinschaftsleben durch den Mühlenverein, Boßelverein, Sportverein mit vielfältigen Sparten, einem Reitverein und einer Volkstanzgruppe gelebt.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbau soll zukünftig im Hauptort umgesetzt werden. Dieses Vorgehen sichert im Anbetracht der demographischen Entwicklung in größtmöglichem Umfang den Erhalt der Infrastruktur und des Gemeinschaftslebens in Tannenhausen. Eine bauliche Weiterentwicklung in Splittersiedlungen entspricht nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die generellen Planungen zur Ortsentwicklung in Tannenhausen sind lagebezogen eingeschränkt. Im Norden grenzt das Naherholungsgebiet, im Osten grenzen Sandabbau- und Waldflächen und im Süden grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord an die Wohnbaulagen Tannenhausens. Die künftige Wohnbauentwicklung kann sich somit nur in westliche Richtung vollziehen.

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist der Neubaubedarf vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken abzudecken.

Zur Deckung der langfristigen Wohnbauflächennachfrage sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen zwischen Dornumer Straße und Ol Streek für Wohnbauzwecke vorrangig umzusetzen. Nachrangig wären die Abrundungsflächen westlich des Ol Streek umsetzbar. Erst nachdem die im obigen Text beschriebenen Lagen überwiegend bebaut sind, sollte eine bauliche Erweiterung der Wohnsiedlungen in angemessenem Umfang über den vorhandenen Ortsrand hinaus erfolgen.

### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen im Ortsteil Tannenhausen wurde überwiegend gering bewertet. Lediglich die nordwestliche Teilfläche des Gebietes östlich des Ol Streek wurde mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit eingestuft.



Die mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklungsflächen lassen sich vom Ol Sreek und der Straße Am Hünengrab erschließen. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in die Tannenhäuser Ehe.

Abbildung 16: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Tannenhausen

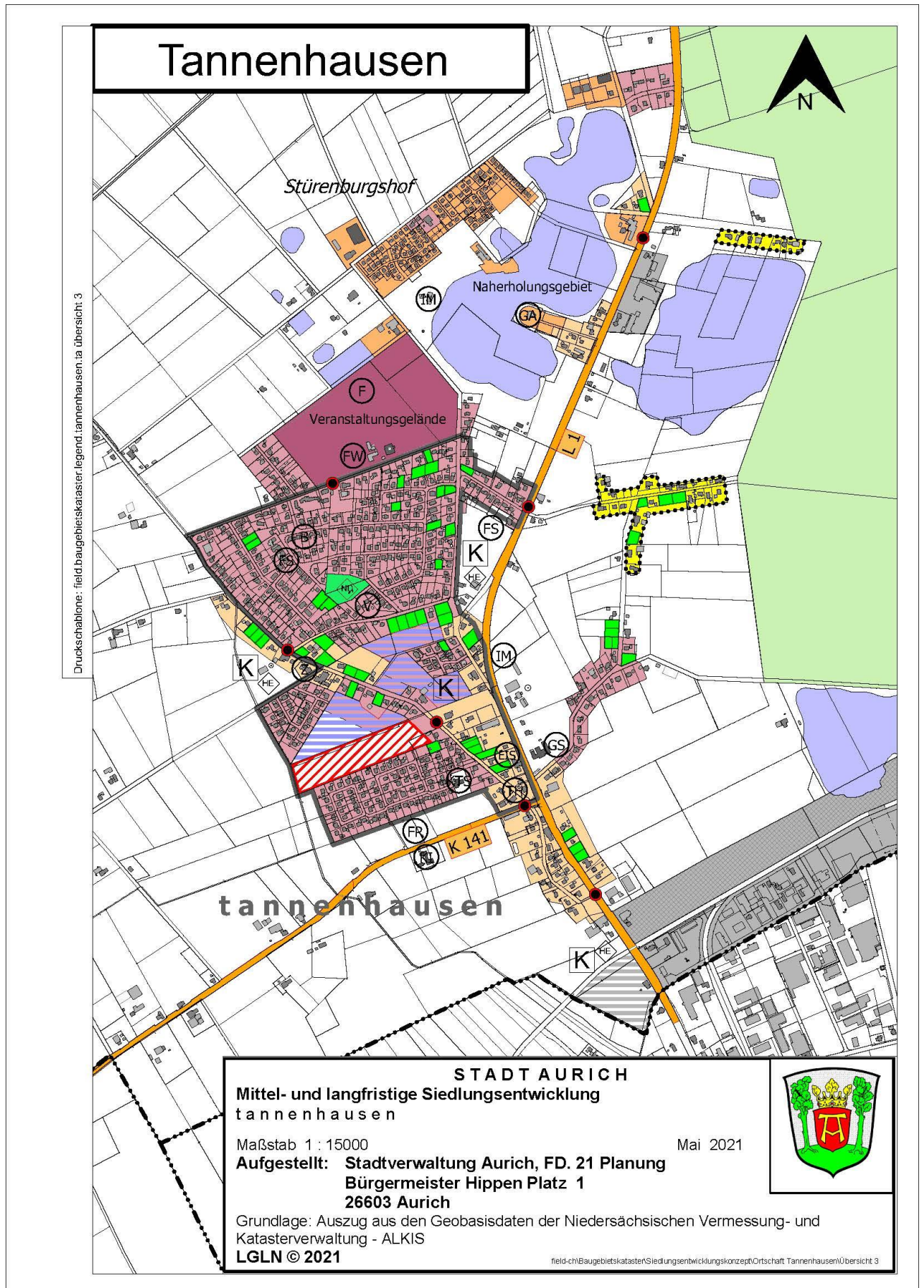
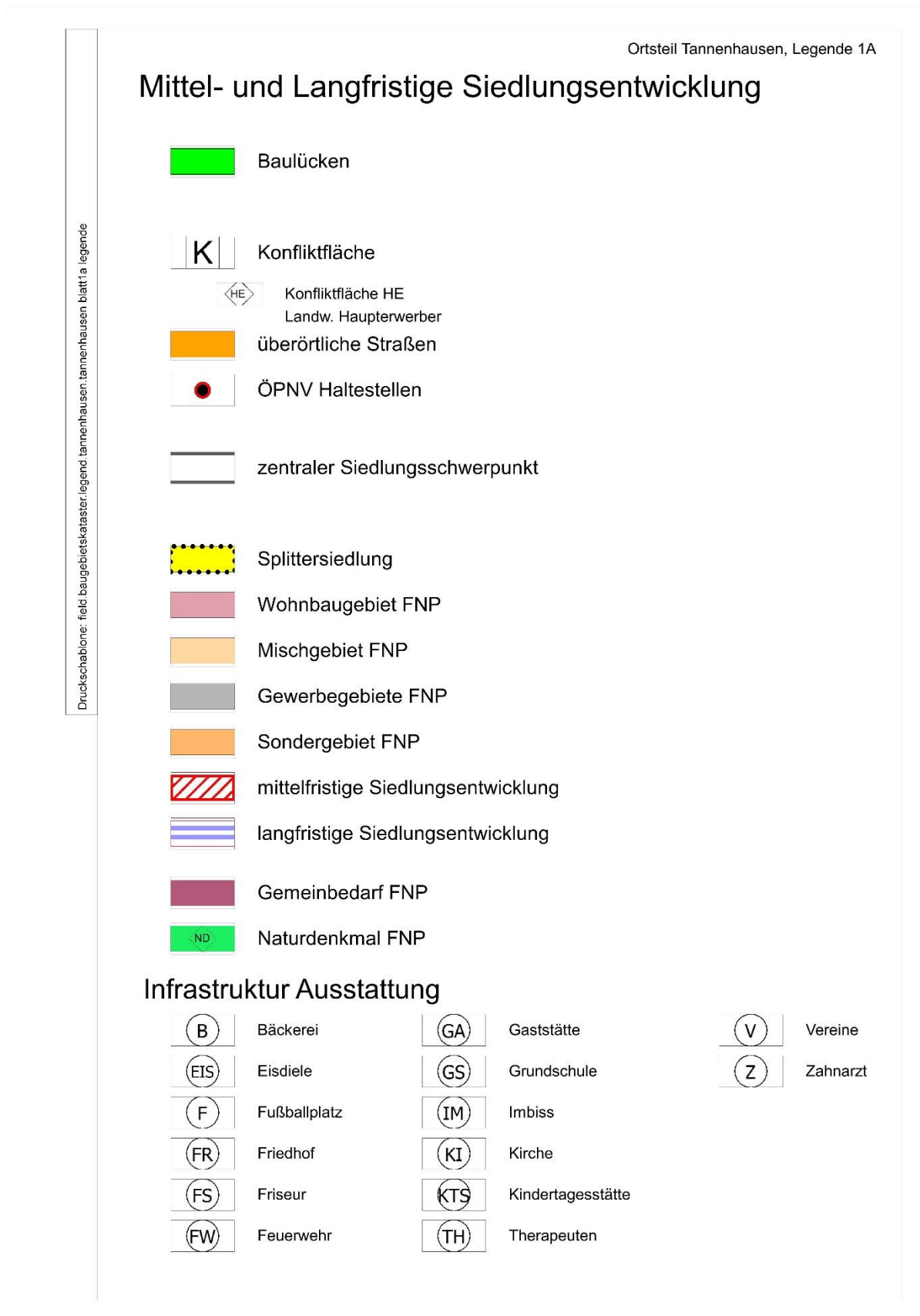


Abbildung 17: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Tannenhausen



Druckschablone: feld\_baugebietskataster.legend.tannenhausen.tannenhausen\_blaet1a.legend

### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf die Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Ein Teil des mittelfristigen Bauplatzbedarfs von 53 Bauplätzen bis 2030 ist im Ortsteil Tannenhausen über Baulücken abzudecken. Bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit lassen sich in diesem Zeitraum davon voraussichtlich ca. 17 Bauplätze bebauen.

Rechnerisch verbleibt eine mittelfristige Baulandnachfrage nach 36 Bauplätzen. Das entspricht rd. 3,2 ha Bruttobauland.

Dieser Bauflächenbedarf ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich zwischen den Baugebieten westlich Ol Streek und südlich Gasthaushelmer umsetzbar. Die anderen, aus Sicht der Landesplanung für eine vorrangige Nutzung als Wohnbauflächen geeigneten Flächen innerhalb des zentralen Siedlungsschwerpunkts von Tannenhausen, sind derzeit nicht verfügbar.

In Anbetracht der aus landesplanerischer Sicht nahezu vergleichbaren Lage der beiden potentiellen Bauflächenareale zwischen der Dornumer Straße und dem Ol Streek sowie der Flächen zwischen den Wohnbausiedlungen südlich Gasthaushelmer und westlich Ol Streek sollte der mittelfristige Wohnbauflächenbedarf für Tannenhausen im letztgenannten Bereich angesiedelt werden. Die generellen Forderungen der Landesplanungen können überwiegend umgesetzt und planungsrechtliche Mittel zur Erlangung der Grundstücksverfügbarkeit verhindert werden. Darüber hinaus wird durch das langfristige Siedlungsentwicklungskonzept die künftige Wohnbauentwicklung in Tannenhausen vorgegeben und damit den generellen Forderungen der Landesplanung angepasst.

Mit den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zwischen dem Ol Streek und der Dornumer Straße (ca. 3,2 ha) sowie den Teilflächen zwischen den Gemeindestraßen Ol Streek und Gasthaushelmer von insgesamt rd. 5,0 ha hält Tannenhausen damit Bauerwartungsflächen von rd. 8,2 ha vor. Dieser Wert liegt deutlich über der errechneten Wohnbaunachfrage von insgesamt rd. 4,8 ha; abzüglich rd. 1,5 ha anteiliger Baulücken.

Die vorgenannten Wohnbauflächen werden daher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. der Anpassung des Flächennutzungsplanes vorerst aus der Flächennutzungsplanung gestrichen.

## **Ortsteil Georgsfeld**

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

580 Einwohner, Flächengröße 6,56 km<sup>2</sup>, rd. 88 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2015).

Georgsfeld liegt in rd. 5 bis 5,5 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Georgsfeld besteht aus den drei Siedlungsbereichen Kolonat, Wohnsiedlung Raperieweg und Siedlung am Gasthaushelmer. Die Lage der Siedlungen orientiert sich entlang der Moordorfer Straße. Der Siedlungsursprung Georgsfelds liegt im Bereich der Siedlung Kolonat. Hier befinden sich auch die ehemalige Grundschule und die Sportanlagen mit Vereinsheim.

Streubebauungen sind in Georgsfeld nur in geringfügigem Umfang vorhanden. Diese sind überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs (Hofstellen und Landarbeiterhäuser).



In Georgsfeld befindet sich ein Windpark mit 3 großen Windenergieanlagen.

#### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen des Ortsteils Georgsfeld werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Moorrandlage des Ortsteils herrschen landwirtschaftliche Grünlandnutzungen vor. Im nördlichen Ortsteil sind umfangreiche Landschaftsschutzgebiete vorzufinden.

#### Verkehrerschließung

Die Siedlungsbereiche Georgsfelds werden über die Kreisstraße K 141 „Moordorfer Straße“ an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die Regionalbuslinien 419 Aurich - Walle – Georgsfeld - Sandhorst – Aurich und 445 Aurich - Großheide - Hage - Norden und zurück stellt die ÖPNV-Verbindungen zwischen den Städten Aurich und Norden sowie dem Ortsteil Georgsfeld. Darüber hinaus hat der Ortsteil Georgsfeld mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Georgsfeld wird mit werktäglich 1 Fahrt mittags und 1 Fahrt nachmittags aus Richtung ZOB Aurich mit Endziel Stadt Norden sowie in Richtung ZOB Aurich an das ÖPNV-Netz angebunden. In Richtung ZOB Aurich werden morgens 1 Fahrt und mittags 1 Fahrt angeboten. Das ÖPNV-Angebot für den Ortsteil Georgsfeld ist als Grundangebot zu bewerten. Dieses Grundangebot wird durch das Anrufbusangebot deutlich aufgewertet.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Georgsfeld flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung

#### Infrastrukturausstattung

Die ehemalige Grundschule Georgsfeld ist bereits vor Jahrzehnten zu einem Wohnheim für behinderte Menschen umgenutzt worden.

Das Dorfgemeinschaftsleben wird im Wesentlichen durch einen Boßel- und Schützenverein geprägt. Diese beiden Vereine haben ihre Vereinsheime angrenzend an die ehemalige Grundschule errichtet.

Angrenzend an die ehemalige Grundschule befindet sich auch ein Fußballplatz.

#### Bestand der Bauleitplanung

Für den Bereich der Wohnsiedlung Raperieweg bestehen zwei kleinflächige Bebauungspläne. Diese Flächen sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Windpark Georgsfeld mit drei Windrädern ist ebenfalls in einem Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Darstellungen von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen sind im Ortsteil Georgsfeld nicht vorzufinden.

Zur Planungssicherheit würde beitragen, wenn die drei Siedlungsbereiche Georgsfelds entsprechend ihrer baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden.

### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Es ist Ziel des Ortsrates auch in Georgsfeld Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung vorzuhalten. Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft und erforderlichen Lärmschutzabständen vom Windpark und der Moordorfer Straße sowie den auf die Siedlungsentwicklung bezogenen Vorgaben der Landesplanung sind hierfür jedoch nur sehr begrenzt geeignete Flächen vorzufinden.

### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Georgsfeld wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 16 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Georgsfeld vorherrschend ist ergibt sich ein Bedarf von 16 Bauplätzen und rd. 1,4 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Georgsfeld insgesamt 12 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Diese Baulücken stehen auch 2020 noch zur Verfügung. Nicht umgesetzte Bauflächen im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen sind in Georgsfeld nicht vorhanden.

### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

Das Baulandpotential im Ortsteil Georgsfeld liegt zurzeit in der baulichen Verdichtung im Rahmen einer Bebauung der vorhandenen 12 Baulücken.

Das verfügbare Baulandpotential im Ortsteil Georgsfeld bis 2030 ergibt sich aus dem 30-prozentigen Anteil der vorhandenen Baulücken und beträgt damit rd. 4 Bauplätze. Zusätzliches Bauland lässt sich entsprechen den Vorgaben der Raumordnung nur durch die Ausweitung von Wohnbebauung in einem der drei Siedlungskerne von Georgsfeld schaffen.

Rechnerisch verbleibt für den Ortsteil Georgsfeld eine ungedeckte Baulandnachfrage für die Eigenentwicklung von 1,1 ha (12 Bauplätze).

### Nachhaltige und langfristige Siedlungsentwicklung

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist der Neubaubedarf vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken abzudecken.

Mittels Bauleitplanung überplante Flächen oder unbebaute und unbeplante Flächen im Innenbereich von Siedlungslagen sind im Ortsteil Georgsfeld nicht vorhanden. Zur Schaffung von Bauflächen für eine Eigenentwicklung wäre die Überplanung geeigneter Flächen an den neu entwickelten Siedlungskern im Bereich Raperieweg/Hirtenweg vorzusehen.

Aus planerischer Sicht sollte die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Georgsfeld aufgrund der geringen Einwohnerzahl, dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungspotentials sowie aufgrund des geringen Infrastrukturbestands und einer mäßigen ÖPNV-Anbindung nicht vordringlich gefördert werden. Die Bewertung der ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der geringen Entfernung des Ortsteils Georgsfeld zum Zentrum Aurich positiv zu relativieren. Ein intaktes Dorfgemeinschaftsleben von Schützen und Boßlern kann als Ansatz für eine nachhaltige Dorfentwicklung im Sinne der Raumordnung gewertet werden.

Wenn für den Ortsteil Georgsfeld eine Weiterentwicklung im landesplanerisch vorgegebenen Rahmen der Eigenentwicklung umgesetzt werden soll, sollte mit dem Ziel langfristig einen Ortskern zu schaffen der zentrale Siedlungsschwerpunkt ausgewählt werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bauleitplanung würde sich hierfür die Wohnsiedlung Raperieweg empfehlen. Einschränkungen für eine Bauleitplanung sind jedoch aufgrund des Lärmschutzes des nördlich angrenzenden Windparks und der südlich angrenzenden Kreisstraße gegeben. Zudem sind Einschränkungen bezüglich Geruchsimmissionen in östlicher Richtung aufgrund eines aktiven landwirtschaftlichen Betrieb zu beachten. In westlicher Richtung befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb. Dieser entwickelt sich jedoch bezüglich des Tierbestandes rückläufig. Eine Erweiterung der Siedlung am Raperieweg in Richtung Westen stellt hierbei die verbleibende Möglichkeit dar. Hierbei erfolgt jedoch eine nähere Betrachtung im Rahmen eines Geruchsgutachtens.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen im Ortsteil Georgsfeld ist als mittel bewertet.

Die Erschließung kann durch eine Anbindung an den Raperieweg erfolgen. Zur Moordorfer Straße ist ein Schallschutz erforderlich. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist eine Ableitung in südlicher Richtung erforderlich.



Abbildung 18: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Georgsfeld

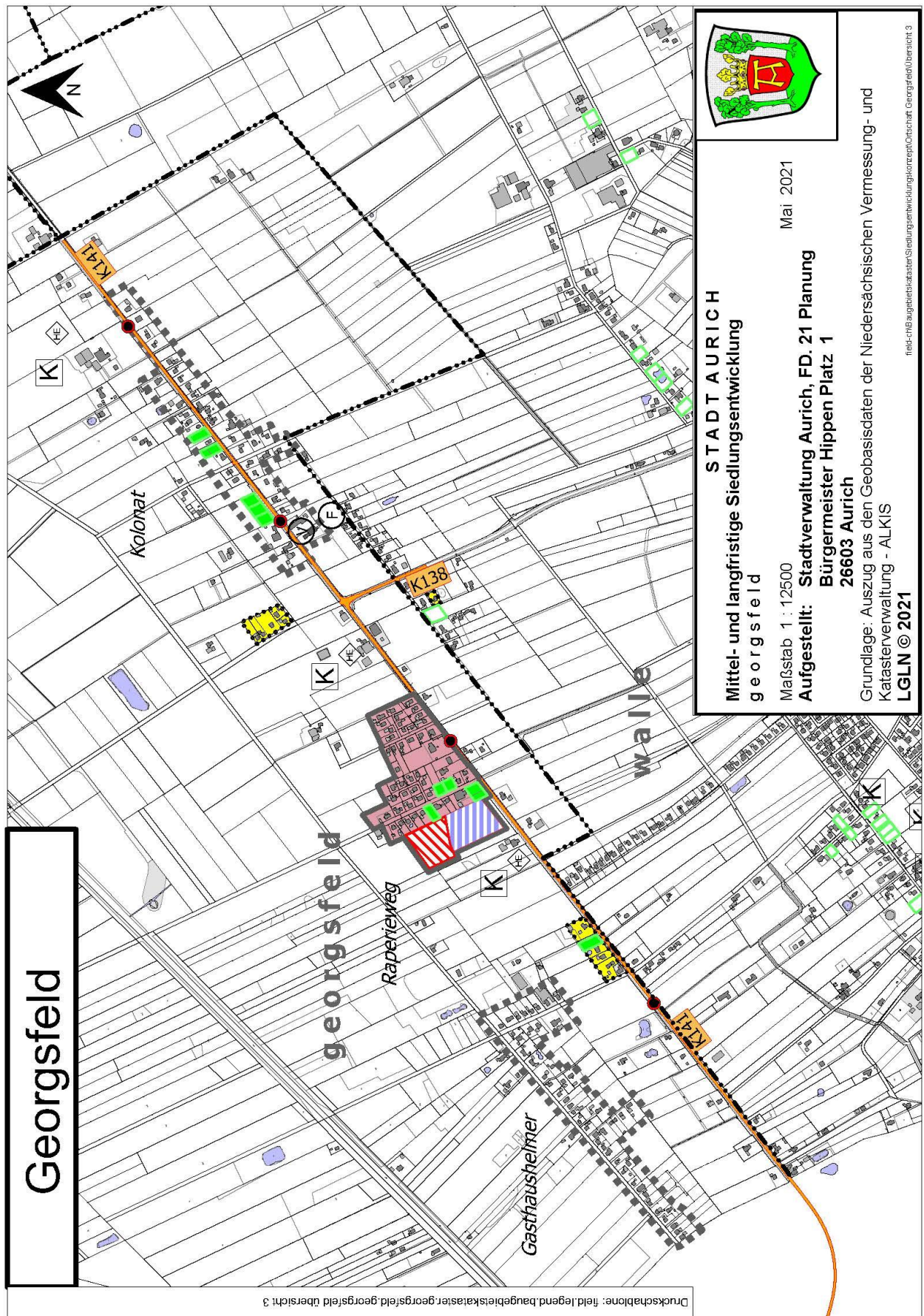




Abbildung 19: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Georgsfeld



## Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Für den Ortsteil Georgsfeld verbleibt nach Abzug der anteilig anzurechnenden 4 Baulücken bis 2030 eine rechnerische Wohnbauflächennachfrage von 1,1 ha (12 Bauplätze).

Aufgrund der geringen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland, dem fehlenden Infrastrukturangebot und geringer Nachhaltigkeit ist eine weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils Georgsfeld grundsätzlich nur bei konkreter Eigenentwicklungsnachfrage vertretbar.

## Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortsrates Dietrichsfeld/Pfalzdorf/Plaggenburg

Der Ortsrat Dietrichsfeld/Pfalzdorf/Plaggenburg betreut die Flächenareale der Ortsteile Dietrichsfeld, Pfalzdorf und Plaggenburg.

Der Ortsteil mit dem umfangreichsten Infrastrukturangebot ist der Ortsteil Plaggenburg; gefolgt vom Ortsteil Dietrichsfeld.

## Ortsteil Plaggenburg

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

1.410 Einwohner, Flächengröße 13,47 km<sup>2</sup>, rd. 105 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2018).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes liegt in rd. 6.8 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Das Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteiles Plaggenburg befindet sich beiderseits der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 210 durch den Ortskern Plaggenburg und im Einmündungsbereich der Kreisstraße K 121 „Dietrichsfelder Straße“ in die Bundesstraße 210.

Darüber hinaus befinden sich mehrere Splittersiedlungsbereiche im Ortsteil Plaggenburg. Diese Splittersiedlungsbereiche dürften ihren Ursprung in der landwirtschaftlich geprägten Besiedlung des Ortsteils haben. Im Laufe der Zeit wurden diese Siedlungssplitter zunehmend durch Wohngebäude verdichtet und haben sich damit als Wohnsiedlungen mit einzeiliger Bebauung entlang von Gemeindestraßen etabliert. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte, der bandartigen Siedlungsstrukturen und des fehlenden Infrastrukturangebots dieser Splittersiedlungen dürften diese keine Bedeutung für eine Eigenentwicklung im landesplanerischen Sinn haben.

### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen des Ortsteiles Plaggenburg werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Große Teile des Plaggenburger Ortsteils werden von den Waldflächen des Forstes Seehöchte/Neuenwalde überdeckt.

### Verkehrerschließung

Der Hauptort Plaggenburg wird über die Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ und die Kreisstraße K 121 „Dietrichsfelder Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Regionalbuslinien 420 Aurich - Wittmund - Jever und zurück, 473 Aurich - Esens - Bensenziel und zurück sowie 474 Aurich - Middels - Wittmund und zurück stellen die ÖPNV - Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Wittmund, Jever, Esens und dem Ortsteil Plaggenburg. Die Buslinie 472 Langefeld - Plaggenburg - Egels IGS und zurück dient im Wesentlichen dem Schulbetrieb und hat keine Verbindung zum ZOB Aurich.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Plaggenburg mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Plaggenburg wird von den Buslinien 420, 473 und 474 werktäglich mit 8 Fahrten morgens, 3 Fahrten vormittags, 4 Fahrten mittags, 5 Fahrten nachmittags und 3 Fahrten abends aus Richtung Aurich sowie 6 Fahrten morgens, 5 Fahrten vormittags, 1 Fahrt mittags, 7 Fahrten nachmittags und 4 Fahrten abends in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinie 472 dient überwiegend dem Schulbetrieb und enthält keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Hauptort Plaggenburg ist gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Rund 20 % der Bevölkerung des Ortsteils Plaggenburg lebt außerhalb des Hauptortes und muss somit weitere Wege zur nächsten ÖPNV-Haltestelle bewältigen. Dieser Nachteil kann durch das Anrufbusangebot kompensiert werden.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Plaggenburg flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

### Infrastrukturausstattung

Plaggenburg ist Standort einer Grundschule und einer Kindertagesstätte.

Im Bereich Freizeit/Kultur über Sportplätze, Vereine mit Vereinsheimen, eine Kirche mit angegliedertem Friedhof sowie eine Gaststätte.

Die Versorgung mit Grundgütern des täglichen Bedarfs erfolgt über eine Bäckerei und einen Tankstellenshop.

Ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt hat vor Jahren geschlossen. Die Geschäftsräume werden von einem Gebrauchtgüteranbieter genutzt. Darüber hinaus sind in Plaggenburg ein Optiker, ein Schuhfachgeschäft sowie ein Waffengeschäft ansässig.

### Bestand der Bauleitplanung

Der Hauptort Plaggenburg ist vollständig mit Bauleitplanungen abgedeckt. Entsprechend den vorzufindenden Nutzungsstrukturen sind im ursprünglichen Ortskern beiderseits der Bundesstraße 210 Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Wohnbaugebiete beiderseits der Einmündung der Dietrichsfelder Straße in die Bundesstraße 210 sind als Dorfgebietsflächen und allgemeine Wohnbauflächen in Bebauungsplänen festgesetzt. Weitere Bereiche des Hauptortes sind am westlichen Ortseingang und östlichem Ortsausgang mit Innenbereichssatzungen überplant.

Zwei Splittersiedlungen abseits des Hauptortes sind mit Außenbereichssatzungen überplant.

### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Die Baugrundstücke des Neubaugebietes westlich der Dietrichsfelder Straße wurden innerhalb von einem Jahr verkauft. Von den 23 Baugrundstücken wurden rd. 75 % an Bürger aus Plaggenburg und angrenzende Nachbarortssteile der Stadt Aurich (30 % der Grundstücke an Bürger aus dem Ortsteil Plaggenburg) vergeben. Die verbleibenden 25 % der Baugrundstücke wurden an Bürger aus Gemeinden aus Ostfriesland vergeben.

Weitere Neubaugebiete sind in Plaggenburg nicht vorhanden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere auch von Bürgern aus Plaggenburg und Bürgern aus den benachbarten Ortsteilen der Stadt Aurich (Eigenentwicklung) beabsichtigt der Ortsrat im Rahmen einer Ortsabrundung die nördliche Erweiterung des Neubaugebietes westlich Dietrichsfelder Straße um rd. 1,1 ha Bruttobaufläche (ca. 12 Baugrundstücke, ca. 14 Wohneinheiten). Der Eigentümer dieser Fläche hat entsprechende Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Des Weiteren soll die 0,8 ha umfassende Baufläche am Alten Weg, südlich der Bundesstraße 210, für eine Wohnbaunutzung überplant werden.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Plaggenburg wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 42 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20 % der Wohnungen in Zweifamilienhäusern ergibt sich in Plaggenburg ein Bedarf von 38 Bauplätzen bzw. rd. 3,4 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Neben 40 Baulücken befinden sich im Hauptort Plaggenburg an der Gemeindestraße Alter Weg befinden sich noch zwei größere unbebaute Flächen innerhalb ansonsten bebauter Bereiche. Diese zusammen rd. 2,1 ha großen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Auf diesen Flächen lassen sich ca. 23 Bauplätze schaffen.

Weiteres Wohnbauflächenpotential im Umfang von rd. 1,1 ha (12 Bauplätze) befindet sich nördlich des Neubaugebietes westlich Dietrichsfelder Straße. Diese Fläche wird durch das Neubaugebiet und dem Brandschloot begrenzt. Der Brandschloot bildet den natürlichen Ortsrand von Plaggenburg. Eine Bebauung der beschriebenen Flächen führt zu einer Ortsabrundung der Bebauung des Hauptortes Plaggenburg in nördlicher Richtung.

#### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

Im Ortsteil Plaggenburg befinden sich 38 Baulücken (2020). Unter Anrechnung einer 30 % - igen Verfügbarkeit der Baulücken bis zum Jahr 2030 mindern diese Baulücken die mittelfristige Baulandnachfrage um rd. 10 Bauplätze. Es verbleibt eine Wohnbaulandnachfrage von 2,3 ha (24 Bauplätze) bis 2030.

Eine 0,8 ha umfassende Baufläche befindet sich am Alten Weg, südlich der Bundesstraße 210. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächeneigentümer hat Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Für die ca. 1,1 ha große Fläche (12 Bauplätze) nördlich des Neubaugebietes westlich der Dietrichsfelder Straße wurde vom Grundeigentümer Verkaufsbereitschaft signalisiert. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für die im Innenbereich des Alten Weges befindlichen und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten rd. 2,1 ha großen unbebauten Flächen ist keine Verkaufsbereitschaft gegeben.

Mit den rd. 1,9 ha verfügbaren Bauflächen und den anteiligen anzurechnenden Baulücken kann die rechnerische mittelfristige Wohnbaulandnachfrage für die Eigenentwicklung im Ortsteil Plaggenburg knapp gedeckt werden.



### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt der Hauptort Plaggenburg über Grundstrukturen der Versorgung.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Plaggenburg ist mit dem Boßelverein, dem Dartverein und dem Fußball- und Sportverein aber auch durch die Grundschule, die städtische Kindertagesstätte sowie eines Feuerwehrstandortes ein umfangreiches Dorfgemeinschaftsleben vorhanden. Ferner befindet sich in Plaggenburg das letzte Kolonistenhaus Aurichs (Baujahr 1783).

Der Ortsteil Plaggenburg ist sehr gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Plaggenburg wird werktags im Stundentakt mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB Aurich angebunden.

Darüber hinaus wird der Ortsteil Plaggenburg in angebotsschwachen Zeiten des Regionalverkehrs vom Anrufbus Aurich bedient.

Damit sind außer den vorhandenen Einwohnerzahlen weitere wesentliche Voraussetzungen für die Erfüllung raumordnerischer Grundsätze für eine weitere bauliche Entwicklung des Hauptortes Plaggenburg im Rahmen der Eigenentwicklung gegeben.

Die Sicherung der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung erfordert im Hinblick auf die demographische Entwicklung eine Konzentration der mittelfristigen Bauflächennachfrage auf den Hauptort Plaggenburg. Dieses Vorgehen sichert im Anbetracht der demographischen Entwicklung in größtmöglichem Umfang den Erhalt der Infrastruktur und des Gemeinschaftslebens, fördert die dafür erforderlichen wirtschaftlichen Grundlagen und schont den bislang von Bebauung unbeeinflussten Außenbereich von Plaggenburg.

Die langfristige Siedlungsentwicklung Plaggenburgs soll neben einer stetigen Reduzierung der vorhandenen Baulücken auf den im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht bebauten Wohnbauflächen im Bereich Alter Weg südlich der Bundesstraße 210 erfolgen. Weitere geeignete Flächen befinden sich in Erweiterung der Neubausiedlung westlich der Dietrichsfelder Straße. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Funktional führt eine Bebauung dieser Flächen zu einer Ortsabrundung. Weitere für eine langfristige Siedlungsentwicklung geeignete Flächen sind zurzeit in Plaggenburg nicht vorhanden.

Die nördlich an den zentralen Siedlungsschwerpunkt angrenzenden Flächen sind aufgrund konfliktträchtiger Nutzungen durch landwirtschaftliche Betriebe und Sportflächen für eine Siedlungsentwicklung derzeit nicht geeignet.

Die Flächen südlich des zentralen Siedlungsschwerpunktes sollen von einer Bebauung vorerst ausgespart werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um Abstandsflächen zum angrenzenden Wald und insbesondere zum Ostfriesland Wanderweg, einem überregional bekannten Rad- und Wanderweg auf einer ehemaligen Bahntrasse.

Aufgrund des geringen Umfangs der vorhandenen Bebauung sowie gänzlich fehlender sozialer Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur sollte eine weitere Bebauung der vorhandenen Splittersiedlungen im Ortsteil Plaggenburg auf das Füllen von Baulücken beschränkt werden. Bauliche Erweiterungen der Splittersiedlungen sind aufgrund des gültigen Planungsrechts ohnehin ausgeschlossen.

### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen im Ortsteil Plaggenburg südlich der Bundesstraße 210 wurde gering bewertet. Die Fläche westlich der Dietrichsfelder Straße wurde mit einer mittleren ökologischen Wertigkeit eingestuft.

Die Erschließung der innenliegenden Flächen zwischen der Bundesstraße und dem Alten Weg stellt ein Problem auf Grund der geringen Fahrspurbreiten dar. Im Zuge der Erschließung sind Aufweitungsstellen am Alten Weg erforderlich. Die mittelfristigen Siedlungsentwicklungsflächen westlich der Dietrichsfelder Straße können sowohl von der Kreisstraße als auch von bestehenden Neubaugebiet erschlossen werden.

Für die Oberflächenentwässerung bestehen Lösungsansätze.

Abbildung 20: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Plaggenburg

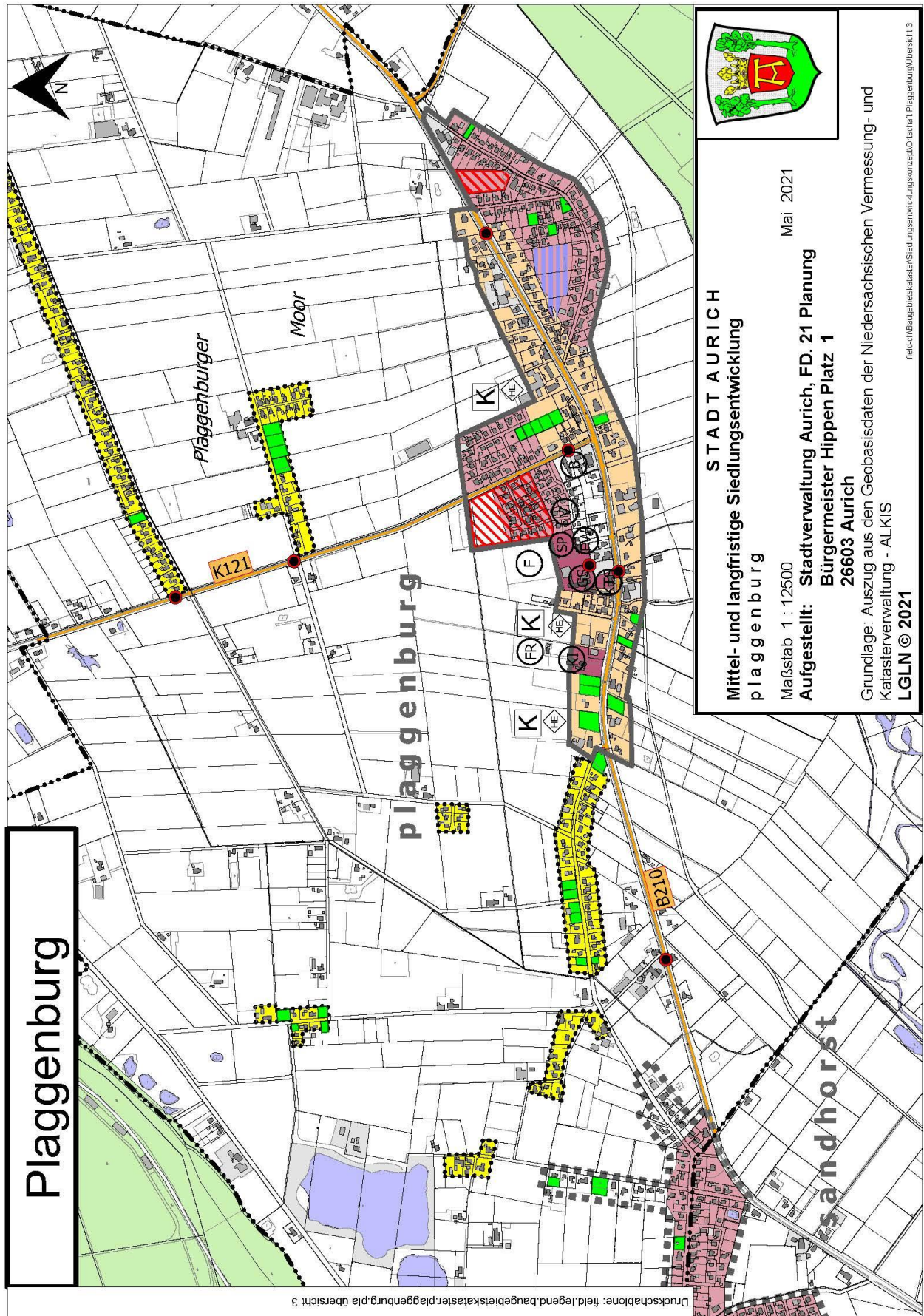
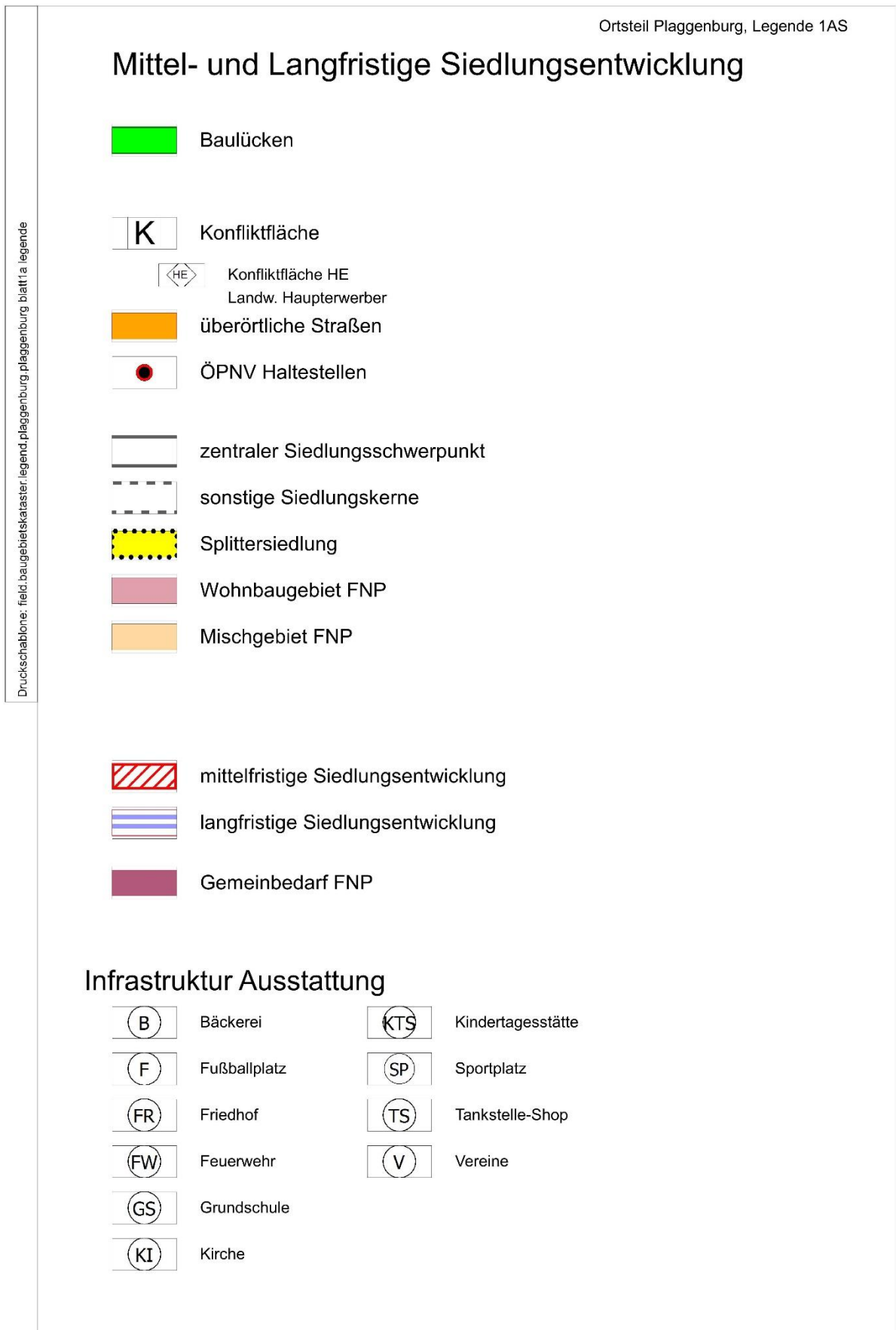


Abbildung 21: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Plaggenburg





### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Bei anteiliger Anrechnung der 38 Baulücken bis zum Jahr 2030 mindern diese Baulücken die mittelfristige Baulandnachfrage um rd. 10 Bauplätze. Es verbleibt eine Wohnbaulandnachfrage von 2,3 ha (24 Bauplätze) bis 2030.

Diese Nachfrage kann auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche nordöstlich des Alten Weges/südlich der Bundesstraße 210 (rd. 0,8 ha) und der als landwirtschaftliche Fläche nördlich des Neubaugebietes/Westlich der Dietrichsfelder Straße (rd. 1,1 ha) knapp gedeckt werden.

Der höhere Aufwand für die Überplanung der Fläche westlich der Dietrichsfelder Straße aufgrund einer mittleren Biotopwertigkeit wird in Abwägung mit der fehlenden Verkaufsbereitschaft bezüglich der Fläche nordwestlich des Alten Weges akzeptiert. Die Fläche westlich der Dietrichsfelder Straße sollte im Hinblick auf die allgemein zu erwartende rückläufige Baulandnachfrage, dessen ökologischer Wertigkeit und den fraglichen Bestand der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Fläche nordwestlich des Alten Weges nachrangig zur Fläche nordöstlich des Alten Weges erschlossen werden.

Die Wohnbauflächendarstellung nordwestlich des Alten Weges wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes vorerst aus der Flächennutzungsplanung gestrichen. Die Fläche wird als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Sie bleibt als langfristige Siedlungsentwicklungsfläche jedoch als Bauerwartungsland im Siedlungsentwicklungskonzept erhalten.

Im Hinblick auf den erwarteten allgemeinen Rückgang der Nachfrage nach Bauplätzen sollten die zu planenden Baugebiete einzeln und zeitversetzt umgesetzt werden um ein längerfristiges Überangebot und einen schleppenden Abschluss der Fertigstellung des Baugebietes zu vermeiden.

Darüber hinaus sollten vertragliche Vereinbarungen bezüglich der Baugrundstücksvergabe geschlossen werden, die eine bevorzugte Vergabe der Baugrundstücke an Plaggenburger Bürger beinhalten, um den Eigenentwicklungsanteil der verkauften Baugrundstücke zu erhöhen und zu sichern.

Eine Sicherstellung der Eigenentwicklung entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist demzufolge mitentscheidend für eine Entwicklung zukünftiger Baugebiete.

## **Ortsteil Dietrichsfeld**

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

750 Einwohner, Flächengröße 11,31 km<sup>2</sup>, rd. 66 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortsteil Dietrichsfeld liegt in rd. 10 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die ursprüngliche Bebauung Dietrichsfelds hat sich als Straßendorf mit überwiegend einzeiliger Bebauung beiderseits der Kreisstraße K 123 "Esenser Postweg" und der Gemeindestraße „Großer Moorweg“ entwickelt. In jüngerer Zeit wurden im Einmündungsbereich des Großen Moorweges in die Kreisstraße 123 kleinflächige Wohnbaugebiete mit dem Ziel einer Ortskernbildung angesiedelt. In den beschriebenen Bereich befinden sich auch die Sportanlagen und weitere Gemeinbedarfsanlagen des Ortsteils Dietrichsfeld.

Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Dietrichsfeld vereinzelt Streubebauung überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs sowie eine umfangreiche militärische Anlage.

#### Freiflächennutzungen

Der Ortsteil Dietrichsfeld wird großenteils landwirtschaftlich genutzt. Weite Teile des Ortsteils unterliegen dem Sandabbau. Ein größerer Teil des Ortsteils ist mit den Waldflächen des Forstes Meerhusen bedeckt. Diese Waldflächen sind für die Bevölkerung großenteils nicht nutzbar, da sie für militärische Zwecke genutzt werden und damit für die Öffentlichkeit unzugänglich sind.

#### Verkehrerschließung

Der Ortsteil Dietrichsfeld wird über die Kreisstraße K 123 an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die Kreisstraße K 121 „Dietrichsfelder Straße“ wird in ca. 2,2 km Entfernung die Ortschaft Plaggenburg im gleichnamigen Ortsteil und dort die Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ erreicht.

Die Regionalbuslinie 474 Aurich – Middels - Wittmund - und zurück stellt die ÖPNV-Verbindung zwischen den Städten Aurich und Wittmund sowie dem Ortsteil Dietrichsfeld. Die Buslinien 472, 473 und 477 sind überwiegend auf den Schulbetrieb ausgerichtete Buslinien und stellen keine Anbindung an den ZOB Aurich bzw. bedienen den Ortsteil Dietrichsfeld nur außerhalb der Schulferien.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Dietrichsfeld mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Dietrichsfeld wird von der Buslinie 474 werktäglich und an Schultagen mit 1 Fahrt morgens, 1 Fahrt vormittags, 4 Fahrten mittags, 1 Fahrt nachmittags und 1 Fahrt abends aus Richtung Aurich sowie 3 Fahrten morgens und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich bedient.

Die ÖPNV-Anbindung des Ortsteils Dietrichsfeld am Morgen aus Richtung Aurich und mittags in Richtung Aurich ist als befriedigend zu bewerten. Für die übrigen Tageszeiten wird ein Grundangebot vorgehalten, welches auch durch das Anrufbusangebot nicht wesentlich aufgewertet wird.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Dietrichsfeld im sogenannten Haustürbetrieb mit 2 Fahrten vormittags und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

#### Infrastrukturausstattung

Im Ortsteil Dietrichsfeld befinden sich eine Kindertagesstätte und ein Fußballplatz. Das Dorfgemeinschaftsleben wird überwiegend durch den Boßelverein geprägt.

Die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird in Dietrichsfeld durch eine Bäckerei und einen kleinflächigen inhabergeführten Lebensmittelmarkt bereitgestellt.

Darüber hinaus befinden sich in Dietrichsfeld ein kleines Bauunternehmen sowie ein Dachdeckerunternehmen.

#### Bestand der Bauleitplanung

Die ursprüngliche Bebauung Dietrichsfelds entlang der Kreisstraße 123 ist entsprechend den vorzufindenden Nutzungen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Am Großen Moorweg befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Dem zufolge wurden die jüngeren Wohnbauflächen in den Bebauungsplänen Nr. 150 und 339 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Darüber hinaus überplant der Bebauungsplan Nr. 150 einen großflächigen Sandabbau im Einmündungsbereich des Großen Moorweges in die Kreisstraße 123, westlich des Großen Moorweges und nördlich der Kreisstraße.

Die älteren Wohnbauflächen östlich des Großen Moorweges sind mit der Innenbereichssatzung Nr. 1 überplant.

Die vorhandenen Nutzungen der Bebauung Dietrichsfelds entsprechen den Inhalten der Bauleitplanungen. Diesbezügliche Änderungen sind nicht erforderlich.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Für die Eigenentwicklung Dietrichsfelds wurde der Bebauungsplan Nr. 339 aufgestellt. Dieser Bebauungsplan grenzt unmittelbar an die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 150 errichteten Wohnbauflächen an und nimmt damit die Zielsetzung der Dorfkernbildung auf und führt diese fort.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 339 sind 2017/2018 zu lagebezogen angemessenen Preisen innerhalb kurzer Zeit 12 Bauplätze veräußert worden. 8 der Bauplätze wurden von Auricher Bürgern, 7 davon aus dem nordwestlichen Stadtgebiet und 4 Bauplätze von Erwerberrn aus Ostfriesland erworben. Damit ist der Nachweis des Eigenentwicklungsbedarfs gegeben.

Der Ortsrat ist bestrebt weiteres Wohnbauland auszuweisen.

Aufgrund umfangreicher Sandabbaugruben und vielfältiger Konfliktflächen aufgrund landwirtschaftlicher Nutzungen sind jedoch nur begrenzt geeignete Flächen für eine bauliche Erweiterung Dietrichsfelds vorhanden.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 22 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Dietrichsfeld vorherrschend ist ergibt sich ein Bedarf von 22 Bauplätzen und rd. 2,0 ha zusätzlicher Brutto- bauflächen bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplan- gebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Ortsteil Dietrichsfeld sind 12 Baulücken vorhanden.

Über die Baulücken hinausgehendes Baulandpotential auf nicht umgesetzten Bauflächendar- stellungen im Flächennutzungsplan bzw. in Bebauungsplänen ist in Dietrichsfeld nicht vorhan- den.

#### Verfügbares Baulandpotential/Baulandbedarf 2030

In Dietrichsfeld sind 12 Baulücken vorhanden. Bei Anrechnung einer 30 %igen Verfügbarkeit der Baulücken bis zum Jahr 2030 ergibt sich ein mittelfristiges Bauflächenangebot von rd. 4 Bauplätzen. Da im Ortsteil Dietrichsfeld keine weiteren Baulandpotentiale in Form nicht umge- setzter Flächennutzungsplandarstellungen oder Bebauungsplanfestsetzungen vorhanden sind, verbleibt rechnerisch eine ungedeckte Baulandnachfrage von 18 Bauplätzen bzw. 1,6 ha Bauflächen bis 2030.

#### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleis- ten, ist der Neubaubedarf vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulü- cken abzudecken.

Mittels Bauleitplanung überplante Flächen oder unbebaute und unbeplante Flächen im Innen- bereich von Siedlungslagen sind im Ortsteil Dietrichsfeld nicht vorhanden. Zur Schaffung von Bauflächen für eine Eigenentwicklung ist daher eine Überplanung geeigneter Flächen zur Siedlungsabrundung zu prüfen. Erst daran anschließend wäre nach den Grundsätzen der Raumordnung eine Ausweitung von Wohnbaunutzungen in den von Bebauung bislang wenig beeinflussten Freiraum umsetzbar.

Aus Sicht der Raumordnung ist die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Dietrichsfeld aufgrund der geringen Einwohnerzahl und dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungspotentials sowie einer schwach ausgeprägten ÖPNV-Anbindung nur bedingt zu empfehlen.

Der in Grundstrukturen vorhandenen Infrastrukturbestand und das intakte Dorfgemeinschaftsleben, welches im Wesentlichen vom Boßelverein getragen wird, sind jedoch zumindest als Ansatz für eine nachhaltige Dorfentwicklung im Sinne der Raumordnung zu werten.

Wenn für den Ortsteil Dietrichsfeld eine Weiterentwicklung im landesplanerisch vorgegebenen Rahmen der Eigenentwicklung umgesetzt werden soll, sollte mit dem Ziel langfristig einen Ortskern auszubilden, dafür vordringlich der Bereich westlich der Einmündung des Großen Moorweges in den Esenser Postweg ausgewählt und bestimmt werden. Aus landesplanerischer Sicht sind diese Flächen als Siedlungsabrundung zu bewerten.

In Fortsetzung westlich des Neubaugebietes (Bebauungsplan 339) liegen geeignete Flächen, die als langfristige Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt werden. Weitere geeignete Flächen sind in diesem Bereich aufgrund einer angrenzenden umfangreichen Sandabbaugrube sowie altlastenbelasteter Flächen angrenzend an die vorhandene Bebauung nördlich des Esenser Postweges westlich der Einmündung des Großen Moorweges in den Esenser Postweg nicht vorhanden.

Die Flächenverfügbarkeit der o. g. langfristig geplanten Siedlungsentwicklungsflächen ist zurzeit nicht gegeben.

Weitere Flächen für eine Siedlungsentwicklung sind aufgrund von umfangreichen Sandabbaugruben und Konfliktflächen der Landwirtschaft nur begrenzt vorhanden. Geeignete Flächen wären am westlichen Ortseingang beiderseits der Dietrichsfelder Straße, am östlichen Ortseingang beiderseits der Gemeindestraße Zum Hohehan sowie südwestlich der Einmündung des Großen Moorweges in den Esenser Postweg vorhanden.

Eine Bebauung der genannten Flächen an den Ortseingängen führt aus einer aus Sicht der Raumordnung und Ortsplanung zu nicht wünschenswerten Erweiterungen des Straßendorfes abseits der vorhandenen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Flächen südwestlich der Einmündung des Großen Moorweges in den Esenser Postweg liegen dagegen in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen und würden zu einer weiteren Dorfkernausbildung im Bereich des Kreuzungsbereichs des Großen Moorweges in den Esenser Postweg führen.

Eine Verfügbarkeit der Flächen zum Zweck der Bebauung ist zurzeit nicht bekannt. Aus diesem Grund wurden diese Flächen auch (noch) nicht als Entwicklungsflächen für die langfristige Siedlungsentwicklung aufgenommen.



Abbildung 22: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Dietrichsfeld

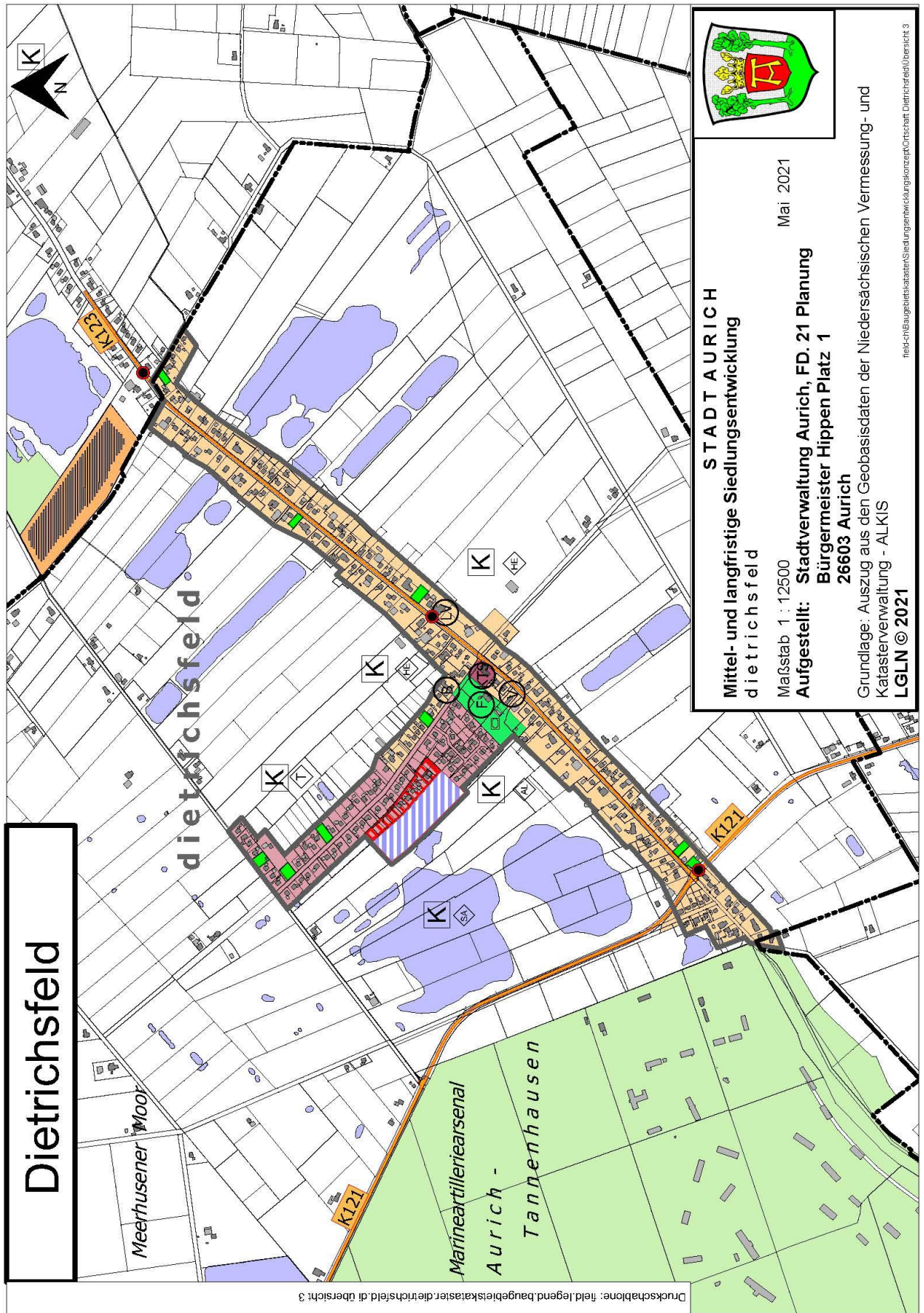


Abbildung 23: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Dietrichsfeld



### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf die Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Der mittelfristige Bauplatzbedarf von 22 Bauplätzen im Ortsteil Dietrichsfeld kann bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit der vorhandenen 12 Baulücken bis 2030 zu knapp 1/5 mit vorhandenen Baulücken gedeckt werden.

12 Bauplätze sind 2017/2018 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 geschaffen worden und überwiegend an Interessenten aus dem nordwestlichen Stadtgebiet Aurich veräußert worden. Damit dürfte der kurzfristige Eigenentwicklungsbedarf an Bauplätzen im Ortsteil Dietrichsfeld vorerst befriedigt worden sein.

Aufgrund der relativ geringen Einwohnerzahl des Ortsteils Dietrichsfeld ergibt sich eine Eigenbedarfsnachfrage nach Wohnbauland. In Anbetracht des relativ geringen Infrastrukturangebots im Ortsteil und der Entfernung zu weiteren Infrastrukturangeboten in den Bereichen allgemeine Versorgung, Bildung und medizinische Versorgung im Umfeld von Dietrichsfeld sowie erst kürzlich vermarktetes Bauland zur Eigenentwicklung sollten aus Gründen einer nachhaltigen Planung kurzfristig keine weiteren Wohnbauflächen in Dietrichsfeld geplant werden.

Ggf. sollte allenthalben nachfrageorientiert im Rahmen der Eigenentwicklung in kleinem Umfang mittelfristig eine weitere Siedlungsentwicklung erfolgen.

Diesbezüglich könnte die konkrete Eigenentwicklungsnachfrage nach Baugrundstücken gesammelt werden, um diese dann ziel- und nachfrageorientiert umzusetzen.

## **Ortsteil Pfalzdorf**

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

224 Einwohner, Flächengröße 6,11 km<sup>2</sup>, rd. 37 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes liegt in rd. 7,5 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die ursprüngliche Bebauung der Ortschaft Pfalzdorf im gleichnamigen Ortsteil hat sich in einzeiliger Bebauung beiderseits der Kreisstraße K 130 „Pfalzdorfer Straße“ entwickelt. Sie ist durch landwirtschaftliche Gebäude geprägt.

In jüngerer Zeit wurde am südwestlichen Rand der vorhandenen Bebauung Pfalz dorfs mit dem Ziel einer Ortskernbildung ein kleines Wohngebiet gebaut.

Vereinzelt ist im Ortsteil Pfalzdorf Streubebauung überwiegend landwirtschaftlich bedingten Ursprungs vorhanden. Eine kleinere Splittersiedlung befindet sich im Bereich der Gemeinestraße Elsterweg.

Ungefähr 1/3 der Flächen des größten Windparks auf Auricher Stadtgebiet liegt innerhalb des Ortsteils Pfalzdorf.

### Freiflächenutzungen

Die Freiflächen des Ortsteils Pfalzdorf werden überwiegend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Weiterhin hat Pfalzdorf Bodenschätze in Form von Sanden (Mauer- und Füllsande) vorzuweisen. Ehemalige Hochmoorbestände sind weitgehend abgebaut bzw. sind zwischenzeitlich unter Bodenschutz gestellt.

### Verkehrerschließung



Pfalzdorf wird über die Kreisstraßen K 130 „Pfalzdorfer Straße“ und K 129 „Spekendorfer Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Über die K130 in Verbindung mit der Landesstraße 34 wird nach ca. 6 km die Kernstadt Aurichs und damit ein Anschluss an die Bundesstraße 72 „Leerer Landstraße“ erreicht. Über die K 130 in Verbindung mit der K 129 wird nach ca. 2 km der östliche Bereich der Bebauung Plaggenburgs und damit ein Anschluss an die Bundesstraße 210 „Esenser Straße“ erreicht.

Die Regionalbuslinien 473 Aurich - Esens - Bengersiel und zurück, 474 Aurich - Middels - Wittmund und zurück sowie 477 Dietrichsfeld – Middels – Pfalzdorf - Sandhorst und zurück stellen die ÖPNV - Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Esens, Wittmund und dem Ortsteil Pfalzdorf.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Pfalzdorf mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Pfalzdorf wird von den Buslinien 473 und 474 werktäglich mit 3 Fahrten mittags und 1 Fahrt nachmittags aus Richtung Aurich sowie 2 Fahrten morgens und 1 Fahrt mittags in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinie 477 dient überwiegend dem Schulbetrieb und enthält keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Pfalzdorf im sogenannten Haustürbetrieb mit 2 Fahrten vormittags und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Die ÖPNV-Anbindung von Pfalzdorf aus Richtung Aurich ist für den Zeitraum der Mittagsstunden und in umgekehrter Richtung für den Zeitraum morgens als ausreichend zu bewerten.

Auch das Anrufbusangebot kann die ÖPNV-Anbindung Pfalzdorfs nicht wesentlich verbessern.

Da im Ortsteil Pfalzdorf nur im geringen Umfang Streubebauung vorliegt, erreicht die überwiegende Bevölkerung Pfalzdorfs das ÖPNV-Angebot ohne weite Wege zurückzulegen.

#### Infrastrukturausstattung

Versorgungs- und Bildungsinfrastruktureinrichtungen sind in Pfalzdorf nicht vorhanden. Der Infrastrukturbereich Freizeit und Kultur wird wesentlich vom Boßel- und Schützenverein geprägt.

Darüber hinaus sind in Pfalzdorf eine Gaststätte sowie ein Einzelhandelsbetrieb für Garten- und Feldbearbeitungsgeräte mit entsprechender Reparaturwerkstatt vorhanden.

#### Bestand der Bauleitplanung

Die ursprüngliche Bebauung Pfalzdorfs ist der Nutzung entsprechend im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Wohnbaugebiet im südlichen Bereich der bebauten Lage Pfalzdorfs ist als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Für den letztgenannten Bereich liegt ein Bebauungsplan (Nr. 199) mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Ein weiterer Bebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 110, überplant die nordwestliche Hälfte der Bebauung entlang der Kreisstraße 130. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist als Dorfgebiet festgesetzt.

Weitere Bebauungspläne sind für die Windparkflächen und eine Biogasanlage, angrenzend an die bebaute Ortslage Pfalzdorfs, aufgestellt worden.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Ortsrat bemüht sich seit geraumer Zeit für die begrenzte Nachfrage nach Baugrundstücken in Pfalzdorf geeignete Flächen zu ermitteln.

Bei einer geringen Anzahl von geplanten Baugrundstücken ist der Erschließungsaufwand eine wesentliche Grundlage für die spätere Vermarktung der Grundstücke. Dementsprechend und unter Einbeziehung der landesplanerischen Forderungen bezüglich der Standortwahl ist die Auswahl geeigneter Grundstücke in Pfalzdorf gering.



### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Pfalzdorf wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 7 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Pfalzdorf vorherrschend ist, ergibt sich ein mittelfristiger Bedarf von 7 Bauplätzen und rd. 0,6 ha Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplan-gebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

In Pfalzdorf waren 2018 4 baureife Grundstücke (Baulücken) vorhanden.

Nicht umgesetzte Bebauungspläne für Wohnbaunutzungen sind in Pfalzdorf nicht vorhanden. Am südlichen Rand der bebauten Flächen der Ortslage Pfalzdorfs sind im Flächennutzungsplan rd. 1,9 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung 2030

Unter Berücksichtigung einer 30-prozentigen Verfügbarkeit steht in Pfalzdorf nur ein Bauplatz für die Deckung der errechneten mittelfristigen Nachfrage nach Baugrundstücken zur Verfügung.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am südlichen Rand der bebauten Ortslage besteht keine Verkaufsbereitschaft.

### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Aufgrund der geringen Besiedlung des Ortsteils Pfalzdorf ergibt sich nur eine geringe Eigenentwicklungsnachfrage nach zusätzlichen Bauflächen.

Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung und sonstige Versorgungseinrichtungen sind in Pfalzdorf nicht vorhanden. Zudem ist die Entfernung Pfalzdorfs zu den Infrastruktureinrichtungen im Stadtgebiet Aurich nicht unerheblich.

Auch die schwache ÖPNV-Anbindung Pfalzdorfs spricht gegen eine Nachhaltigkeit einer weiteren Siedlungsentwicklung Pfalzdorfs.

Lediglich das in Anbetracht der Einwohnerzahlen Pfalzdorfs relativ gute Dorfgemeinschaftsleben, repräsentiert durch den Boßel- und Schützenverein, zeigt Ansätze von Potentialen eines zu erhaltenden funktionalen Dorfgemeinschaftslebens.

Im Sinne einer nachhaltigen Landesplanung ist es daher nicht zu fördern in Pfalzdorf umfangreichere Bauflächen zu erschließen.

Alternativ könnte eine konkrete Eigenentwicklungsnachfrage gesammelt werden, um diese dann in Form von geringfügigen Siedlungserweiterungen ziel- und konkret nachfrageorientiert umzusetzen.

Aus planerischer Sicht sollte eine eventuelle bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Pfalzdorf aufgrund der geringen Einwohnerzahl, dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungspotentials sowie fehlender Nachhaltigkeit aufgrund des geringen Infrastrukturbestands und der Entfernung zu Versorgungsschwerpunkten langfristig ausschließlich auf die bebauten Ortslage konzentriert werden. Eine Einbeziehung der Splittersiedlung Elsterweg in die zukünftigen Siedlungsflächen führt zu einer Zersiedlung ist aufgrund der dort nur geringfügig vorhandenen Bebauung nicht nachhaltig und damit landesplanerisch und städtebaulich nicht erwünscht.

Eine Verfestigung oder Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung ist darüber hinaus durch planungsrechtliche Vorgaben des Baugesetzbuches ausgeschlossen.

Generelles Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der bebauten Ortslage Pfalzdorfs sollte die Fortsetzung der Ortskernbildung und damit eine Zusammenfassung zusätzlicher Bauflächen am südlichen Rand der bebauten Ortslage sein. Diese Forderung wird auch von den landwirtschaftlich geprägten baulichen Nutzungsstrukturen in der bebauten Ortslage Pfalzdorfs gestützt. Aufgrund der zu beachtenden Geruchsmissionen sind innerhalb der bebauten Ortslage kaum geeignete Flächen für zusätzliche Wohnbebauung zu finden.

Aufgrund der Lage der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ohne direkte Verbindung zur vorhandenen Bebauung, darüber hinaus getrennt durch Ausgleichsflächen und die Kreisstraße ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll diese Bauflächen in der Flächennutzungsplanung weiter aufrecht zu halten. Sinnvoller im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wäre es diese Wohnbauflächen aufzulassen und für die mittel und langfristige Siedlungsentwicklung Flächen zu wählen, die direkt an die bebauten südliche Wohngebietslage Pfalzdorfs angrenzen und dort vorhandene Strukturen zur Dorfkernbildung festigen. Aufgrund der vorhandenen Erschließung ist der beschriebene Bereich auch in kleinflächigen Abschnitten zu erschließen und ist damit geeignet für eine kleinflächige Siedlungsentwicklung. Aus Sicht der Raumordnung ist die geplante Erweiterungsfläche für die Siedlungsentwicklung aufgrund der vorhandenen Einflüsse durch angrenzende Bebauung als Fläche zur Ortsabrundung einzustufen. Das entsprechende Flächenareal ist als mittel und langfristige Entwicklungsfläche im Siedlungsentwicklungskonzept dargestellt.

Die Flächenverfügbarkeit ist nicht bekannt. Eine Abstimmung bezüglich der landwirtschaftlichen Emissionen auf Grund der westlich der potentiellen Bauflächen gelegenen Hofstelle wäre abzustimmen.

Das generelle Siedlungserweiterungspotential Pfalzdorfs ist nur gering. Weitere Erweiterungsflächen im Verlauf des einseitig bebauten Straßendorfs laufen einer Dorfkernbildung entgegen und stören letztlich die landwirtschaftliche Entwicklung des von Landwirtschaft geprägten Ortsteils. Auch eine bauliche Erweiterung am nordöstlichen Ortseingang läuft mangels Entwicklungspotential einer Dorfkernbildung entgegen und ließe sich aufgrund der stark abknickenden Kreisstraße zudem nur aufwendig erschließen.

Die letztgenannten Erweiterungspotentiale stehen nicht mit den Forderungen der Raumordnung auf einen weitgehenden Verzicht einer Inanspruchnahme bislang von Bebauung wenig beeinflusster Freiflächen des Außenbereichs entgegen

Sie werden daher nicht als langfristige Entwicklungsflächen in das Siedlungsentwicklungskonzept aufgenommen.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der zur Aufhebung vorgesehenen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wurde mit einer mittleren Wertstufe ermittelt.

Ein Straßenanschluss kann an den Holzweg erfolgen. Bezüglich der Oberflächenentwässerung sind keine besonderen Erschwernisse zu erwarten.

Abbildung 24: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Pfalzdorf

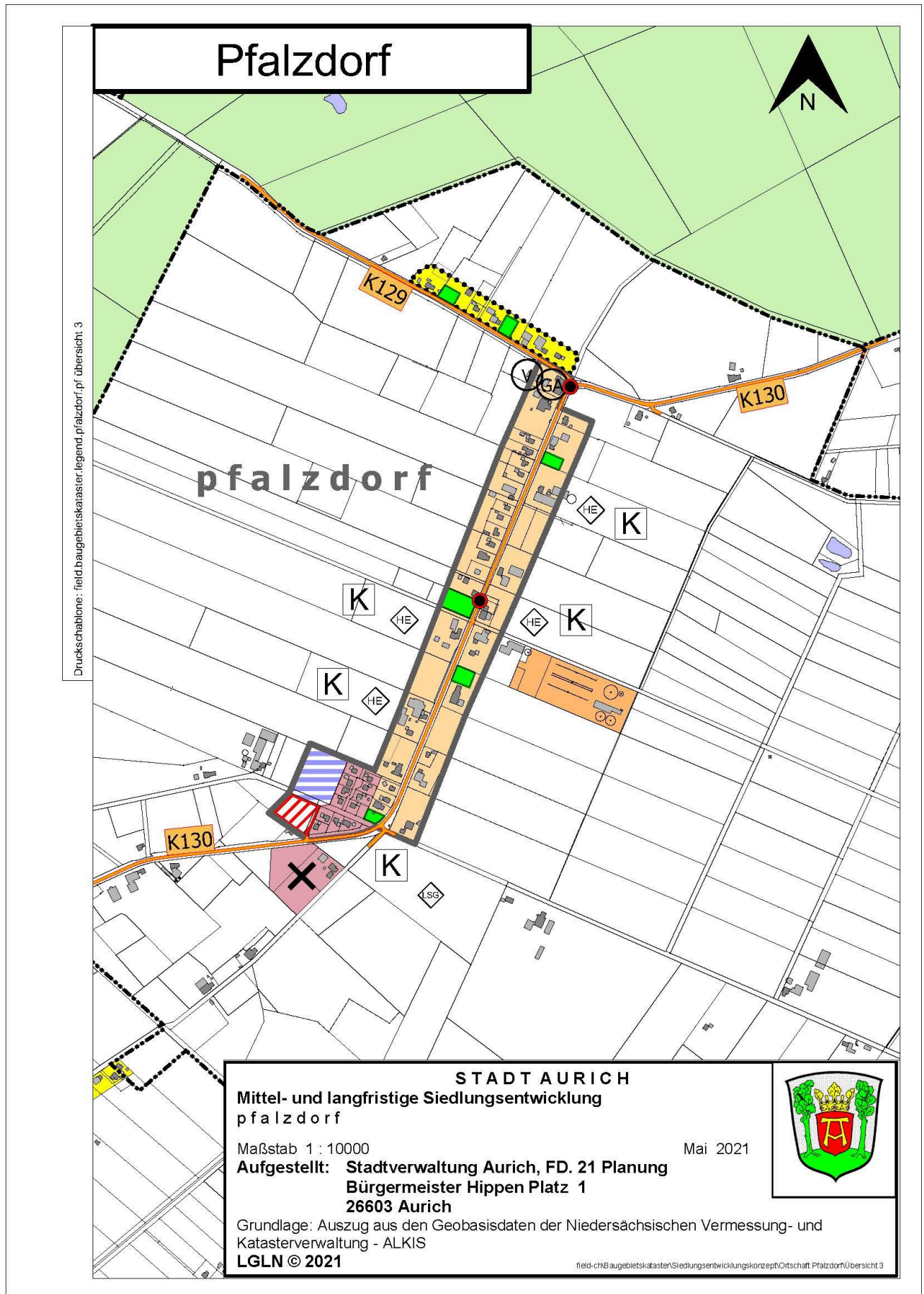
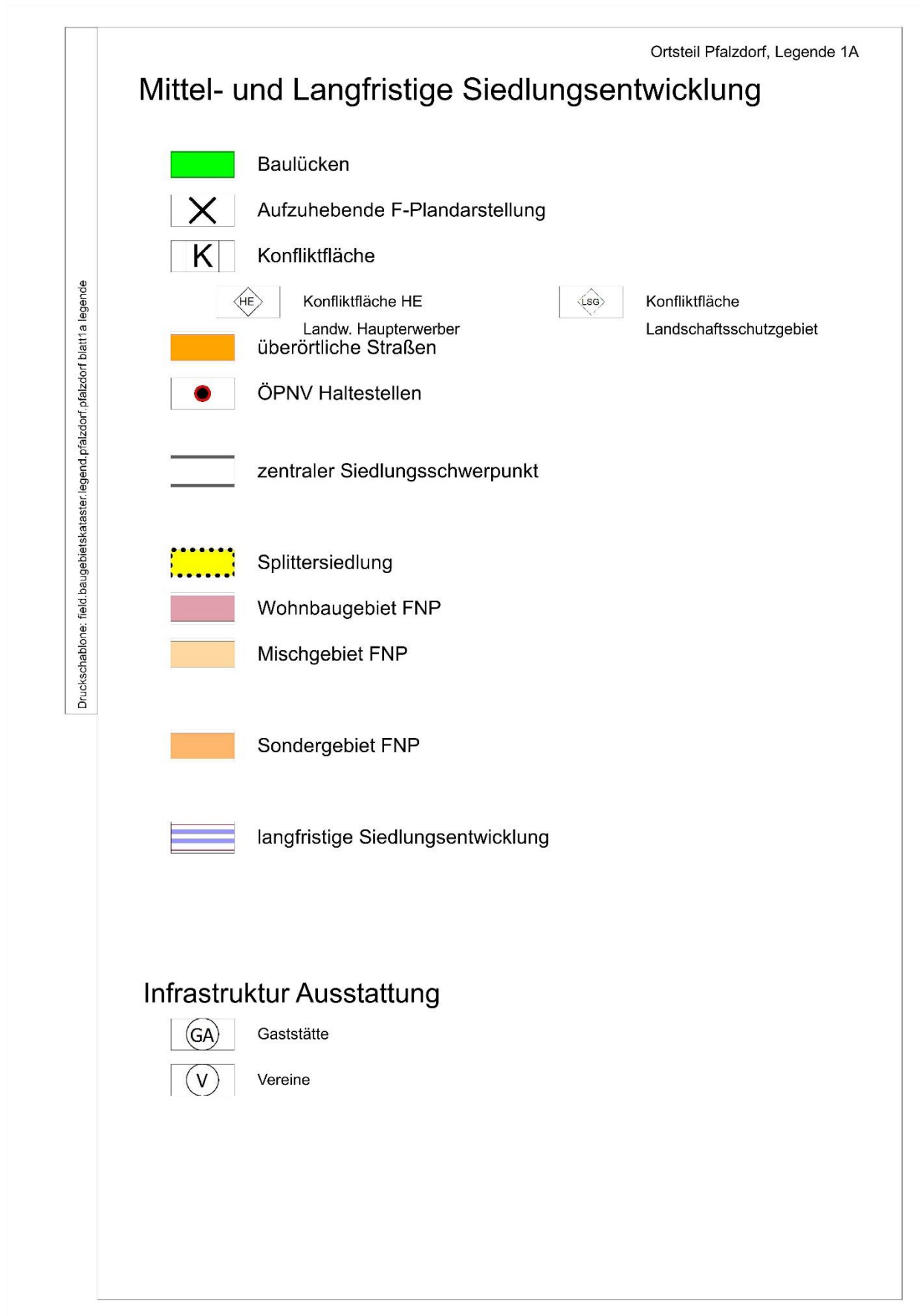


Abbildung 25: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Pfalzdorf





### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf die Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Aufgrund der geringen Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland, dem fehlenden Infrastrukturangebot und die geringe Besiedlungsdichte in Pfalzdorf ist im Sinne nachhaltiger Planung eine mittelfristige bauliche Entwicklung des Ortsteils Pfalzdorf grundsätzlich in Frage zu stellen.

Der Restbedarf von 6 Bauplätzen zur Befriedigung der rechnerisch ermittelten Eigenentwicklungsnachfrage wäre ggf. über eine Neuausweisung von Bauflächen abzudecken.

Alternativ könnte eine konkrete Eigenentwicklungsnachfrage gesammelt werden, um diese dann zu gegebener Zeit in Form von geringfügigen Siedlungserweiterungen ziel- und nachfrageorientiert umzusetzen.

## **Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortrates Langefeld/Middels/Spekendorf**

Der Ortsrat Langefeld/Middels/Spekendorf betreut die Flächenareale der Ortsteile Langefeld, Middels und Spekendorf.

Der Ortsteil mit dem umfangreichsten Infrastrukturangebot ist der Ortsteil Middels.

### **Ortsteil Middels**

#### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

1.220 Einwohner, Flächengröße 23,01 km<sup>2</sup>, rd. 53 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes Middels-Westerloog liegt in rd. 12 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

#### Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Middels besteht siedlungsstrukturell im Wesentlichen aus den drei Ortschaften Middels-Westerloog, Middels-Osterloog und Ogenbargen. Die, auch im Hinblick auf die Infrastrukturversorgung des Ortsteils, bedeutungsvollste Ortschaft ist Middels-Westerloog.

Darüber hinaus ist im Ortsteil Middels relativ umfangreiche Streubebauung vorhanden, die sich aufgrund ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzungen entwickelt hat.

Eine kleinere Splittersiedlung befindet sich südwestlich angrenzend an die Wohnlage der Ortschaft Middels-Westerloog südlich angrenzend an die Gemeindestraße „Gorner Straße“.

Die ursprüngliche Ortslage des Hauptortes Middels-Westerloog ist von landwirtschaftlichen Gebäuden und vielfältiger Mischnutzungen geprägt. Er hat sich im Wesentlichen nordöstlich der Kreisstraße K 122 „Westerlooger Straße“ entwickelt. Südlich, etwas abgesetzt von der ursprünglichen Ortslage Middels-Westerloogs, wurde in jüngerer Zeit die Wohnsiedlung „Thiel“ gegründet.

Nordwestlich an die ursprüngliche Ortslage Middels-Westerloog angrenzend wurde in jüngerer Zeit das Gewerbegebiet „Hengstforde“ etabliert, welches ortsnah ortsbezogene gewerbliche Nutzungen aufnehmen soll, die im Nutzungsgefüge der Ortslage aufgrund beengter Standortverhältnisse nicht bzw. nicht mischnutzungsverträglich unterzubringen sind. Eine Ansiedlung

dieser Betriebe in den entfernten Gewerbebetrieben der Kernstadt Aurichs war und ist aufgrund der Kundenbindung und logistischer Lagevorteile für die ländlich orientierten Gewerbebetriebe vor Ort keine Alternative. Deren Unterbringung in eines der Industrie- und Gewerbegebiete Aurich-Nord und Aurich-Schirum ist aufgrund der Entfernungen zu diesen Gewerbegebieten nicht umsetzbar.

Die Ortschaft Ogenbargen hat sich im Einmündungsbereich der Landesstraße L 8 „Esenser Straße“ in die Bundesstraße B 210 „Wittmunder Straße“ beiderseits der B 210 und nordwestlich angrenzend an die L 8 entwickelt. Die ursprüngliche Ortschaft Ogenbargen mit überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben liegt südlich der B 210. Die übrigen bebauten Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Nordwestlich angrenzend an die Wohnlagen Ogenbargens wurde in jüngerer Zeit ein Wohngebiet angesiedelt.

Die Ortschaft Middels-Osterloog ist landwirtschaftlich geprägt. Aufgrund der Lage in der Fluglärmzone des Militärflughafens Wittmundhafen mit entsprechenden Baubeschränkungen und Lärmbeeinträchtigungen hat in Middels-Osterloog über Jahre nur eine geringe Siedlungsentwicklung stattgefunden. Middels-Osterloog hat somit eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aufzuweisen.

Die Gemeinbedarfsanlagen Grundschule, Kindertagesstätte und Schulsportanlagen sowie die kirchlichen Anlagen liegen ungefähr mittig zwischen den Ortschaften Middels-Westerloog, Middels-Osterloog und Ogenbargen.

#### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen des Ortsteils Middels werden großenteils landwirtschaftlich genutzt. Teile des Ortsteils werden vom Ogenbargener Wald und vom Flughafengelände des Militärflughafens Wittmundhafen überdeckt. Im Ortsteil Middels sind umfangreiche Bodenschätze in Form von Ton- und Sandvorkommen vorhanden

#### Verkehrerschließung

Der Ortsteil Middels-Westerloog wird über die Kreisstraße K 122 „Westerlooger Straße“ das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Nach knapp 500 m wird über die K 122 die Bundesstraße 210 erreicht.

Ogenbargen ist direkt an die Bundesstraße B 210 und die Landesstraße L 8 „Esenser Straße“ und damit an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Middels-Osterloog liegt ca. 1 km Luftlinie südlich der Bundesstraße 210 und ca. 1,5 km östlich der Kreisstraße K122. Middels-Osterloog wird über Gemeindestraßen erschlossen.

Die Regionalbuslinien 420 Aurich - Wittmund - Jever und zurück, 473 Aurich - Esens - Benseniel und zurück, 474 Aurich - Middels - Wittmund und zurück, 477 Dietrichsfeld - Middels - Pfalzdorf - Sandhorst und zurück sowie 346 Wittmund - Westerholt - Neuschoo und zurück stellen die ÖPNV - Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Wittmund, Jever, Esens und dem Ortsteil Middels.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Middels mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Middels wird von den Buslinien 420, 473 und 474 werktäglich mit 4 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 6 Fahrten mittags, 5 Fahrten nachmittags und 3 Fahrten abends aus Richtung Aurich sowie 6 Fahrten morgens, 4 Fahrten vormittags, 1 Fahrt mittags, 7 Fahrten nachmittags und 4 Fahrten abends in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinie 346 verbindet den Ortsteil Middels speziell mit der Stadt Wittmund. Angeboten werden aus Richtung Wittmund 1 Fahrt morgens, 1 Fahrt mittags sowie zwei Fahrten nachmittags sowie in Richtung Wittmund 1 Fahrt morgens, 2 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends.

Die Buslinie 472 dient überwiegend dem Schulbetrieb und enthält keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Middels flächendeckend im sogenannten Haustürbetrieb mit 2 Fahrten vormittags und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass der Ortsteil Middels sehr gut in das Regionalbusverkehrsnetz eingebunden ist. Einschränkend ist anzumerken, dass lagebedingt die Ortsmitte von Westerloog und die Wohnbauflächen im Bereich Thiel sowie die Ortschaft Osterloog mit geringeren Intervallen bedient werden als die an die Bundesstraße 210 angrenzenden Teile der Ortschaft Westerloog. Dieser Nachteil lässt sich durch das Anrufbusangebot teilweise aufwiegen.

Zur Nutzung des umfangreichen, werktäglich im Stundentakt verkehrenden ÖPNV-Angebots im Bereich der Bundesstraße 210 sind Entfernungen von durchschnittlich ca. 750 bis 1.500 m zurückzulegen.

### Infrastrukturausstattung

Der Ortsteil Middels ist gut mit Infrastruktur der Grundversorgung ausgestattet.

Im Ortsteil sind eine Grundschule und eine Kindertagesstätte angesiedelt.

Im Bereich Freizeit und Kultur verfügt Middels über mehrere Sportplätze, Vereine mit Vereinsheimen, zwei Sportschützenanlagen, mehrere Gaststätten und Hotelanlagen, eine Diskothekenanlage, einen Archehof, eine öffentliche Kräutergartenanlage sowie eine Kirche mit angrenzendem Friedhof.

Für die medizinische Versorgung ist eine Arztpraxis vorhanden. Das Dorfgemeinschaftsleben wird im Wesentlichen durch zwei Schützenvereine und den Turn- und Sportverein gestaltet.

Die Grundversorgung für den täglichen Bedarf wird über einen kleinflächigen innhabergeführten Lebensmittelmarkt mit Postannahmestelle sowie im handwerklichen Dienstleistungsbereich von einem Friseurgeschäft angeboten.

Darüber hinaus ist in Middels-Westerloog ein größerer Feuerwehrstützpunkt mit Musikzug und Verpflegungszug angesiedelt.

Im Gewerbegebiet Hengstforde bieten ein Küchenstudio, ein Bauunternehmen und ein Gartenholzfachmarkt, in der Ortschaft Westerloog mehrere Lohnunternehmen, eine Tischlerei, eine regional bedeutsame Diskothek und eine Hotelanlage mit Gastronomie ihre Dienste an. In der Ortschaft Ogenbargen befinden sich eine Filiale eines überregional agierenden Landhandelsunternehmens mit Tankstelle und größere Hotelanlagen.

### Bestand der Bauleitplanung

Die Ortschaft Middels-Westerloog ist der Nutzung entsprechend im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Gewerbegebiet Hengstforde ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. In den Bebauungsplänen Nr. 215 und 315 ist das Gewerbegebiet als solches festgesetzt.

Eine Sporthotelanlage ist im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt worden.

Eine einzeilige Wohnbebauung nordwestlich der Gemeindestraße Schwarzer Weg wurde im Bebauungsplan MI 1 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die übrigen Bauflächen im ursprünglichen Middels-Westerloog sind mit den Innenbereichssatzungen Nr. 34 und 34N überplant.

Für einen un bebauten Innenbereich innerhalb der genannten Innenbereichssatzungen wurde der Bebauungsplan Nr. 323 (Sexterweg) aufgestellt. In diesen Bereichen wird ein allgemeines Wohngebiet für ca. 13 Bauplätze festgesetzt.

Die Wohnbauflächen südlich von Middels-Westerloog (Thiel) sind in den Bebauungsplänen MI 2 und Nr. 189 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Bauflächen der Ortschaft Ogenbargen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 168 sind diese Flächen als Dorfgebiete festgesetzt worden.

Die bebauten Flächen von Middels-Osterloog sind mit Ausnahme einer Archehoffläche (Bebauungsplan Nr. 288) nicht mit Bauleitplänen überplant.

Die vorhandenen Bauleitpläne im Ortsteil Middels entsprechen den vorhandenen Nutzungen. Änderungen sind nicht erforderlich. Eine Überplanung der Ortschaft Middels-Osterloog ist in Kenntnis der Lärmschutzerfordernisse aufgrund des nahegelegenen Flughafens nicht genehmigungsfähig.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Ortsrat bemüht sich stetig in Middels zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. In Kenntnis der Vorgaben der Landesplanung konzentrieren sich diese Bemühungen zunehmend auf unbebaute Innenbereichsflächen im Ortsteil sowie Siedlungsabrundungen.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Middels wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 36 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Unter Annahme, dass ein Anteil von ca. 20 % dieser Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern umgesetzt wird ist ergibt sich ein Bedarf von 29 Bauplätzen und rd. 2,6 ha zusätzlicher Bruttobauflächen bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplan-gebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Middels 26 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. In den Ortschaften Westerloog befinden sich zurzeit 14 Baulücken - 7 davon in der Wohnbausiedlung Thiel. Weitere 5 Baulücken befinden sich in der Ortschaft Osterloog und weitere 6 in Ogenbargen.

Im Bebauungsplan Nr. 323 Sexter Weg im Hauptort Westerloog sind kürzlich unbebaute Innenbereichsflächen als gemischte Baufläche festgesetzt worden. Auf diesen Flächen sind 9 zusätzliche Bauplätze umsetzbar.

Weitere ca. 0,9 ha Flächen östlich des Sexter Weges sind in Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt. In diesem Bereich ließen sich weitere 10 Bauplätze entwickeln.

#### Verfügbares Baulandpotential

Im Ortsteil Middels sind derzeit rd. 26 Baulücken vorhanden. Im Rahmen einer Satzungsergänzung könnten 5 weitere Baulücken entstehen.

Unter Einbeziehung der Verfügbarkeitswahrscheinlichkeit von 30 % der Baulücken (8 Bauplätze) ist in Middels in Summe ein Bauplatzpotential von 10 Bauplätzen vorhanden.

Im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 323 werden in Kürze weitere 9 Bauplätze zum Verkauf stehen.

Für den Bereich östlich des Sexter Weges (rd. 0,9 ha, ca. 10 Bauplätze) wurde vor Jahren eine Bebauungsplanaufstellung vorbereitet. Der Grundeigentümer hat im Laufe des Bauleitplanverfahrens seine Verkaufsabsichten jedoch zurückgenommen, sodass für diese Flächen von einer fehlenden Verkaufsbereitschaft auszugehen ist.



### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt der Hauptort Westerloog über wesentliche Grundstrukturen der Versorgung. Eine Lebensmittelversorgung und eine medizinische Hausarztversorgung sind ebenso vorhanden wie Versorgungsangebote im kulturellen und sportlichen Bereich. Auch Dienstleistungsbetriebe der Grundversorgung (Postannahmestelle, Friseur) sind in Middels ansässig. Darüber hinaus verfügt Middels über attraktive Angebote im Gastgewerbe und der Bewirtung.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Middels ist mit den beiden Schützenvereinen und dem Fußball- und Sportverein aber auch durch die Grundschule, die dorfeigene Kindertagesstätte sowie eines Feuerwehrstandortes ein umfangreiches und aktives Dorfgemeinschaftsleben vorhanden.

Der Ortsteil Middels ist sehr gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Middels wird werktags im Stundentakt mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB Aurich angebunden. Einschränkend wirkt diesbezüglich die Entfernung der Wohnbau- und Dorfgebietsflächen zur Hauptachse des ÖPNV, der Bundesstraße 210.

Außerdem wird der Ortsteil Middels in angebotsschwachen Zeiten des Regionalverkehrs vom Anrufbus Aurich bedient.

Die Anzahl der Einwohner von Middels sind die Grundvoraussetzung für einen Erhalt und die Erweiterung eines funktionsfähigen Ortes. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und das aktive Dorfgemeinschaftsleben sind wesentliche Voraussetzungen für die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Dorf. Beides zusammen bildet den Grundstock für eine Nachhaltigkeit, die nach den Grundsätzen der Raumordnung erforderlich ist, um einem Funktionsverlust der Dörfer zu begegnen und die Grundversorgung, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen nachhaltig zu entwickeln.

Die Sicherung der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung erfordert im Hinblick auf die demographische Entwicklung eine Konzentration der mittelfristigen Bauflächennachfrage auf den Hauptort Middels. Dieses Vorgehen sichert im Anbetracht der demographischen Entwicklung in größtmöglichem Umfang den Erhalt der Infrastruktur und des Gemeinschaftslebens, fördert die dafür erforderlichen wirtschaftlichen Grundlagen und schont den bislang von Bebauung unbeeinflussten Außenbereich von Middels.

Nach den Vorgaben der Raumordnung soll die mittelfristige Siedlungsentwicklung in Middels, neben einer stetigen Reduzierung der vorhandenen Baulücken, auf den noch nicht bebauten gemischten Bauflächen im Bereich östlich des Sexter Weges (rd. 0,9 ha, ca. 10 Bauplätze) erfolgen. Der verbleibende Bedarf sollte sich auf eine nördliche Erweiterung der Siedlung Im Thiel konzentrieren. Dieser Bereich weist den Vorteil auf, dass er außerhalb der Lärmschutz-zonen I und II liegt und zu einem Zusammenwachsen des Hauptortes Middels Westerloog mit der Siedlung Thiel führt. Eine auch in Erwägung gezogene Abrundung der Ortslage von Westerloog bis an die Kreisstraße ermöglicht nur eine begrenzte Siedlungsentwicklung, da größere Teile der Entwicklungsfläche innerhalb landwirtschaftlicher Immissionsradien liegt. Eine Teilfläche dieser Entwicklungsfläche nördlich des Baugebietes Im Thiel wird für den mittelfristigen Bedarf eingeplant. Auf einer Fläche von 1,1 ha können 12 Bauplätze entstehen.

### Langfristige Siedlungsentwicklung

Für die langfristige Siedlungsentwicklung geeignete Flächen ergeben sich durch die Flächen nordöstlich der Westerlooger Straße soweit die landwirtschaftlichen Emissionswerte zukünftig dies ermöglichen würden. Weitere für eine langfristige Siedlungsentwicklung geeignete Flächen wäre eine Erweiterung der Ortslage von Westerloog östlich des Sexter Weges und ein zweiter Teilbereich der Flächen nördlich Im Thiel.

In den sonstigen Siedlungskernen der Ortschaften Osterloog und Ogenbargen sollt die Eigenentwicklung bis auf weiteres durch die dort vorhandenen Baulücken abgedeckt werden. Dieses erscheint aufgrund des Verhältnisses der dort vorhandenen Einwohner und Baulücken zumindest mittelfristig auch umsetzbar zu sein. Die Nachfrage nach Bauplätzen in Ogenbargen ist nach Kenntnis der Verwaltung und in Anbetracht der Anzahl der dort in den vergangenen Jahren verkauften Baugrundstücken gering. Dieses hat sich erst kürzlich und offensichtlich aufgrund des allgemeinen Baulandmangels im Stadtgebiet Aurich verändert.

Aus Sicht der Raumordnung entspricht eine Weiterentwicklung der Ortschaften Ogenbargen und Osterloog keiner nachhaltigen Entwicklung. Deren Anzahl an Einwohner ist relativ gering und Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung und ein aktives Dorfgemeinschaftsleben sind in diesen beiden Ortschaften nicht vorhanden. Außer einer geringen rechnerisch zu ermittelnden Nachfrage nach Bauplätzen sind damit in diesen Ortschaften keine Eigenentwicklungspotentiale gegeben. Deshalb sollen in diesen Siedlungen nur nachrangig und in Ausnahmefällen, für den Fall das nachweislich Nachfrage einheimischer Bürger vorliegt, in bedarfsgerechtem Umfang zusätzliche Bauflächen geschaffen werden.

Sofern langfristig in den Ortschaften Ogenbargen und Osterloog dennoch Bauflächen zur Eigenentwicklung ausgewiesen werden, wird diese Entwicklung zu Lasten der Entwicklung des Hauptortes Westerloog gehen. Die für den gesamten Ortsteil ermittelte Wohnbauflächennachfrage wäre anteilig auf die Ortschaften aufzuteilen und würde dadurch eine nachhaltige Entwicklung des Hauptortes Westerloog entsprechend schwächen.

Für die beiden Ortschaften ist weiterhin eine Sondersituation bezüglich des Lärmschutzes gegen Fluglärm des nahegelegenen Militärflughafens Witmundhafen zu beachten. Beide befinden sich zwischen den Tagfluglärmmzonen I und II des Flughafens. Das heißt eine Wohnbebauung ist nur unter entsprechenden Lärmschutzvorkehrungen an den geplanten Gebäuden zulässig. Ein Schutz der Freiraumbereiche (Gärten) ist nicht möglich. Eine Freiraumnutzung wird daher deutlich eingeschränkt.

Eine Bauleitplanung mit dem Ziel in Osterloog Wohnbauflächen zu schaffen, ist aufgrund der Belange des Schallschutzes daher nicht sinnvoll.

Eine bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen an der Gerner Straße und im Einmündungsbereich des Spekendorfer Kirchweges in den Alten Heerweg entspricht grundsätzlich nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Auch die Splittersiedlung südöstlich des Gewerbegebietes und nördlich der Bundesstraße 210 sollte nicht zu Wohnbauzwecken erweitert werden. Gegen entsprechende Erweiterungen sprechen neben den Vorgaben der Raumordnung das angrenzende Gewerbegebiet und die Bundesstraße mit ihren Emissionspotentialen.

Die Erweiterung der Splittersiedlungen scheidet aus planungsrechtlichen Gründen ohnehin aus.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen im Ortsteil Middels östlich des Sexter Weges weisen eine mittlere Wertigkeit auf und im Bereich nordöstlich der Westerlooger Straße und südwestlich der Gemeindestraßen Alter Heerweg und Im Dorfe wurde die Fläche als gering bewertet. Die Fläche der nördlichen Erweiterung der Siedlung Thiel bis zu südlichen Ortseingang von Westerloog weist eine geringe Wertigkeit auf.

Die Erweiterung des Baugebietes Rohmweg in nördliche Richtung ist auf Grund vorhandener Straßenbreiten bezüglich der verkehrlichen Erschließung kein Problem. Bezüglich der Oberflächenentwässerung bestehen keine besonderen Probleme. Die Vorgaben bezüglich des Grundwasserschutzes durch die Lage im Wasserschutzgebiet Harlinger Land sind einzuhalten.



Abbildung 26: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Middels/Ogenbargen

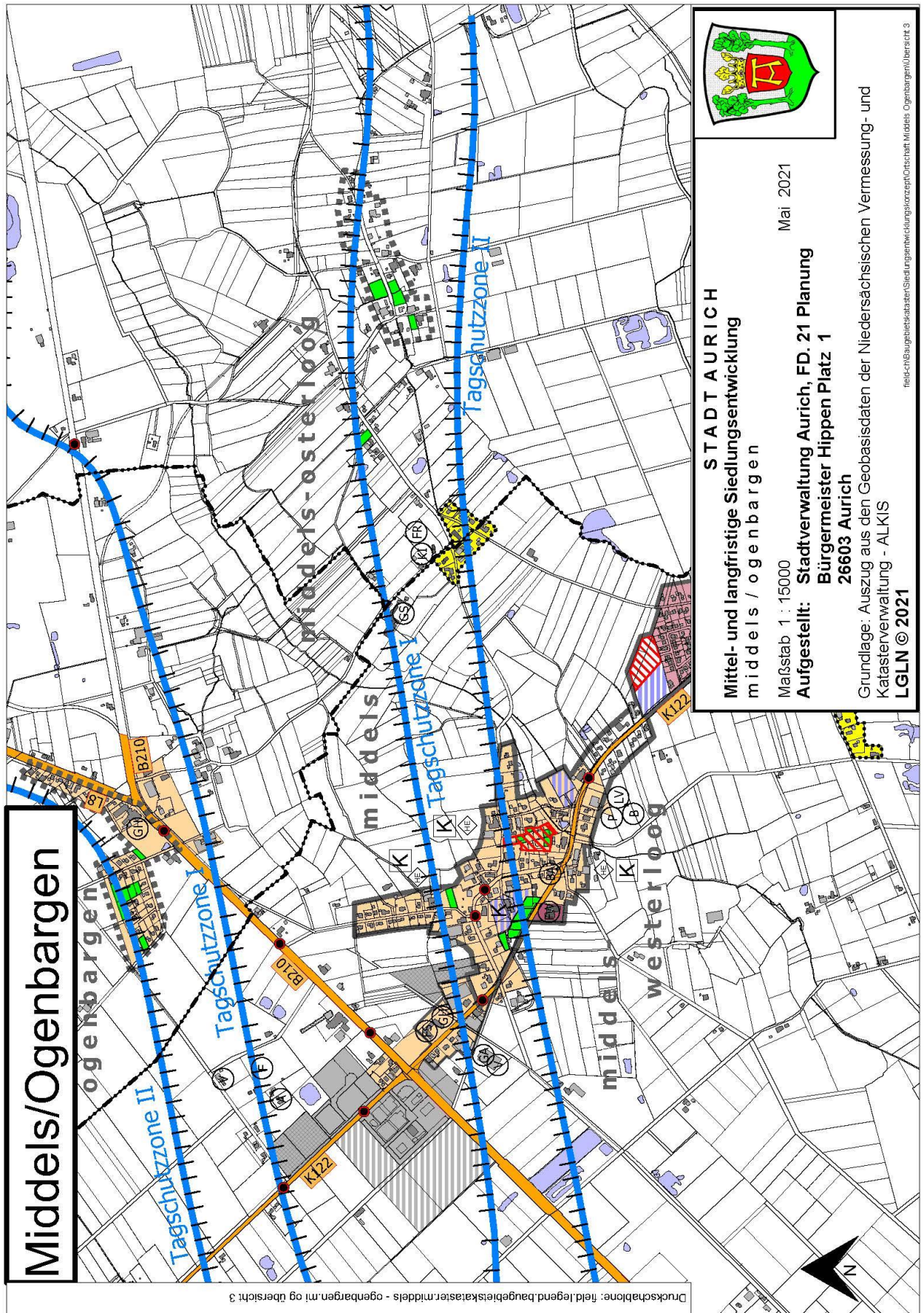
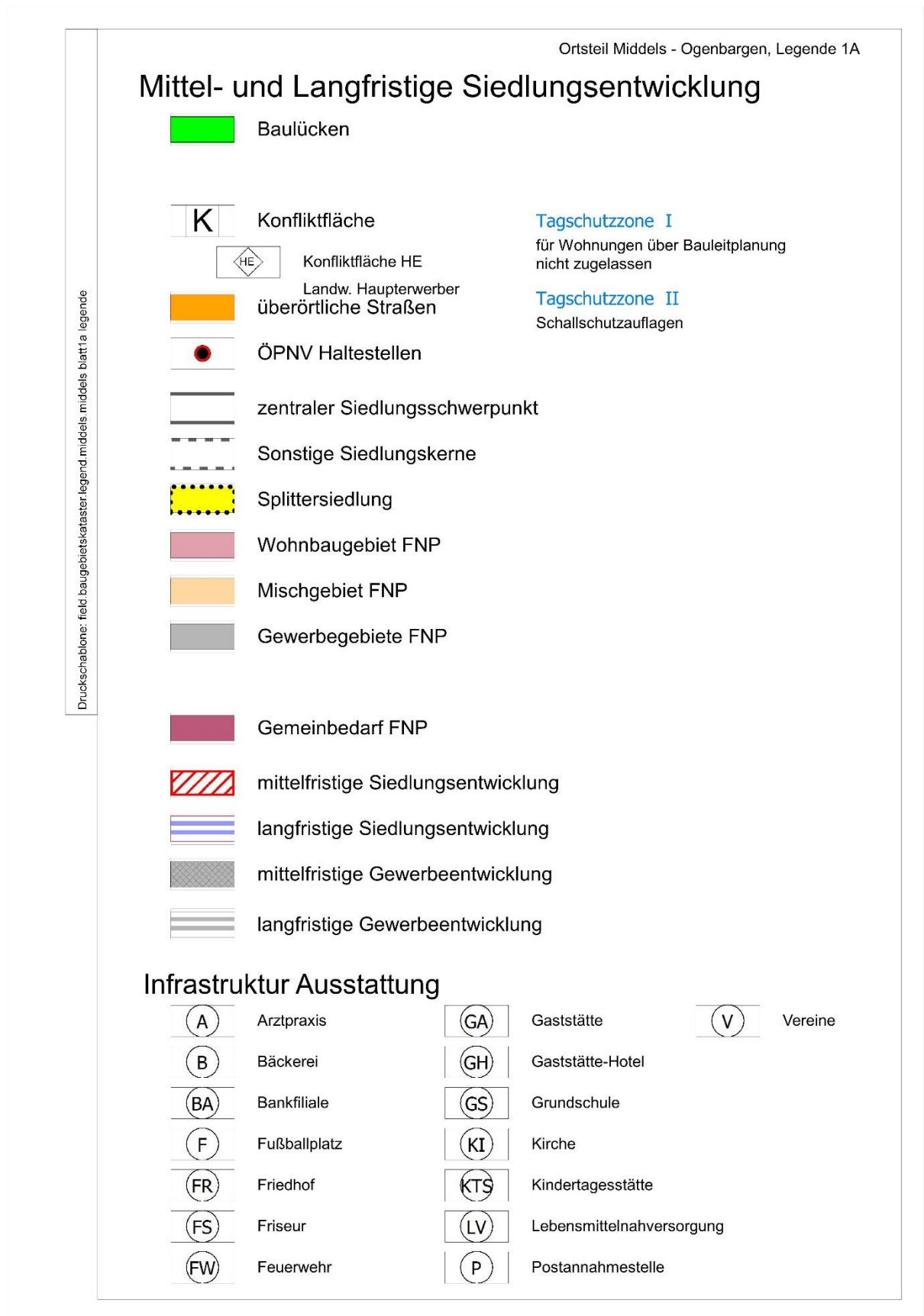


Abbildung 27: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Middels/Ogenbargen



Druckschablone: field\_baugebietskataster.legend.middels.middels\_biattri.legend



## Ortsteil Langefeld

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

412 Einwohner, Flächengröße 4,79 km<sup>2</sup>, rd. 86 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes liegt in rd. 11,5 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die Besiedlung des Ortsteils Langefeld ist überwiegend in Form einer einzeiligen Bebauung beiderseits des Esenser Postweges erfolgt. Bis zum heutigen Tag ist der Siedlungscharakter eines Straßendorfes in Langefeld erhalten geblieben. In jüngerer Zeit wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 248 erste Schritte zur Entwicklung eines Ortskernes vorbereitet. In diesem Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet beiderseits des Blomberger Weges im Einmündungsbereich des Blomberger Weges in den Esenser Postweg festgesetzt worden.

Eine kleinere Splittersiedlung befindet sich im Bereich der Gemeindestraße „Deepe Delle“. Die Entwicklung eines Dorfkerns unter Einbeziehung dieser Splittersiedlung scheiterte an fehlender Verkaufsbereitschaft für die erforderlichen Grundstücksflächen und einer im Planbereich befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle im Haupterwerb.

Ansonsten ist im Ortsteil Langefeld vereinzelt Splitterbebauung landwirtschaftlichen Ursprungs vorzufinden.

### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen Langefelds werden im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

### Verkehrerschließung

Langefeld wird durch den Esenser Postweg verkehrstechnisch erschlossen. Zwischen der Gemeindestraße „Zum Hohehahn“ und der „Langefelder Straße“ ist der Esenser Postweg als Kreisstraße K 123 gewidmet. Die K 123 ist auch die Haupteerschließungsstraße des Straßendorfs Langefeld.

Im Nordöstlichen Siedlungsbereich Langefelds trifft die Kreisstraße auf die Kreisstraße 122 „Langefelder Straße“. Über die K 122 „Langefelder Straße“ wird in ca. 2 km Entfernung in Höhe des Ortseingangs von Middels-Westerloog die Bundesstraße 210 „Wittmunder Straße“ und damit ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erreicht.

Die Regionalbuslinien 420 Aurich - Wittmund - Jever und zurück, 473 Aurich - Esens - Bensen und zurück sowie 474 Aurich - Middels - Wittmund und zurück stellen die ÖPNV-Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Wittmund, Jever, Esens und dem Ortsteil Langefeld.

Die Buslinie 472 Langefeld - Plaggenburg - Egels IGS und zurück dient im Wesentlichen dem Schulbetrieb und hat keine Verbindung zum ZOB Aurich.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Langefeld mit dem Anrufbus eine ÖPNV - Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Langefeld wird von den Buslinien 420, 473 und 474 werktäglich mit 4 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 6 Fahrten mittags, 5 Fahrten nachmittags und 3 Fahrten abends aus Richtung Aurich sowie 4 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 1 Fahrt mittags, 5 Fahrten nachmittags und 2 Fahrten abends in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinien 472 und 477 dienen überwiegend dem Schulbetrieb und enthalten keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Langefeld flächendeckend im sogenannten Haustürbetrieb mit 2 Fahrten vormittags und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Langefeld wird an Werktagen tagsüber gut durch den ÖPNV aus Richtung Aurich bedient. In Richtung Aurich liegt zumindest in den Morgen- und Mittagsstunden und eingeschränkt auch in den Abendstunden ein gutes bis befriedigendes ÖPNV-Angebot vor.

Die gemessen an der Bedienungshäufigkeit gute ÖPNV-Anbindung Langefelds ist im Hinblick auf die Struktur des Straßendorfes zu relativieren. Die Bedienungshäufigkeit bezieht sich im Wesentlichen auf die Haltestelle „Krull“ an der Kreisstraße 122. Bushaltestellen im Verlauf der Erschließungsstraße des Straßendorfes werden deutlich weniger und im Wesentlichen im Rahmen des Schulbusbetriebs ohne Anbindung an den ZOB Aurich bedient. Um die Bushaltestelle „Krull“ mit Verbindung zum ZOB Aurich und den Städten Wittmund, Jever und Esens zu erreichen, müssen die Fahrgäste aus Langefeld aus südwestlicher Richtung bis zu 1,8 km und aus nordöstlicher Richtung bis zu 1 km Entfernung überwinden.

#### Infrastrukturausstattung

Im Ortsteil Langefeld fehlen Infrastruktureinrichtungen des Bildungsbereichs und der medizinischen Versorgung.

Im Bereich Freizeit und Kultur prägt der örtliche Boßelverein das Dorfgemeinschaftsleben. In Langefeld ist eine Dorfgaststätte mit Saalbetrieb ansässig.

Darüber hinaus ist in Langefeld ein Möbelhaus mittlerer Größe ansässig.

#### Bestand der Bauleitplanung

Der Siedlungsbereich Langefelds ist, mit Ausnahme der Splittersiedlung Deepe Delle, im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 248 überplant einen Bereich im Einmündungsbereich des Blomberger Weges in den Esenser Postweg. Der Bebauungsplan Nr. 207 überplant Flächen des nordöstlichen Siedlungsbereichs der Ortschaft Langefeld. In beiden Bebauungsplänen werden Dorfgebiete festgesetzt.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan Nr. 276, im westlichen Grenzbereich des bebauten Ortsteils Langefeld zum Ortsteil Dietrichsfeld ein Sondergebiet für Photovoltaik festgesetzt.

Die vorhandenen Bauleitpläne im Ortsteil Langefeld entsprechen den vorhandenen Nutzungen. Änderungen/Ergänzungen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Ortsrat bemüht sich in Langefeld zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. Aufgrund der Siedlungsstruktur des Straßendorfes und in Kenntnis der Vorgaben der Landesplanung konzentrieren sich diese Bemühungen zunehmend auf kleinere unbebaute Flächen zur Ortsabrundung und Bebauung größerer Lücken im Verlauf des Straßendorfes.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Langefeld wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 12 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Langefeld vorherrschend ist ergibt sich ein Bedarf von 12 Bauplätzen und rd. 1,1 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplan-gebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 befanden sich im Ortsteil Langefeld 17 Baulücken. Davon sind 5 (30 %) als mittelfristig verfügbare Bauplätze auf den errechneten Bauplatzbedarf bis 2030 anzurechnen. Es verbleibt eine rechnerische Nachfrage nach 7 Bauplätzen bis 2030.

In Langefeld sind mehrere Flächenbereiche als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt:

- eine rd. 0,5 ha (ca. 5-6 Bauplätze) große Fläche im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße
- eine rd. 0,5 ha (ca. 5-6 Bauplätze) große Fläche östlich der Hohehahner Straße im Einmündungsbereich der Hohehahner Straße in den Esenser Postweg;
- eine rd. 0,3 ha (ca. 3 Bauplätze) große Fläche östlich der Gemeindestraße Zum Hohehahn im Einmündungsbereich der Straße Zum Hohehahn in den Esenser Postweg, sowie
- eine rd. 0,5 ha (ca. 5-6 Bauplätze) große Fläche zwischen den Hausgrundstücken Esenser Postweg 271 und 281.

Insgesamt besteht somit ein Baulandpotential von 21 Bauplätzen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

#### Verfügbares Baulandpotential

Fast die Hälfte des ermittelten mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs ist im Ortsteil Langefeld über die Bebauung vorhandener Baulücken abzudecken.

Für die im Flächennutzungsplan der bebauten Ortslage Langefeld dargestellten Wohnbauflächen besteht, bis auf die Fläche im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze), keine Verkaufsbereitschaft.

#### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt Langefeld über keine wesentlichen Grundstrukturen der Versorgung.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Langefeld sind mit dem Boßelverein und der Dorfgaststätte Ansätze eines Dorfgemeinschaftslebens vorhanden.

Der Ortsteil Langefeld ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden.

Die gemessen an der Bedienungshäufigkeit gute ÖPNV-Anbindung Langefelds ist jedoch im Hinblick auf die Struktur des Straßendorfes zu relativieren. Die Bedienungshäufigkeit bezieht sich im Wesentlichen auf eine Haltestelle an der Kreisstraße 122. Um diese Bushaltestelle zu erreichen, müssen die Fahrgäste aus Langefeld aus südwestlicher Richtung bis zu 1,8 km und aus nordöstlicher Richtung bis zu 1 km Entfernung überwinden.

Aus planerischer Sicht sollte die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Langefeld aufgrund der geringen Einwohnerzahl, dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungspotential sowie aufgrund des geringen Infrastrukturbestands und einem gering ausgeprägten Dorfgemeinschaftsleben nicht vordringlich gefördert werden. Auch die Einbindung in den ÖPNV ist nur vordergründig als gut zu bewerten. Aufgrund der relativ weiten Haltestellenentfernungen und der relativ großen Entfernung zum Stadtzentrum Aurich ist die fahrplanbezogen gut bewertete ÖPNV-Anbindung deutlich zu relativieren.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die relativ kurze Entfernung von 4,5 Straßenkilometer zum mit Grundinfrastruktur gut aufgestellten Nachbarort Blomberg zu erwähnen.

Im Sinne einer nachhaltigen Landesplanung ist daher eine Erschließung umfangreicher Bauflächen in Langefeld nicht zu fördern.

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Eigenentwicklung zu gewährleisten ist der Neubaubedarf im Ortsteil Langefeld vorrangig über eine stetige Reduzierung der

vorhandenen Baulücken und die Überplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen abzudecken. Im Fall von Langefeld lässt sich mit den anzurechnenden Baulücken fast die Hälfte der errechneten Nachfrage bis 2030 abdecken.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine der Eigenentwicklung angepasste Fortführung der Dorfkernbildung am Blomberger Weg bzw. im Einmündungsbereich des Blomberger Weges und der Hohehaner Straße in den Esenser Postweg im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklung förderwürdig. Die dafür geeigneten Flächen sind derzeit aber noch als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und daher nach den Vorgaben der Raumordnung nur nachrangig geeignet.

Alternativ, und aus Sicht der Raumordnung vorrangig, wäre die Beibehaltung des typischen Straßendorfes mit einer Verdichtung umfangreicherer unbebauter Lücken im Verlauf des Straßendorfes umzusetzen.

Im langfristigen Siedlungsentwicklungskonzept für den Ortsteil Langefeld werden alle der im obigen Text beschriebenen Baulandpotentiale Langefelds aufgenommen. Für die langfristige Bauentwicklung Langefelds wurde der Erhalt und Weiterentwicklung des Straßendorfes gewählt und im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes dargestellt. Im Hinblick auf eine langfristige Siedlungsentwicklung soll eine nachrangige Entwicklung eines Dorfkernes im Einmündungsbereich des Blomberger Weges und der Hohehaner Straße in den Esenser Postweg jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher werden in diesem Bereich ebenfalls langfristige Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt.

Aufgrund des geringen Eigenentwicklungsbedarfs, in Kenntnis einer seit Jahren fehlenden Verkaufsbereitschaft, der Entbehrlichkeit für die Umsetzung des Konzepts zur Erhaltung des Straßendorfes und fehlender städtebaulicher und raumordnerischer Begründbarkeit sollte eine Zurücknahme der Flächennutzungsplandarstellung gemischter Bauflächen ( 3 Bauplätze) östlich der Gemeindestraße Zum Hohehahn erfolgen. Diese Flächen sollten zukünftig als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

#### Ökologische Wertigkeit

Die ökologische Wertigkeit der langfristigen Siedlungsentwicklungsflächen zwischen den Hausgrundstücken Esenser Postweg 271 und 281 (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze) wurde gering bewertet.

Für die Flächen im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze), die Flächen östlich der Hohehahner Straße im Einmündungsbereich der Hohehahner Straße in den Esenser Postweg (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze) und die Flächen für eine Dorfkernbildung am Blomberger Weg bzw. im Einmündungsbereich des Blomberger Weges in den Esenser Postweg (rd. 1,6 ha, ca. 18 Bauplätze) sind mit geringer bis mittlerer Wertigkeit eingestuft.



Abbildung 28: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Langefeld

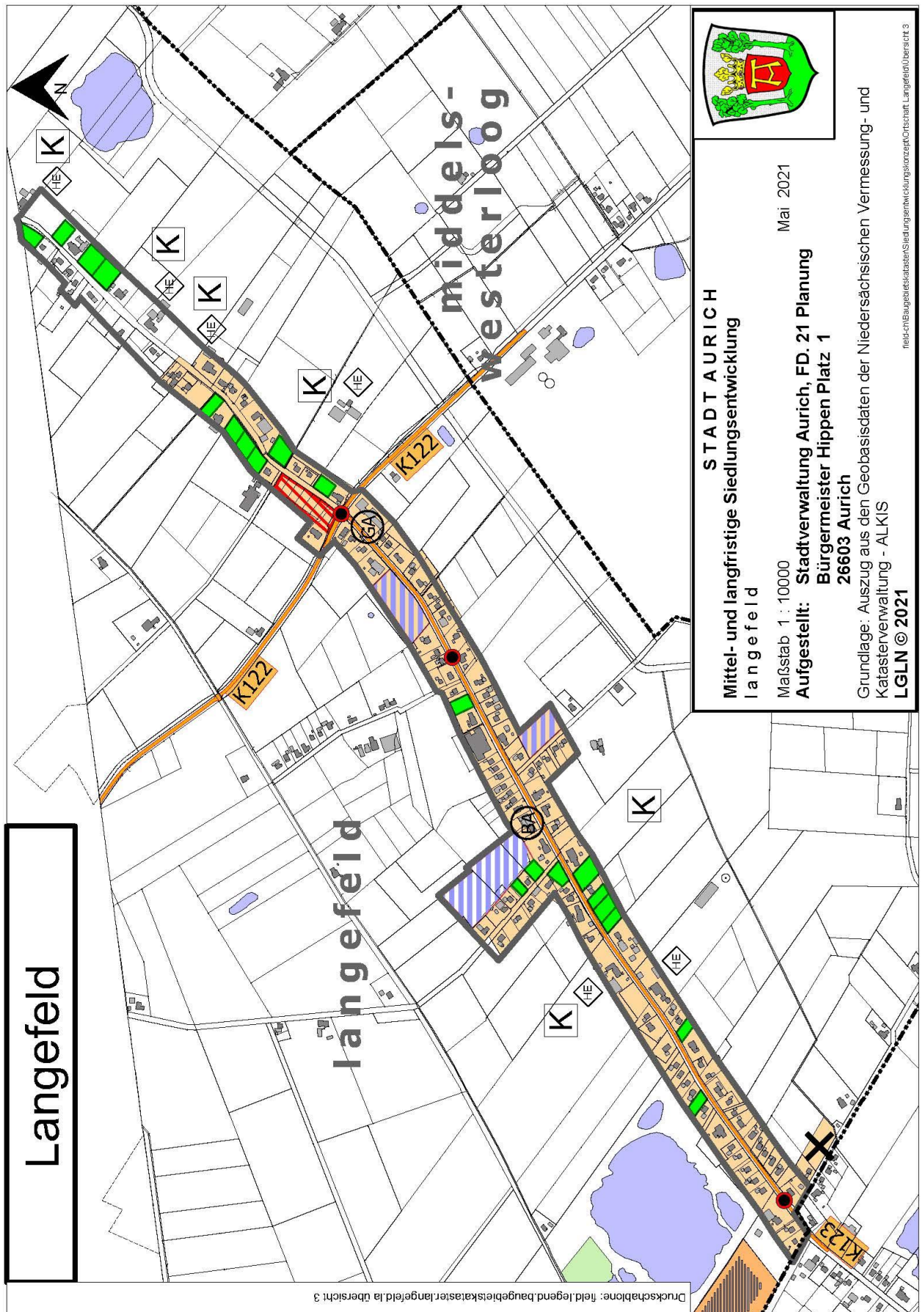
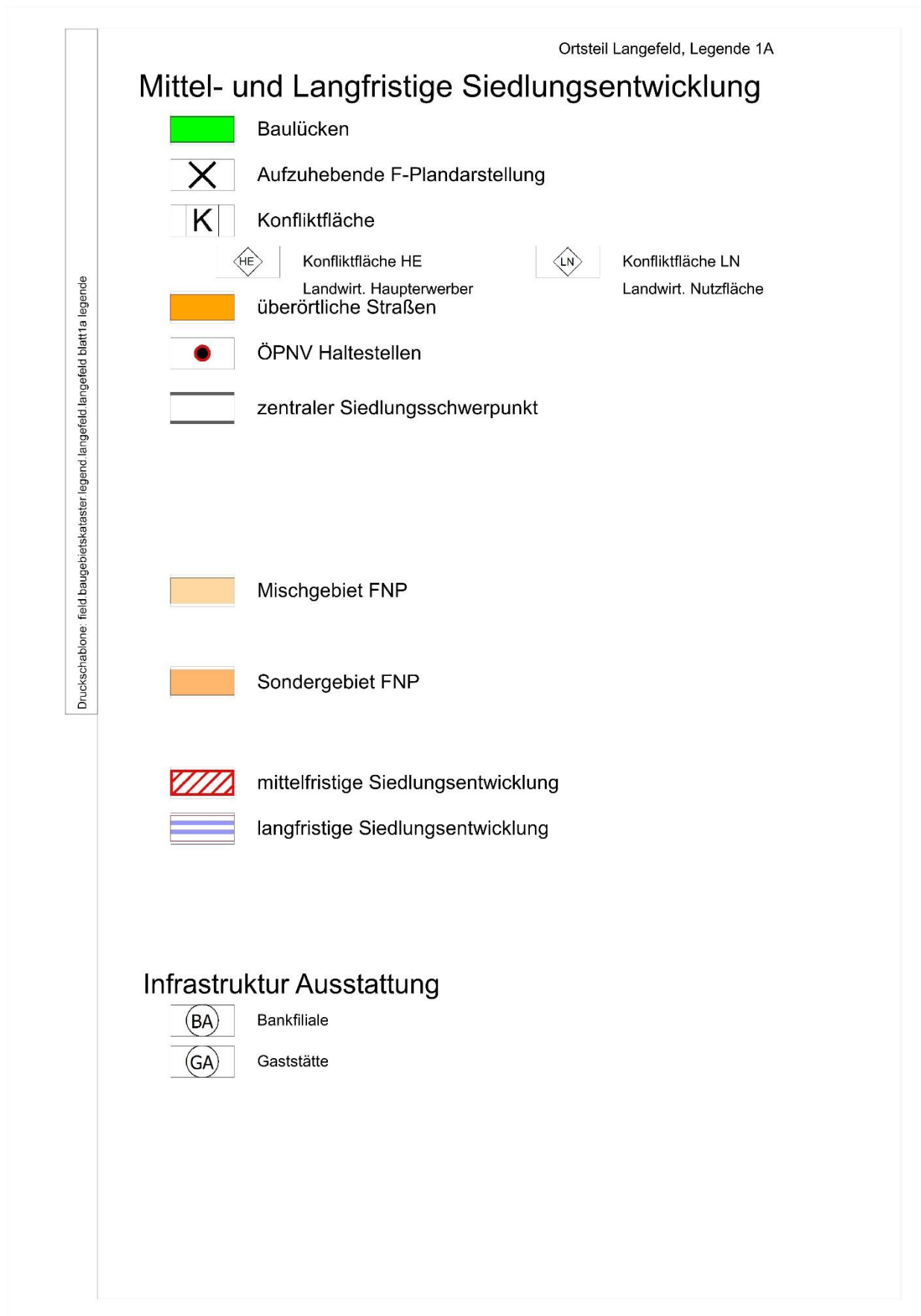


Abbildung 29: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Langefeld



### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Der mittelfristige Bauplatzbedarf von 12 Bauplätzen im Ortsteil Langefeld kann bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit der vorhandenen 17 Baulücken bis 2030 fast zur Hälfte mit vorhandenen Baulücken gedeckt werden.

Der rechnerische Restbedarf von 7 Bauplätzen (ca. 0,6 ha) zur Befriedigung der mittelfristigen Eigenentwicklungsnachfrage ist über eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße abzudecken. Das Bebauungsplanverfahren befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Die verbleibenden im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen sind im Siedlungsentwicklungskonzept als langfristige Bauflächen dargestellt. Das betrifft die Flächen östlich der Hohehahner Straße im Einmündungsbereich der Hohehahner Straße in den Esenser Postweg (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze) und die Flächen zwischen den Hausgrundstücken Esenser Postweg 271 und 281.

Im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes sollten diese Flächen weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Eine Auflassung der gemischten Bauflächen ist städtebaulich nicht sinnvoll. Eine Bebauung dieser Flächen verdichtet die Bebauung des Straßendorfes bzw. fördert die Schaffung eines Ortskernes.

## **Ortsteil Spekendorf**

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

432 Einwohner, Flächengröße 13,37 km<sup>2</sup>, rd. 32 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt der bebauten Ortslage Spekendorfs liegt in rd. 12 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die Besiedlung Spekendorfs wird durch den Hauptort Spekendorf sowie mehrere Splittersiedlungen gebildet.

Der Ursprung des Hauptortes entwickelte sich als Bauerndorf beiderseits der Kreisstraßen K130 „Spekendorfer und Ardorfer Straße“ und K 122 „Westerlooger Straße“ im Einmündungsbereich der K122 in die K 130. In jüngerer Zeit wurden nördlich der ursprünglichen Ortslage beiderseits der K 122 kleinere Wohngebiete entwickelt.

Die Splittersiedlungen haben sich aus kleinlandwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen entwickelt, die im Zuge des Strukturwandels aufgegeben wurden. Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden in der Folge vielfach für Wohnnutzungen umgenutzt. Die größte der Splittersiedlungen befindet sich mit beidseitig einzeiliger Bebauung entlang der Kreisstraße Ardorfer Straße.

Weiterhin ist in Spekendorf vereinzelte Streubebauung landwirtschaftlichen Ursprungs vorzufinden.

Teile der landwirtschaftlichen Flächen des Ortsteils Spekendorf werden von Aurichs größtem Windpark überlagert.

### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen im Ortsteil Spekendorf werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus sind in Spekendorf Bodenschätze in Form von Tonvorkommen vorhanden.

### Verkehrerschließung

Der Ortsteil Spekendorf wird über die Kreisstraßen K 122 „Westerlooger Straße“ und K 130 „Spekendorfer Straße“ an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Über die K 130 werden nach ca. 12 km in westlicher Richtung in Höhe der Kernstadt Aurichs die Bundesstraße 72 und über die K 122 nach ca. 3,2 km in nördlicher Richtung in Höhe der bebauten Ortslage Middels-Westerloog die Bundesstraße 210 erreicht.

Die Regionalbuslinien 473 Aurich - Esens - Bengersiel und zurück sowie 474 Aurich - Middels - Wittmund und zurück stellen die ÖPNV-Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Wittmund, Esens und dem Ortsteil Spekendorf.

Die Buslinie 477 Dietrichsfeld - Middels - Sandhorst und zurück dient im Wesentlichen dem Schulbetrieb und hat keine Verbindung zum ZOB Aurich.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Spekendorf mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Spekendorf wird von den Buslinien 473 und 474 werktäglich mit 3 Fahrten mittags und 1 Fahrt nachmittags aus Richtung Aurich sowie 2 Fahrten morgens in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinie 477 dient überwiegend dem Schulbetrieb und enthält keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Spekendorf flächendeckend im sogenannten Haustürbetrieb mit 2 Fahrten vormittags und 2 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Die ÖPNV-Anbindung Spekendorfs in den Morgenstunden in Richtung Aurich ist als ausreichend zu bewerten. Die ÖPNV-Anbindung Spekendorfs aus Richtung Aurich ist für die Mittagszeit als ausreichend bis befriedigend zu bewerten.

Für die Vormittags- und Nachmittagsstunden ergänzt das Anrufbusangebot das ansonsten überwiegend fehlende ÖPNV-Angebot.

Insgesamt gesehen ist die ÖPNV-Anbindung Spekendorfs als minimal zu bewerten. Die Bedienungszeiten sind im Wesentlichen auf den Schulbetrieb ausgerichtet.

### Infrastrukturausstattung

Außer einem Dorfgemeinschaftshaus sind im Ortsteil Spekendorf keine allgemeinen Infrastrukturanlagen und keine Versorgungsinfrastrukturen vorhanden. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf die relativ kurze Entfernung von knapp 2 Straßenkilometern zum Nachbarort Middels mit entsprechenden Grundangeboten der Infrastruktur, insbesondere auch der Nahversorgung, zu erwähnen.

Das Dorfgemeinschaftsleben wird durch den örtlichen Boßelverein getragen.

### Bestand der Bauleitplanung

Die ursprüngliche Ortslage Spekendorfs ist den vorhandenen Nutzungsstrukturen entsprechend als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die in jüngerer Zeit entstandenen Wohnsiedlungen nördlich der ursprünglichen Ortslage gelegenen Wohngebiete sind mit den Bebauungsplänen SP 1, SP 1/1 und Nr. 231 überplant. In den Geltungsbereichen dieser Bebauungspläne sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für die Splittersiedlung an der Ardorfer Straße liegt die Außenbereichssatzung Nr. 46 vor.



Die Windparkflächen im Ortsteil sind in einem Bebauungsplan als Sondergebietsflächen festgesetzt.

Weitere Bauleitplanungen sind im Ortsteil Spekendorf nicht vorhanden.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Der Ortsrat bemüht sich in Spekendorf zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. In Kenntnis der Vorgaben der Landesplanung konzentrieren sich diese Bemühungen zunehmend auf die Entwicklung kleinerer unbebauter Flächen im Siedlungszusammenhang bzw. zur Ortsabrundung der bebauten Ortslage Spekendorfs.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Spekendorf wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 13 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Spekendorf vorherrschend ist ergibt sich bei einem Bedarf von 13 Bauplätzen und rd. 1,2 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Spekendorf 18 Baulücken ermittelt. Von diesen Baulücken sind 5 (30 %) als verfügbare Bauflächen auf die errechnete mittelfristige Bauplatznachfrage abzurechnen.

Nicht umgesetzte Bebauungsplangebiete sind in Spekendorf nicht vorhanden.

In der ursprünglichen Ortslage von Spekendorf ist eine ca. 1 ha große gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Hier würden sich bis zu 11 Bauplätze umsetzen lassen.

#### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

Rund 1/3 des ermittelten mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs könnte im Ortsteil Spekendorf über die Bebauung vorhandener Baulücken gedeckt werden. Unter Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit ließen sich mittelfristig bis zu 5 Bauplätze umsetzen.

Für die im Flächennutzungsplan der bebauten Ortslage Spekendorf dargestellten Wohnbauflächen besteht überwiegend zurzeit keine Verkaufsbereitschaft.

#### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt Spekendorf über keine Grundstrukturen der Versorgung. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf die relativ kurze Entfernung von knapp 2 Straßenkilometern zum Nachbarort Middels mit entsprechenden Grundangeboten der Infrastruktur, insbesondere auch der Nahversorgung, zu erwähnen.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Spekendorf sind mit dem Boßelverein und dem Dorfgemeinschaftshaus Ansätze eines Dorfgemeinschaftslebens vorhanden.

Die Einbindung Spekendorfs in den öffentlichen Personenverkehr ist auf den Schulbetrieb ausgerichtet und damit bezogen auf Bedienungstakte und Bedienungshäufigkeiten nur unzureichend aufgestellt.

Auch das Anrufbusangebot bringt diesbezüglich nur geringfügige Angebotsverbesserungen.

Aus planerischer Sicht sollte die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Spekendorf aufgrund der geringen Einwohnerzahl, dem sich daraus ergebenden geringen Eigenentwicklungspotential sowie aufgrund des fehlenden Infrastrukturbestands und einem gering ausgeprägten Dorfgemeinschaftsleben nicht vordringlich gefördert werden. Auch die Einbindung in den ÖPNV ist, bedingt durch die wesentliche Ausrichtung auf den Schülerverkehr nur als unzureichend zu bewerten.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch die relativ kurze Entfernung von 2 Straßenkilometer zum mit Grundinfrastruktur befriedigend aufgestellten Nachbarort Middels-Westerloog zu erwähnen.

Im Sinne einer nachhaltigen Landesplanung ist daher eine Erschließung umfangreicher Bauflächen zur Eigenentwicklung in Spekendorf nicht begründbar.

Alternativ, auch im Hinblick auf das Versorgungsangebot in Middels-Westerloog, könnte eine konkrete Nachfrage nach Wohnbauflächen von einheimischen Bürgern gesammelt werden um diese dann in Form von geringfügigen Siedlungserweiterungen ziel- und nachfrageorientiert zu gegebener Zeit umzusetzen.

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Eigenentwicklung zu gewährleisten ist der Neubaubedarf im Ortsteil Spekendorf vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken abzudecken. Im Fall von Spekendorf lässt sich damit rund ein Drittel der errechneten Nachfrage bis 2030 abdecken.

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und einer damit verbundenen Zunahme der Aufgabe landwirtschaftlicher Höfe wäre, Verkaufsbereitschaft vorausgesetzt, auch eine Verdichtung des ursprünglichen Siedlungskerns von Spekendorf umsetzbar.

Eine nordwestliche Abrundung der Wohnsiedlung nordwestlich des Nordertiefs scheidet an einer Pferdehaltung als Konfliktnutzung in diesem Bereich.

Alternativ dürfte eine Siedlungsverdichtung der südwestlichen Dorflage Spekendorfs eine planerische Option zu einer bedarfsangepassten Siedlungsentwicklung Spekendorfs sein. In diesem Bereich würden sich auf rd. 1 ha Fläche ca. 11 Bauplätze realisieren. Diese Fläche wird im Siedlungsentwicklungskonzept als langfristige Siedlungsentwicklungsfläche dargestellt. Die Verfügbarkeit dieser Fläche ist nicht bekannt.

Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit stellt eine Fläche nördlich der Ardorfer Straße östlich angegliedert an die Ortslage von Spekendorf da.

Die Splittersiedlung an der Ardorfer Straße ist unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten aus landesplanerischer Sicht für eine bauliche Weiterentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Spekendorf nicht geeignet. Entsprechende Planungen sollten daher unterbleiben.

Die Erweiterung vorhandener kleinerer Splittersiedlungen scheidet aus planungsrechtlichen Gründen ohnehin aus.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der langfristigen Siedlungsentwicklungsfläche in Spekendorf wurde in eine mittlere Wertstufe eingestuft. Die für die mittelfristige Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche weist eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die Erschließung der geplanten Baugebietsfläche nördlich der Ardorfer Straße sollte möglichst weit vom Kurvenbereich entfernt liegen. Eine Anbindung wäre gegenüber der Straße Münkpaten denkbar. Eine erste Abstimmung mit dem Amt für Kreisstraßen hat hierzu bereits stattgefunden.

Die Oberflächenentwässerung wird in diesem Bereich als unproblematisch eingestuft.

Abbildung 30: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Spekendorf

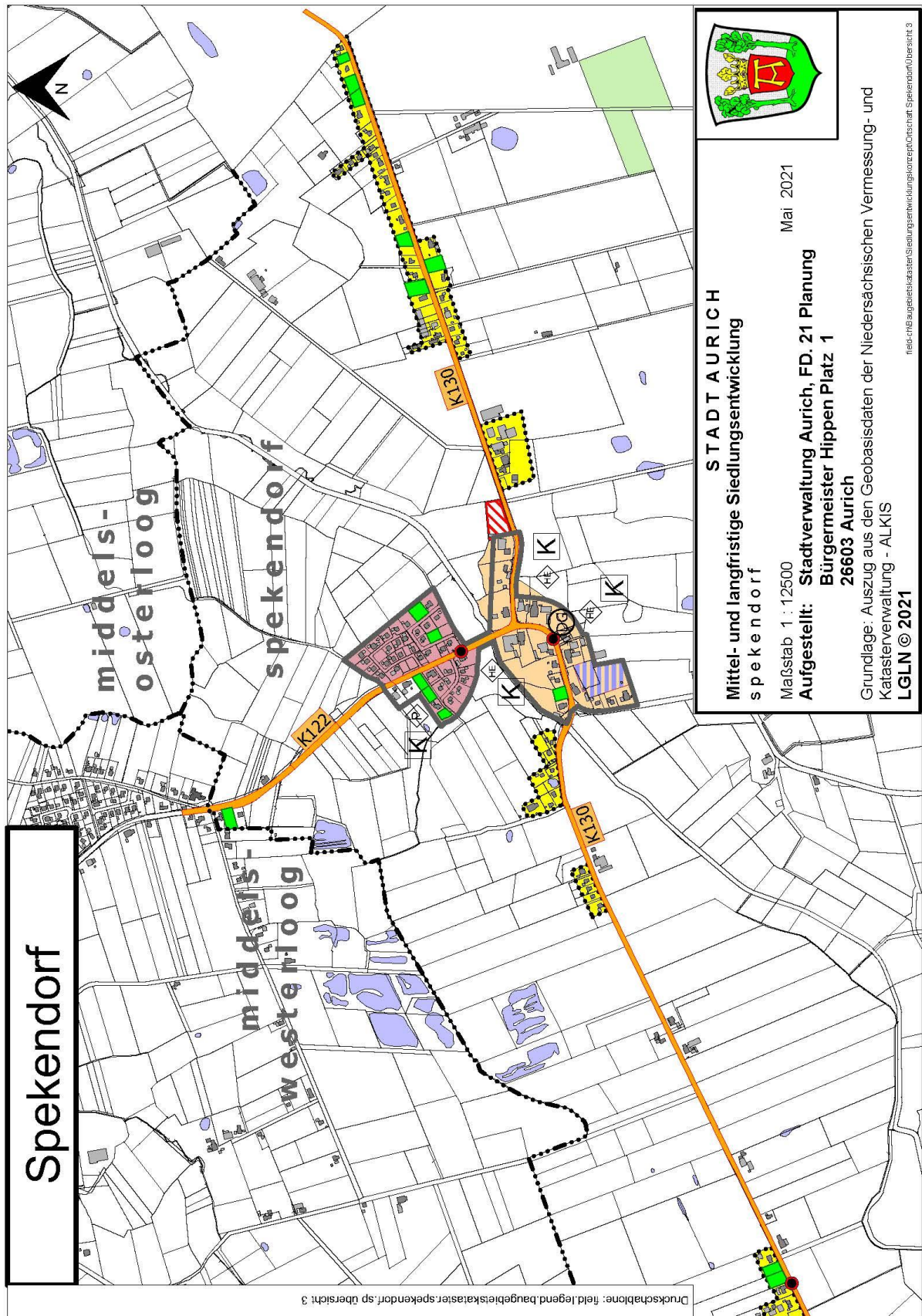


Abbildung 31: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Spekendorf





### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Eigenentwicklung zu gewährleisten ist der Neubaubedarf im Ortsteil Spekendorf vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken abzudecken. Im Fall von Spekendorf lässt sich damit rund ein Drittel der errechneten Nachfrage bis 2030 abdecken.

Es verbleibt ein mittelfristiger Bedarf von ca. 8 Bauplätzen. Innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen der Ortslage von Spekendorf ist auf Grund der Emissionsbelastung der landwirtschaftlichen Betriebe mittelfristig keine weitere Siedlungsentwicklung wahrscheinlich. Sinnvoll ist dagegen die Ausweisung einer Baugebietsfläche nördlich der Ardorfer Straße in östlicher Angliederung an die Ortslage von Spekendorf. Für diese Fläche besteht eine Flächenverfügbarkeit, sie ist mit einem geringen Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum verbunden und weist ausreichende Abstände zu landwirtschaftlichen Hofstellen auf.

## **Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Walle**

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

2.648 Einwohner, Flächengröße 8,26 km<sup>2</sup>, rd. 321 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der besiedelte Ortsmittelpunkt von Walle liegt in rd. 3 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

#### Allgemeine Grundlagen

Die Baustruktur Walles wird überwiegend von Einfamilienhäusern in ländlicher Stadtrandlage geprägt. Ursprünglich war Walle ein von der Landwirtschaft geprägtes Dorf in Stadtnähe. Die Stadtnähe dürfte als wesentliche Ursache für die frühzeitige Wandlung des landwirtschaftlich geprägten Dorfes zu einem begehrten Wohnort zu sehen sein.

Der Ortsteil Walle weist die flächenbezogen größte Ausdehnung einer zusammenhängenden Siedlungsfläche aller Auricher Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets auf. Das dürfte im Wesentlichen auf die natürlichen Randbedingungen für eine Bebauung und die Attraktivität Walles als Wohnort in Stadtnähe zu begründen sein.

Die natürlichen Randbedingungen Walles werden durch ausgedehnte Niedermoorgebiete im Norden des Ortsteils, den Niederungsflächen der Sandhorster Ehe im Süden des Ortsteils und drei ausgeprägten Geestrücken, sogenannten Gasten, abgebildet. Die Niedermoorgebiete und Niederungsflächen der Sandhorster Ehe stellen aufgrund der Boden- und Entwässerungsverhältnisse natürliche Barrieren für eine Bebauung dar. Die Geestrücken wurden verstärkt landwirtschaftlich genutzt. Die zunehmende Wohnbebauung wurde somit, abgesehen von der von einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Bildung von Splittersiedlungen, im Wesentlichen an den Rändern der Geestrücken angesiedelt. Diese Entwicklung dürfte wesentlich zu der relativ umfangreichen zusammenhängenden Siedlungsfläche Walles beigetragen haben.

#### Erschwernisse der künftigen Siedlungsentwicklung

Neuerdings erschwert die vorhandene Straßenerschließung Walles die künftige Siedlungsentwicklung. Außerhalb von den über Bauleitplanung geplanten Wohnsiedlungen hat sich die Besiedlung Walles vornehmlich entlang vorhandener Straßen und Wege vollzogen. Diese sind entsprechend den Anforderungen der seinerzeitigen vorherrschenden landwirtschaftlichen

Nutzung ausgelegt worden. Demzufolge wurden die Wege zu Straßen mit Straßenbreiten von 3 bis 3,50 m Breite ausgebaut. Dieser Straßenbau entspricht weder den heutigen Anforderungen der Landwirtschaft noch dem allgemeinen heutigen Verkehrsaufkommen. Erschwerend ist festzustellen, dass bei der in den vorangegangenen Jahren erfolgten Siedlungsentwicklung der Umstand des unzureichenden Straßenausbaus offensichtlich nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Die Siedlungsgebiete wurden an unzureichend ausgebaute Straßen angeschlossen und das Straßennetz wurde nicht den Anforderungen entsprechend ausgebaut. Vermehrte Straßeninstandhaltungsaufwendungen, eine zunehmende Verkehrsgefährdung und ein erhöhter Aufwand bei der Einbindung geplanter Siedlungsgebiete in das bestehende Straßennetz sind die Folge.

Infolge der zunehmenden Bebauung der Randbereiche der westlichen und mittleren Gaste aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und zunehmenden Siedlungsdruck auf die Landwirtschaft hat die Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung der genannten beiden Gaste abgenommen. Aufgrund der Höhenlagen wurden diese beiden Gaste zudem im Vergleich zur östlichen Gaste stärker weidewirtschaftlich genutzt. Diese Nutzungsunterschiede hatten entsprechende Auswirkungen auf das Natur- und Landschaftsinventar. Das prägende netzartige Landschaftselement des Ortsteils Walle, die baum- und buschbestandenen Wallhecken, wurden im Bereich der östlichen Gaste, bedingt durch die ackerbauliche Nutzung, zunehmend durch intensive Pflegemaßnahmen stark beeinträchtigt. Das heißt der überwiegende Bestand an Bewuchs auf diesen Wallhecken wurde entfernt. Neuer Bewuchs mit Büschen und Bäumen wird nur selektiv zugelassen.

Demgegenüber hat sich der Bewuchs der Wallhecken in dem Bereich der mittleren und westlichen Gaste aufgrund einer geringeren Nutzungsintensität durch die vorherrschende Weidenutzung und durch angrenzende Wohngrundstücke ungehemmter entwickelt. Die Wallhecken bilden damit Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsbiotope für eine Vielzahl wildlebender Tiere und Pflanzen. Das wiederum hat zu Folge, dass sich im Bereich dieser beiden Gaste vermehrt schützenswerte Tier- und Pflanzenarten ansiedeln und angesiedelt haben. Das hat zur Folge, dass Flächen, die aus Sicht der Dorfentwicklung und Landesplanung für eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung besonders geeignet wären, aus naturschutzrechtlichen Gründen zumindest derzeit nicht umsetzbar sind.

#### Entwicklung der Siedlungsstruktur

Der Ursprung des Ortskerns von Walle liegt im Bereich beiderseits in überwiegend einzeiliger Bebauung beiderseits entlang der Haupterschließungsstraße des „Wallster Loogs“. Relativ frühzeitig erfolgte eine Ortskernbildung westlich der Einmündung des Wallster Looges in die Utlandshörnerstraße/den Wallster Weg. Zunehmend wurden in früherer Zeit auch Wohnhäuser in überwiegend einseitiger Bebauung entlang des Wallster Postweges, der Argestraße, der Horumer Straße und der Straße Tummelbusch errichtet.

Zwischenzeitlich wurden umfangreichere Wohnsiedlungen im Bereich südlich des Wallster Looges, der Einmündung der Straße Tummelbusch in die Utlandshörner Straße und im Bereich Argestraße und Horumer Straße gebaut.

Darüber hinaus bestehen im Ortsteil Walle 11 Splittersiedlungen, die über den gesamten Ortsteil verteilt sind. Diese Splittersiedlungen hatten häufig landwirtschaftliche Ursprünge kleinen Umfangs (Kleinhofstellen/Landarbeiterhäuser). Diese wurden dann aber zügig durch den Bau von Wohnhäusern ergänzt.

Hinzu kommt umfangreiche Streubebauung, die im Wesentlichen aus einer kleinbäuerlichen Flächennutzung entstanden ist. In Folge des landwirtschaftlichen Strukturwandels zu größeren Hofstellen wurden viele kleine und mittelgroße Hofstellen aufgegeben und zu Wohnungen umgenutzt.

### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen im Ortsteil Walle werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Gasten wird vielfältig Ackerbau betrieben. Die Niedermoor- und Flussniederungsbereiche werden überwiegend als Mäh- und Weideflächen genutzt. Kleinere Bereiche sind mit Gehölzflächen (Buddenburger Wald und Wilhelminenholz) bestanden.

Der Bereich südlich der Niedermoorgrenze Walles (Bereiche südlich der Argestraße, Tummelbuscher Straße und Lange Äcker Straße) wird von einem engen Wallheckennetz durchzogen.

### Verkehrerschließung

Die örtlichen Hupterschließungsstraßen des Ortsteils Walle sind die Gemeindestraßen „Wallster Weg“, „Wallster Postweg“ im Bereich des ursprünglichen Ortskernes sowie die Gemeindestraßen „Argestraße“ und „Horumer Straße“. Im Bereich der neuzeitlicheren Wohnsiedlungen.

Der „Wallster Loog“ mündet in die Kreisstraße K 138 „Utlandshörner Straße“ und die Bundesstraße 72 „Emder Straße“ und verbindet damit den Ortsteil Walle mit dem überregionalen Verkehr.

Die Regionalbuslinien 410 Aurich - Georgsheil - Emden und zurück, 419 Aurich - Walle - Georgsfeld – Sandhorst – Aurich, 433 Aurich - Moordorf - Forlitz-Blaukirchen und zurück sowie Aurich – Hage – Großheide – Norden und zurück stellen die werktäglichen ÖPNV-Verbindungen zwischen den Städten Aurich, Emden und Norden sowie dem Ortsteil Walle. Darüber hinaus hat der Ortsteil Walle mit dem Anrufbus eine werktägliche ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Walle wird aus Richtung Aurich morgens mit 8, vormittags mit 4, mittags mit 5 und nachmittags mit 8 und abends mit 5 Fahrten bedient. Aus Richtung Walle werden morgens 12, vormittags 2, mittags 4, nachmittags 9 und abends 5 Fahrten zum ZOB in Aurich angeboten.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Walle flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Die hier dargelegte sehr gute ÖPNV - Anbindung des Ortsteils Walle bezieht sich überwiegend auf zwei Haltestellen an der Bundesstraße 72 im Verlauf der Buslinien Aurich - Emden und zurück. Diese Haltestellen sind in akzeptabler fußläufiger Entfernung von ca. 500 m jedoch nur von rd. 10 – 20 % der Wallster Bevölkerung erreichbar. Der Wallster Loog, die Hupterschließungsstraße des Ortsteils Walle, wird von den Buslinien 419 (Schulbusbetrieb) und 445 bedient und bieten 2 Fahrten morgens und 1 Fahrt mittags zum ZOB Aurich sowie 2 Fahrten mittags und 2 Fahrten nachmittags aus Richtung ZOB Aurich an. Auch diese Buslinie ist nur für einen Teil der Wallster Bevölkerung in zumutbarer fußläufiger Entfernung zu erreichen.

Der Anrufbus wertet das ÖPNV-Angebot auch für die Bevölkerung, die abseits der Regionalbuslinien wohnt deutlich auf.

Die einschränkende Bewertung des ÖPNV-Angebots ist für den Ortsteil Walle durch die relativ geringe Entfernung des Ortsteils Walle zur Innenstadt und dem Fachmarktzentrum Aurich-West sowie der guten allgemeinen Infrastrukturausstattung und dem Anrufbusangebot zu relativieren.

### Infrastrukturausstattung

Der Ortsteil Walle ist Standort einer Grundschule und einer Kindertagesstätte. Das Dorfgemeinschaftsleben wird durch den Sportverein, den Schützenverein, den Dorfverein sowie die Feuerwehr geprägt. In Walle sind ein Dorfgemeinschaftshaus, mehrere Vereinsheime, Sportplätze, eine Tennishalle mit Außenplätzen und eine Kirche mit angrenzendem Friedhof vorzufinden.

Güter des täglichen Bedarfs können in zwei Bäckereien, einem Imbiss und einem Kiosk beschafft werden. Zudem sind in Walle ein Friseursalon und ein Physiotherapeut ansässig.

Darüber hinaus sind im südlichen Bereich des Ortsteils ein Autohaus welches mehrere bekannte KFZ-Marken repräsentiert und ein renommierter Betrieb für den KFZ-Teilehandel an Endverbraucher ansässig. Im Osten des Ortsteils ist eine Großgärtnerei ansässig, die mehrere Hektar große Flächen mit Foliengewächshäusern nutzt. In dieser Gärtnerei werden vorwiegend Pflanzen für die Freilandauspflanzung im Frühjahr und Herbst (überwiegend Primeln und Heidepflanzen) in Töpfen angezogen und bundesweit vermarktet. Im östlichen Bereich des Ortsteils Walle sind zwei Unternehmen ansässig die überwiegend Erd- und Sandtransporte durchführen und zu kleinen Teilen Erdarbeiten ausführen. Das größere dieser beiden Unternehmen, im südöstlichen Ortsteil gelegen, betreibt darüber hinaus Abbrucharbeiten und Baustoffrecycling. Die Recyclinganlage befindet sich jedoch nicht im Ortsteil Walle.

#### Bestand der Bauleitplanung

Der ursprüngliche Ortskern Walles ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche, die Wohnsiedlungen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Gasten im Ortskern sind als landwirtschaftliche Flächen (unbeplante Flächen = landwirtschaftliche Flächen) dargestellt.

Der ursprüngliche Ortskern von Walle ist nicht mit Bebauungsplänen überplant. Dieser Bereich ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§ 34 BauGB) einzustufen. Die überwiegend einseitige Wohnbebauung entlang der Arge- und Horumer Straße sowie des Wallster Postweges und die Siedlung Beltenkampstraße/Tammeland ist mit Innenbereichssatzungen (Satzungen Nr. 19N und 20) beplant.

Die Wohnsiedlungen

- östlich der Brookstraße sind mit dem Bebauungsplan Nr. 114,
- südlich des Wallster Looges mit dem Bebauungsplan Nr. 131,
- im Einmündungsbereich der Straße Tummelbusch in die Utlanshörner Straße mit den Bebauungsplänen Nr. WA 3 und 227
- im Bereich Lüttje Leegde/Groode Leegde mit dem Bebauungsplan Nr. 175,
- im Bereich Wollgrasweg/Achtert Wallen mit den Bebauungsplänen Nr. 226 und 314 und
- östlich der Utlanshörner Straße/südlich der Sandhorster Straße mit dem Bebauungsplan Nr. WA 1

überplant. In den Bebauungsplänen sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für eine Photovoltaikanlage an der Hohegohlstraße wurde der Bebauungsplan Nr. 267 aufgestellt. Im Bebauungsplan Nr. 267 ist ein Sondergebiet festgesetzt. Im Bereich des Buddenburger Waldes befinden sich Tennisplätze und eine Tennishalle. Diese Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 87 als Sportflächen und Sondergebiet festgesetzt.

Der südöstliche Bereich des Ortsteils Walle liegt teilweise innerhalb des Gewerbegebietes Aurich-West. Im Bebauungsplan Nr. 249 sind diese Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt.

Eine im Bereich Hohegohlstraße befindliche Splittersiedlung ist mit der Außenbereichssatzung Nr. 30, eine Splittersiedlung im Bereich des Nordmoorweges mit der Außenbereichssatzung Nr. 38 überplant.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Aufgrund der stadtnahen Lage, der befriedigenden Grundinfrastrukturausstattung bzw. der Nähe zum Innenstadtbereich und dem Fachmarktzentrum Aurich - West sowie der landschaftlichen Vielfalt ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im stadtnahen Ortsteil Walle groß. Der Ortsrat bemüht sich daher stetig neue Wohnbauflächen zu entwickeln.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse von Baulandpotentialen, naturschutzrechtlichen Artenschutzansprüchen und unzureichenden Straßenerschließungen aufgrund schmaler Straßenausbaquerschnitte sind der Baulandentwicklung in Walle jedoch Grenzen gesetzt.



### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 78 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20 % der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 70 Bauplätzen und rd. 6,3 ha zusätzlicher Bruttobaupläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2017 wurden im Ortsteil Walle insgesamt 74 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Unter Einbeziehung einer Verfügbarkeitswahrscheinlichkeit von 30 % der Baulücken (22 Bauplätze bis 2030) reduziert sich die mittelfristige Baulandnachfrage in Walle auf 48 Bauplätze; das entspricht einer Wohnbaulandnachfrage von rd. 4,4 ha bis 2030.

Nicht umgesetzte Baugebietsfestsetzungen in Bebauungsplänen sind in Walle nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächenpotentiale befinden sich im Umfang von rd. 0,5 ha südlich der Horumer Straße (ca. 5 - 6 Bauplätze). Damit reduziert sich die mittelfristige Baulandnachfrage auf 43 Bauplätze und 3,9 ha neu zu erschließende Wohnbaupläche.

### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt der Ortsteil Walle über Grundstrukturen der Nahversorgung. Bäckereifilialen und Imbissangebote sind vorhanden; ebenso Versorgungsangebote im kulturellen, sportlichen und gesundheitlichen Bereich. Auch Dienstleistungsbetriebe der Grundversorgung (Friseure) sind in Walle ansässig.

Darüber hinaus ist bezüglich der Versorgungsinfrastruktur auf die Nähe zur Innenstadt Aurichs und zum Fachmarktzentrum Aurich-West hinzuweisen.

Außerdem sind im Ortsteil Walle mehrere Gewerbebetriebe ansässig, die wohnungsnah Arbeitsplätze bieten.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Grundlagen für die zukünftige Entwicklung.

In Walle wird mit dem Schützen-, Dorf- und Sportverein aber auch durch die Grundschule, die dorfeigene Kindertagesstätte sowie eines Feuerwehrstandortes ein umfangreiches und aktives Dorfgemeinschaftsleben gestaltet. Die Vereine verfügen überwiegend über eigene Vereinsheime. Für Zusammenkünfte der Dorfgemeinschaft bietet sich auch das örtliche Dorfgemeinschaftshaus „Braakhuis“ an.

Der Ortsteil Walle ist gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Die hier dargelegte gute ÖPNV - Anbindung des Ortsteils Walle bezieht sich jedoch überwiegend auf zwei Haltestellen an der Bundesstraße 72 im Verlauf der Buslinien Aurich - Emden und zurück. Diese Haltestellen sind in akzeptabler fußläufiger Entfernung von ca. 500 m jedoch nur von rd. 10 – 20 % der Wallster Bevölkerung erreichbar. Der Wallster Loog, die Haupteinfahrstraße des Ortsteils Walle, wird vom ÖPNV aufgrund der Schulbetriebsausrichtung nur unzureichend bedient. Auch diese Buslinie ist aufgrund der flächigen Siedlungsstruktur Walles nur für einen Teil der Wallster Bevölkerung in zumutbarer fußläufiger Entfernung zu erreichen. Der Anrufbus wertet das ÖPNV-Angebot auch für die Bevölkerung, die abseits der Regionalbuslinien wohnt auf.

Die einschränkende Bewertung des ÖPNV-Angebots ist für den Ortsteil Walle durch die relativ geringe Entfernung des Ortsteils Walle zur Innenstadt und dem Fachmarktzentrum Aurich - West sowie der guten allgemeinen Infrastrukturausstattung und dem Anrufbusangebot zu relativieren.

Die Anzahl der Einwohner von Walle sind die Grundvoraussetzung für einen Erhalt und die nachhaltige Erweiterung eines funktionsfähigen Ortes. Der Ortssteil Walle hat die größte Anzahl Einwohner aller Auricher Ortsteile außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, das aktive Dorfgemeinschaftsleben und auch das Arbeitsplatzangebot der im Ortsteil ansässigen Gewerbebetriebe sind wesentliche Voraussetzungen für die Identifizierung der Bewohner mit ihrem Dorf.

Alles zusammen bildet den Grundstock für eine Nachhaltigkeit, die nach den Grundsätzen der Raumordnung erforderlich ist, um einem Funktionsverlust der Dörfer zu begegnen und die Grundversorgung, Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen nachhaltig zu entwickeln.

Das mäßige ÖPNV-Angebot schmälert, aufgrund der Nähe Walles zu den Versorgungsschwerpunkten, den kulturellen und medizinischen Angeboten und den Bildungseinrichtungen im zentralen Siedlungsbereich, die Nachhaltigkeit nur geringfügig.

Nach den Vorgaben der Raumordnung soll die langfristige und nachhaltige Siedlungsentwicklung in Walle vordringlich durch eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken erfolgen. Da in Walle keine nicht umgesetzten Bebauungspläne vorliegen sind nachfolgend zu den Baulücken noch nicht umgesetzte Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan zu überplanen. Darauf folgend wäre eine Überplanung bislang unbebauter Innenbereiche vorhandener Siedlungen oder die Abrundung von Siedlungsbereichen für geplante Wohnbaunutzungen mit den Vorgaben einer nachhaltigen Eigenentwicklung vereinbar.

Aufgrund der durch die im obigen Text beschriebene Siedlungsstrukturentwicklung kann die Planung zur Ortsentwicklung in Walle auf umfangreiche landesplanerisch und städtebaulich geeignete Baulandpotentiale im unbeplanten Innenbereich und zur Ortsabrundung zurückgreifen. Diese Flächen sind im Siedlungsentwicklungskonzept als mittelfristige und langfristige Flächen für eine Siedlungsentwicklung dargestellt. Für die dargestellten Flächen einer langfristigen Siedlungsentwicklung liegt zurzeit keine Verkaufsbereitschaft vor.

Die Abgrenzung der langfristigen Flächen für die Siedlungsentwicklung berücksichtigt weiterhin die generelle Forderung der Landespflege nach einem Erhalt der drei historischen Gasten. Zudem ist aus Naturschutzsicht die dauerhafte Öffnung der unbebauten Gastenflächen zum freien und unbebauten Außenbereich erforderlich. Des Weiteren wurden Einschränkungen einer möglichen Bebauung aufgrund von Konflikten mit landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben beachtet. Diese betreffen im Wesentlichen den Randbereich der mittleren Gäste und insbesondere den südlichen Ortsteilrand. Neben den hier vorhandenen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben werden diese Flächen von dem geplanten Autobahnzubringer berührt und sollten bis zu einer abschließenden Trassierung des Autobahnzubringers von der Planung zukünftiger Wohnbebauung vorerst ausgeschlossen werden.

Außer den Vorgaben der Landespflege und des Naturschutzes spricht der im Raumordnungsprogramm geforderte Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung gegen eine Bebauung der drei Gasten und auch des südlichen Dorfrandes im Bereich der Eheniederung. Diese Flächen werden zurzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind aufgrund deren Lage in der Nähe der bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten, für diese eine wesentliche Grundlage für eine wirtschaftlich erfolgreiche Betriebsführung.

Das betrifft insbesondere auch die sogenannte Ostergaste östlich der Utlandshörner Straße. Diese besonders hoch liegende Gaste wird von dem dort ansässigen Gartenbaubetrieb und weiteren landwirtschaftlichen Betrieben intensiv als Ackerbaufläche genutzt. Sie dürfte dementsprechend für den wirtschaftlichen Betriebserfolg dieser Betriebe unverzichtbar sein.

Weitere Restriktionen der langfristigen Siedlungsentwicklung betreffen die Innenbereiche zwischen der Horumer Straße und der Argestraße. Neben der hier kürzlich für eine Pferdehaltung

erworbenen Fläche betrifft das weitere Flächen die aufgrund ihrer Höhenlage und ihres Naturinventars für eine Bebauung nicht geeignet sind.

Im nordwestlichen Bereich der westlichen Gaste befindet sich auf mehr als 2 ha Fläche ein Brut- und Nahrungsbiotop geschützten Fledermausarten. Aus diesem Grund fallen diese Flächen vorerst für eine Wohnbauentwicklung aus. Da nicht absehbar ist wie sich der Fledermausbestand zukünftig entwickelt und sich diese Flächen mit zweiseitiger Randbebauung für eine Siedlungsabrundung eignet, wird diese Fläche im Siedlungsentwicklungskonzept als Konfliktfläche gekennzeichnet aber auch als Bestandsfläche für die langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt.

Folgende Flächen wurden als Potentialflächen für die mittel bis langfristige Siedlungsentwicklung betrachtet. Neben dem im Kapitel „Verfügbares Baulandpotential“ dargelegten mittelfristigen Wohnbauflächenpotential sind folgende Flächen für eine langfristige Siedlungsentwicklung dargestellt:

- Fläche 1 südlich der Horumer Straße:	2,5 ha
- Fläche 2 westlich des Kolkeweges:	2,9 ha
- Fläche 3 östlich des Kolkeweges	4,7 ha
- Fläche 4 zwischen Horumer Straße und Argestraße:	1,1 ha
- Fläche 5 südwestlich der Argestraße:	1,8 ha
- Fläche 6 südlich Baaljeweg	0,3 ha
- Fläche 7 nördlich des Wallster Postweges	0,3 ha
- Fläche 8 westlich Woldenweg	0,7 ha
- Fläche 9 und 10 südlich Wallster Loog östl. Greedenk,	2,4 ha
- Fläche 11 östlich Wallster Gaste	0,4 ha
- Fläche 12 westlich des Kindergartens:	2,8 ha
Summe:	20,6 ha

In den Splittersiedlungen des Ortsteils Walle sind noch umfangreiche Baulücken vorhanden. Da diese Flächen ohnehin baulich geprägt sind und aufgrund des Baulückenstatus ein generelles Baurecht für diese Baulücken besteht, kann und soll eine Bebauung dieser Baulücken nicht ausgeschlossen werden. Diese Baulücken werden jedoch anteilig auf den Gesamtwohnbaulflächenbedarf in Walle angerechnet.

Eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen entspricht nicht den Vorgaben der Raumordnung und ist auszuschließen. Sie würde zu einer weiteren Zersiedlung des Ortsteils Walle führen, entspricht nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der potentiellen Siedlungsflächen im Ortsteil Walle wurden im Einzelnen einer Betrachtung unterzogen. Für die Flächen mittig zwischen der Horumer Straße und der Argestraße wurde im östlichen Abschnitt eine mittlere ökologische Wertigkeit und im westlichen Abschnitt eine geringe ökologische Wertigkeit festgestellt. Die Fläche südlich der Argestraße weist dagegen eine hohe ökologische Wertigkeit auf. Die Flächen südlich der Horumer Straße, die Flächen westlich des Kolkeweges, die Flächen westlich des Kindergartens, südlich des Baaljeweges und die Flächen südlich des Wallster Looges östlich Greedenkamp weisen eine mittlere Wertigkeit auf. mittig zwischen Horumer Straße und Argestraße, südöstlich der Horumer Straße und westlich des Kolkeweges wurde mit einer mittleren Wertstufe eingestuft. Die Konfliktfläche Artenschutz südlich der Horumer Straße wurde als ökologisch

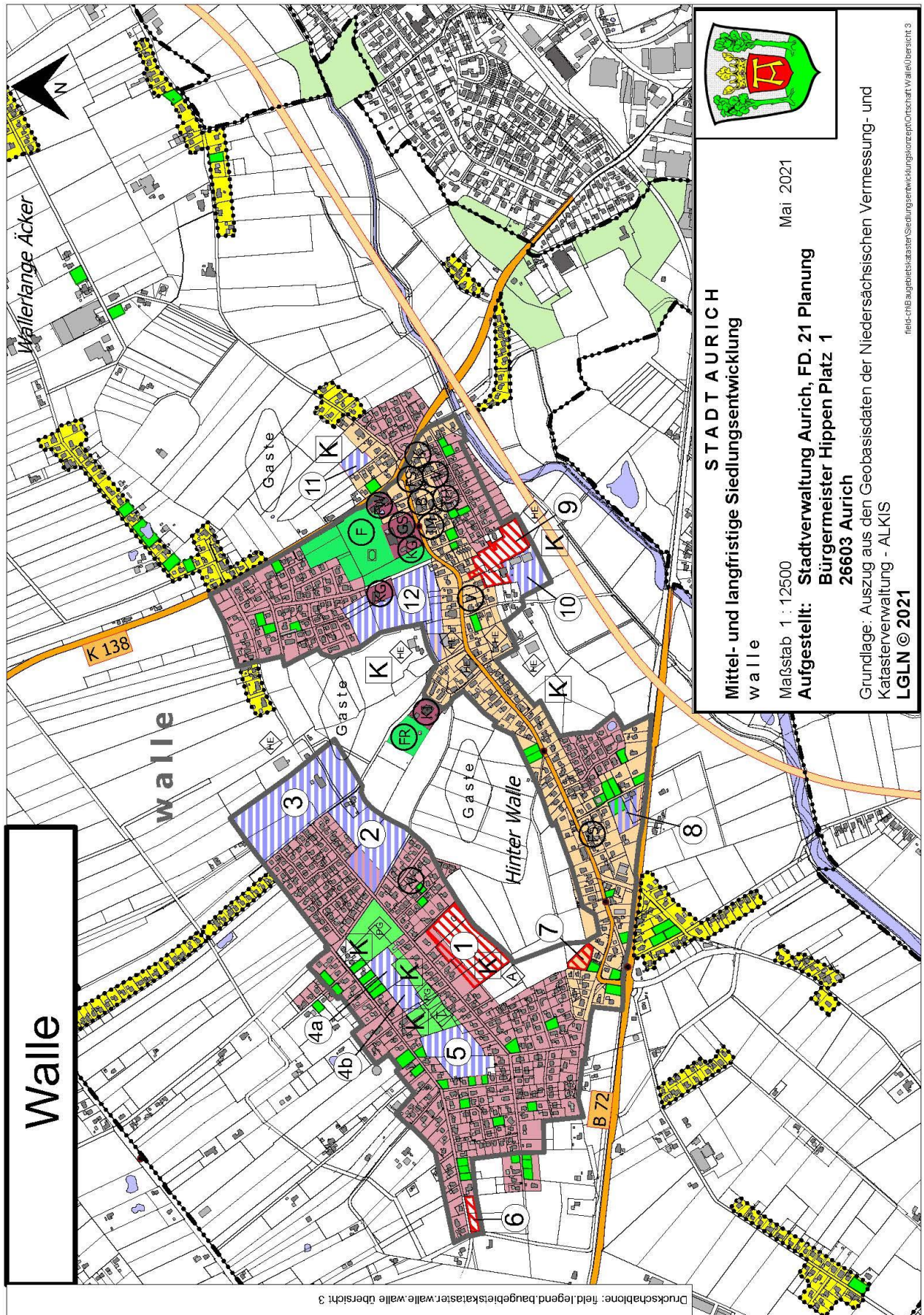
hochwertig bewertet. Diese Fläche wurde als Potentialfläche nicht mehr erfasst. Die Fläche südlich Wallster Loog östlich Greedenkamp ist als hochwertig eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen im Bereich Horumer Straße und Argestraße sind durch die relativ schmalen Straßen als Konflikträchtig einzustufen. Auch die Flächen nördlich des Wallster Looges lassen sich nur über schmale Wohnstraßen anbinden. Eine kleine Siedlungsergänzung durch eine Bebauung am Baaljeweg ist hierbei problemlos möglich. Auf Grund der direkten Anbindung an den Wallster Loog sind diese Flächen unter verkehrlichen Aspekten als geeignet einzustufen. Die Fläche östlich der Wallster Gaste ist bezüglich der verkehrlichen Erschließung als problematisch anzusehen. So befindet sich die Straße in Privatbesitz und weist keinen ausreichenden Querschnitt auf.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung sind keine konflikträchtigen Flächen zu benennen.



Abbildung 32: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Walle



**STADT AURICH**

Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung  
walle

Maßstab 1 : 12500

Aufgestellt: **Stadtverwaltung Aurich, FD. 21 Planung**  
**Bürgermeister Hippen Platz 1**  
**26603 Aurich**

Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung - ALKIS

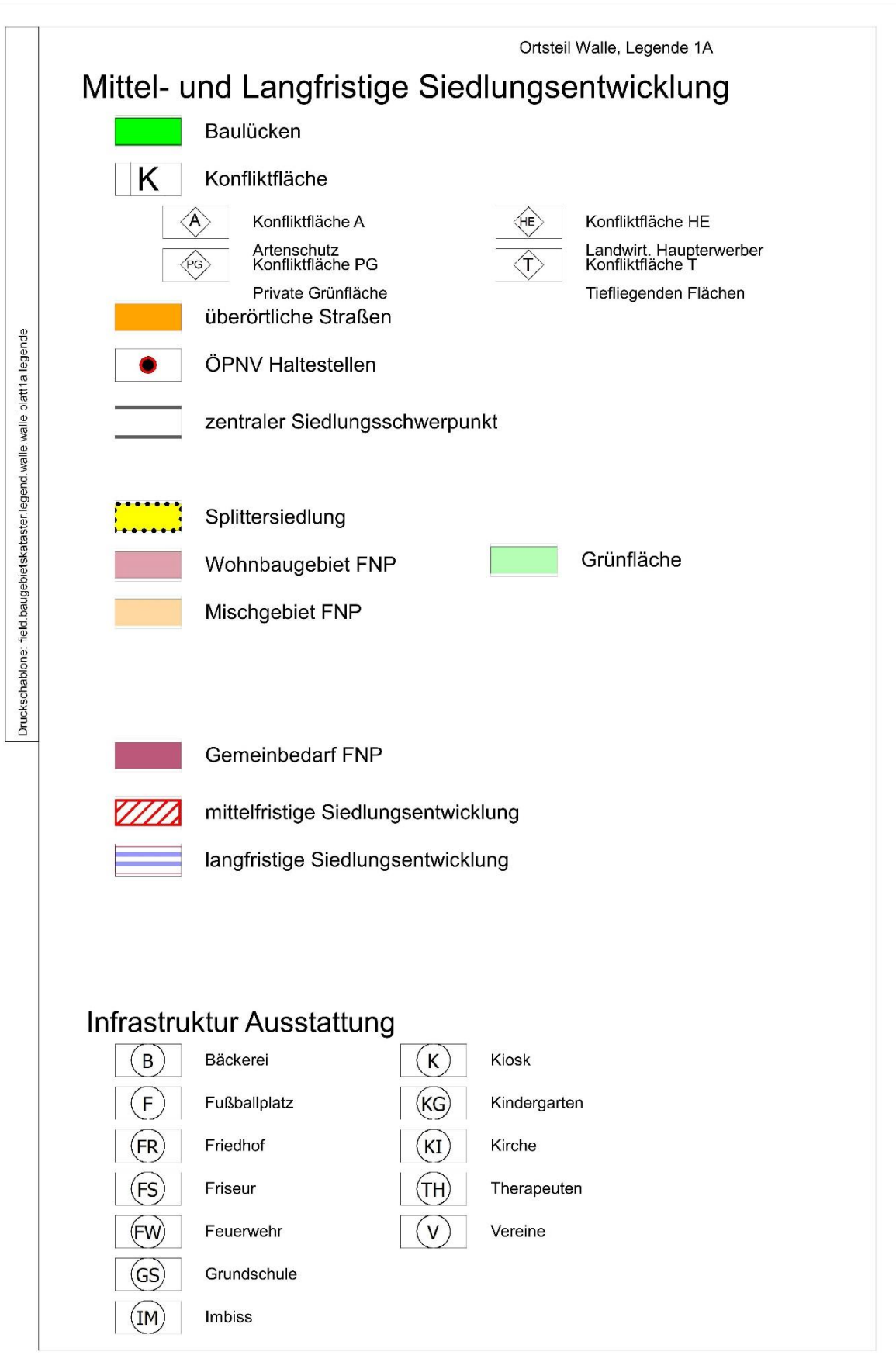
**LGLN © 2021**



Mai 2021

field-chibaugelbetskatasterSiedlungsentwicklungskonzeptOrtschWalleÜbersicht\_3

Abbildung 33: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Walle



Druckschablone: field\_baugebietekataster\_legend\_walle\_walle\_biatt1a\_legend



### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Ein Teil der errechneten mittelfristigen Bauplatznachfrage von 74 Bauplätzen bis 2030 ist im Ortsteil Walle über Baulücken abzudecken. Bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit lassen sich in diesem Zeitraum davon voraussichtlich ca. 22 Bauplätze bebauen. Rechnerisch verbleibt eine mittelfristige Baulandnachfrage nach 48 Bauplätzen. Das entspricht rd. 4,3 ha Bruttobauland bis 2030.

Als für die mittelfristige Entwicklung vorgesehene Fläche stellt der Bereich südlich der Horumer Straße (Fläche 1 mit 2,5 ha) sich als geeignet heraus. Diese Fläche ist kurzfristig verfügbar. Ein Vorhabenträger strebt eine Umsetzung dieses Gebietes an. Bei der Flächenabgrenzung wurde die faunistisch wertvolle Fläche im südlichen Teilbereich ausgespart. Die Fläche ist als geeigneter einzustufen als der Bereich südlich der Argestraße, der als ökologisch hochwertiger eingestuft wurde. Als gegenüber dem Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum vergleichbare Flächen stellen sich die Bereiche westlich des Kolkeweges und westlich des Kindergartens dar. Für diese Flächen besteht jedoch keine Verkaufsbereitschaft. Bezüglich der Flächen zwischen Argestraße und Horumer Straße besteht nur bei einer kleinen Teilfläche eine Verkaufsbereitschaft. Die Entwicklung dieser Bereiche sollte daher der langfristigen Entwicklung überlassen bleiben.

Ein Konfliktpunkt stellt jedoch die Erschließung über relativ schmale Straßen dar, die ein Ausweichen in nicht befestigte Randbereiche erfordert. Durch neue Baugebietsflächen würde hierbei die Problematik erhöht. Im Zusammenhang mit der Erschließung dieser Flächen ist ein Ausbau der Straßen im Rahmen der äußeren Erschließung erforderlich. Hierzu ist eine anteilige Beteiligung des Erschließungsträgers an der äußeren Erschließung zu vereinbaren. Auch eine Einbahnstraßenregelung für die Horumer Straße ist in Erwägung zu ziehen.

Als eine weitere für die mittelfristige Entwicklung geeignete Fläche stellt sich der Bereich südlich des Wallster Looges Fläche 9 mit 1,5 ha dar. Die Fläche weist eine in Walle zentrale Lage auf. Die Erschließung kann durch eine Stichstraße vom Wallster Weg aus erfolgen. Die westlich angrenzenden Gebäude werden nicht zur Tierhaltung genutzt und stellen daher für die bauliche Entwicklung keinen Hinderungsgrund dar. Bei einer Überplanung dieses Gebietes vor Planfeststellung der Ortsumgehung ist außerdem der Lärmschutz vom Bund zu übernehmen.

Weitere Baugebietsergänzung stellen die Bereiche 7 mit 0,3 ha (Bebauungsplan im Verfahren) und die geplante Satzungsergänzung Fläche 6 mit 0,3 ha dar.

## Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortsrates Extum/ Haxtum/Kirchdorf und Rahe

Der Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf und Rahe betreut die Flächenareale der Ortsteile Extum, Haxtum, Kirchdorf und Rahe.

Die stark bebauten Flächenanteile der Ortsteile Extum und Haxtum liegen im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Aurich. Die im zentralen Siedlungsbereich liegenden Flächen unterliegen nicht der Eigenentwicklungsvorgabe der Raumordnung. Eine gesonderte Bewertung der Eigenentwicklungspotentiale entfällt daher für die beiden Ortsteile. Eine bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen dieser Ortsteile, die außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets liegen, entspricht keiner nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne der Raumordnung und ist daher auszuschließen.

Die Ortsteile Kirchdorf und Rahe liegen nicht im zentralen Siedlungsbereich. Diesen Ortsteilen wird von der Raumordnung eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgegeben.

### Ortsteil Kirchdorf

#### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

1.398 Einwohner, Flächengröße 4,77 km<sup>2</sup>, rd. 293 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortsmittelpunkt des Hauptortes liegt in rd. 3 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

#### Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur Kirchdorfs wird wesentlich von den beiden Ortschaften Westerfeld im Norden des Ortsteils und Schwarzes Fehn/Reidigermeer im südlichen Ortsteil bestimmt. Als Hauptort wird der letztgenannte Bereich bezeichnet. Des Weiteren befinden sich in Kirchdorf zwei Splittersiedlungen am Middelburger Weg und im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße Am Kirchdorfer Moor in die Kirchdorfer Straße. Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Kirchdorf in geringfügigem Umfang Streubebauung überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs.

Die ursprüngliche Besiedlung Kirchdorfs entstand beiderseits der Westerfelder Straße und in einzeiliger Bauweise beidseitig der Gemeindestraßen Hoher Weg, Schwarzes Fehn und Am Reidigermeer.

#### Freiflächennutzungen

Die Freiflächen Kirchdorfs werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der nördliche Bereich Kirchdorfs wird von einem engen Wallheckennetz durchzogen.

#### Verkehrerschließung

Die HAUPTerschließungsstraßen für die Wohnbebauung des Ortsteils Kirchdorf sind die Gemeindestraßen „Westerfelder Straße“, „Schwarzes Fehn“, „Hoher Weg“ und „Reidigermeer“. Alle genannten Gemeindestraßen münden in die Kreisstraße K 111 „Kirchdorfer Straße“. Über die „Kirchdorfer Straße“ und die „Kreuzstraße“ wird nach ca. 2 km die Bundesstraße 72 „Leerer Landstraße“ und damit ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erreicht.

Die Regionalbuslinie 452 Aurich - Kirchdorf - Ihlow - Simonswolde und zurück stellt die ÖPNV-Verbindungen zwischen der Stadt Aurich und dem Ortsteil Kirchdorf.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Rahe mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.



Der Ortsteil Kirchdorf wird von der Buslinie 452 werktäglich mit 1 Fahrt morgens, 1 Fahrt vormittags, 4 Fahrten mittags 2 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends aus Richtung Aurich sowie 7 Fahrten morgens, 2 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends in Richtung Aurich bedient.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Kirchdorf flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Der Ortsteil Kirchdorf ist werktäglich insbesondere morgens in Richtung Aurich und mittags aus Richtung Aurich gut und nachmittags in beide Richtungen ausreichend in das ÖPNV-Netz integriert. In den übrigen Tageszeiten sind nur einzelne ÖPNV-Angebote vorhanden. Diesbezüglich kann der Anrufbus einen Ersatz für fehlende ÖPNV-Angebote bieten. Da der Anrufbus über die Mittagszeit eine Fahrpause einlegt, bleibt diese Tageszeit ÖPNV-bezogen unterversorgt.

Aufgrund der Bebauungsstruktur Kirchdorfs haben ca. 30 % der Bevölkerung einen Weg von mehr als 500 m zur nächsten ÖPNV-Haltestelle zurückzulegen. Relativiert wird diese Aussage durch das Anrufbusangebot, welches die bebauten Bereiche Kirchdorfs nahezu flächendeckend bedient.

#### Infrastrukturausstattung

Im Ortsteil Kirchdorf befindet sich eine Kindertagesstätte und ein Dorfgemeinschaftshaus. Das Dorfgemeinschaftsleben wird im Wesentlichen durch den Boßelverein geprägt.

Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung, der medizinischen Versorgung sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen sind im Ortsteil Kirchdorf nicht vorhanden.

Ein kleiner Teil des Fachmarktzentrum Aurich-Süd (Bekleidungs- und Babyfachmarkt) sowie weitere Gewerbeflächen von Aurich-Süd liegen im Ortsteil Kirchdorf. Darüber hinaus wird im Ortsteil Kirchdorf eine kleine Bürstenfabrikation und eine Tanzschule betrieben.

Im Einmündungsbereich des Hohen Weges in die Kirchdorfer Straße befindet sich ein Wohnheim für Schwerstbehinderte Menschen.

#### Bestand der Bauleitplanung

Die Hauptsiedlungsbereiche Kirchdorfs sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Bereich Kirchdorf-Westerfeld sind im Rahmen der Bebauungspläne Nr. KI 3A, KI 4A, 93, 105 und 250 allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Bereich der Wohnsiedlungen Schwarzes Fehn, Hoher Weg und Reidigermeer sind in den Bebauungsplänen Nr. 180, 193, 275 und 283 ebenfalls allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Darüber sind Teilflächen in diesem Bereich von den Innenbereichssatzungen Nr. 4, 44 und 26 A überplant.

Für die Splittersiedlung an der Einmündung der Gemeindestraße zum Kirchdorfer Moor in die Kirchdorfer Straße liegt die Außenbereichssatzung Nr. 56 vor. Der besiedelte Bereich an der Einmündung des Middelburger Weges in die Leerer Landstraße ist mit der Satzung Nr. 31 überplant.

Für die Schwerstbehinderteneinrichtung wurde der Bebauungsplan Nr. 163 aufgestellt. Dieser setzt im Geltungsbereich überwiegend Gemeinbedarfseinrichtungen fest.

Der im Ortsteil Kirchdorf gelegene Teilbereich des Fachmarktzentrum Aurich-Süd sowie weitere Gewerbeflächen von Aurich-Süd liegen sind mit dem Bebauungsplan Nr. 239 überplant. Neben Gewerbeflächen sind im Bebauungsplan 239 Sondergebietsflächen festgesetzt.

### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Mit Hinweis auf die Nachfrage nach Bauplätzen in Kirchdorf und die stadtnahe Lage Kirchdorfs setzt sich der Ortsrat stetig für die Schaffung von Neubauflächen in Kirchdorf ein.

### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatznachfrage für die Eigenentwicklung des Ortsteils wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 41 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 37 Bauplätzen und rd. 3,3 ha zusätzlicher Brutto- und Bauflächen bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebietern sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Kirchdorf insgesamt 47 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Unter Einbeziehung einer Verfügbarkeitswahrscheinlichkeit von 30 % der Baulücken (14 Bauplätze bis 2030) reduziert sich die mittelfristige Baulandnachfrage in Kirchdorf auf 23 Bauplätze; das entspricht einer Wohnbaulandnachfrage von rd. 2,1 ha bis 2030.

Nicht umgesetzte Baugebietsfestsetzungen in Bebauungsplänen sind in Kirchdorf nicht vorhanden.

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächenpotentiale befinden sich im Umfang von rd. 1,6 ha westlich der Kirchdorfer Straße mittig zwischen dem Hohen Weg und dem Schwarzen Fehn gelegen (ca. 18 Bauplätze).

Abzüglich der anteiligen Baulücken und den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen verbleibt rechnerisch eine ungedeckte Nachfrage nach 5 Bauplätzen (ca. 0,5 ha Brutto- und Baufläche) bis 2030.

### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

Außer den 47 Baulücken (voraussichtlich 14 davon mittelfristig verfügbar) steht in Kirchdorf derzeit kein weiteres Neubauland zu Verfügung.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotentiale im Umfang von rd. 1,6 ha (ca. 18 Bauplätze) westlich der Kirchdorfer Straße, die mittig zwischen dem Hohen Weg und dem Schwarzen Fehn liegen, ist Verkaufsbereitschaft signalisiert worden.

Diese Fläche wird im Siedlungsentwicklungskonzept als mittelfristige Fläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

Für weitere Teilflächen im Bereich zwischen dem Hohen Weg und dem Schwarzen Fehn ist ebenfalls Verkaufsbereitschaft signalisiert worden.

### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt Kirchdorf über keine Grundstrukturen der Versorgung. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf die stadtnahe Lage Kirchdorfs in einer Entfernung von knapp 3 Straßenkilometern zum zentralen Siedlungsbereich Aurichs mit entsprechenden Angeboten der Infrastruktur hinzuweisen.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Kirchdorf sind mit dem Boßelverein, dem Dorfgemeinschaftshaus und der Kindertagesstätte Ansätze eines Dorfgemeinschaftslebens vorhanden.

Die Einbindung Kirchdorfs in den öffentlichen Personenverkehr ist ausreichend zu bewerten.

Das Anrufbusangebot beinhaltet diesbezüglich Angebotsverbesserungen in Zeit schwachen Fahrangebots durch den Regionalverkehr.

Die stadtnahe Lage Kirchdorfs in einer Entfernung von knapp 3 Straßenkilometern zum Zentrum des zentralen Siedlungsbereich Aurichs mit umfangreichen Infrastrukturangeboten relativiert zudem die Bewertung der ÖPNV-Anbindung als Grundlage für die Bewertung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Kirchdorfs.

Rechnerisch lässt sich auf der Grundlage der Einwohnerzahl für den Ortsteil Kirchdorf eine relativ umfangreiche Eigenentwicklungsnachfrage nach Wohnbauflächen ermitteln.

Der Umfang der Eigenentwicklungsnachfrage wird auf der Grundlage der erwarteten rückläufigen Wohnungsbelegung (Haushaltsgröße) errechnet und, mangels differenzierter Datengrundlage zur Altersstruktur, anteilig nach dem Einwohnerbestand auf die Ortsteile des Stadtgebietes verteilt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm wird die wohnbaubezogene Eigenentwicklung der Ortsteile über die Bedarfsermittlung hinaus mit Nachhaltigkeitsaspekten verknüpft. In Kenntnis der demographischen Entwicklung wird mittels Vorgaben der Regional und Landesplanung der Versuch unternommen, die Wohnbauentwicklung auf Standorte mit vorhandener Infrastruktur und ausgeprägtem Gemeinschaftsleben (Identität der Bewohner mit ihrem Lebensumfeld) zu konzentrieren. Hintergrund herfür ist der erwartete Rückgang der Bevölkerungszahlen und der damit verbundene Rückgang der Wohnbau- und Infrastrukturnachfrage. Mit der Konzentration der zukünftigen Wohnbauflächen auf Standorte mit entsprechender Infrastruktur und einem Bekenntnis der Bewohner zu ihrem Wohnstandort (Identität) sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die den vorhandenen Infrastrukturbestand und das Dorfgemeinschaftsleben an Standorten außerhalb der Zentren (zentrale Siedlungsgebiete) fördern und weitgehend aufrecht erhalten.

Der überwiegend fehlende Infrastrukturbestand und ein gering ausgeprägtes Dorfgemeinschaftsleben stehen einer nachhaltigen Eigenentwicklung im Sinne der Vorgaben durch die Raumordnung entgegen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfordert jedoch die stadtnahe Lage Kirchdorfs in einer Entfernung von knapp 3 Straßenkilometern zum Zentrum des zentralen Siedlungsgebiet Aurich mit entsprechenden Infrastrukturangeboten und knapp 3 Straßenkilometern zum Fachmarktzentrum Aurich-Süd mit umfangreichen Versorgungsangeboten eine entsprechende Beachtung. Infrastrukturell sind die Bewohner des Ortsteils Kirchdorf überwiegend auf das Versorgungszentrum Aurich ausgerichtet. Eine Schwächung des Versorgungszentrums durch eine bauliche Entwicklung Kirchdorfs im Rahmen der Eigenentwicklung ist daher nicht zu befürchten.

Die Entfernung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des zentralen Siedlungsgebietes ist akzeptabel sodass dadurch keine unververtretbaren Umweltbelastungen entstehen sollten. Zusätzliche Bauflächen im Ortsteil Kirchdorf können vielmehr die Baustruktur des zentralen Siedlungsgebietes Aurich ergänzen. Durch zunehmende Verdichtung der Wohnbebauung und steigende Baulandpreise im zentralen Siedlungsgebiet geht hier zunehmend das in Aurich bislang dominierende ländliche Wohnumfeld verloren. Diesbezüglich kann in den angrenzenden Ortsteilen des zentralen Siedlungsgebietes bei entsprechender Vorgabe einer aufgelockerten dörflichen Baustruktur ein Ausgleich geschaffen werden. Grundvoraussetzung hierfür sollten im Sinne der Nachhaltigkeit allerdings kurze Entfernungen zum Versorgungszentrum Innenstadt und den Fachmarktzentren am Stadtrand sein.

Letztlich steht eine fehlende Nachhaltigkeit der weiteren Wohnbauentwicklung im Ortsteil Kirchdorf entgegen. Auch die Stadtnähe mildert diesen Mangel nur unwesentlich. Denn auch durch die stadtnahe Lage sind erhöhte Verkehrsaufwendungen für die Zurücklegung der Wegstrecken zu den Infrastruktureinrichtungen im Innenstadtbereich und zusätzlicher Aufwand für den Bau technischer Infrastrukturanlagen (Straßen, Oberflächenwasser, Schmutzwasser) im Ortsteil Kirchdorf zu erwarten. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass auch auf der Grundlage

der Umsetzung des errechneten Eigenentwicklungspotentials an Wohnbauflächen, sich in Anbetracht der demographischen Entwicklung im Ortsteil Kirchdorf keine nachhaltige Versorgungsinfrastruktur und kein Dorfgemeinschaftsleben etablieren wird.

Eine zurückhaltende Baulandausweisung kann beispielsweise durch die Umsetzung bedarfsorientierter kleinflächiger Bauabschnitte und eine vorrangige Berücksichtigung Einheimischer erreicht werden. Das könnte beispielsweise durch eine offizielle Listung bauwilliger Personen unter Erfassung der Ansiedlungsgründe erreicht werden. Erst wenn ausreichend Bauinteressenten unter überwiegender Berücksichtigung einheimischer Bauherren erfasst worden sind wird ein neues Baugebiet entwickelt. Eine Vergabe der Bauplätze könnte beispielsweise in Anwendung eines speziellen Kriterienkatalogs mit der Zielrichtung einer Bevorzugung einheimischer Interessenten erfolgen (Beispiel: Südbrookmerland, Wiesmoor).

Vorgaben zur Baustruktur sollten dazu führen, dass sich die geplante festzusetzende Baustruktur deutlich von den geplanten verdichteten Strukturen im zentralen Siedlungsbereich abheben. Dadurch könnte das Ziel, die geplanten Bauflächen Kirchdorfs mit typisch ländlicher Baustruktur als Ausweichflächen zu den geplanten verdichteten Strukturen im zentralen Siedlungsbereich zu entwickeln konkretisiert werden und die Nachhaltigkeit einer geplanten Eigenentwicklung Kirchdorfs erhöht werden.

Um aus landesplanerischer Sicht eine geordnete städtebauliche Eigenentwicklung zu gewährleisten ist der Neubaubedarf Kirchdorfs vorrangig über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken und die Beplanung der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen abzudecken. Mit den anteiligen Baulücken (14 Bauplätze) und der Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen (18 Bauplätze) lässt sich in Kirchdorf die errechnete mittelfristige Wohnbaunachfrage bis 2030 überwiegend decken. Es verbleibt eine rechnerische Restnachfrage nach 5 Bauplätzen (ca. 0,5 ha Bauflächen).

Die Sicherung der Nachhaltigkeit in der Siedlungsentwicklung im Hinblick auf den Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert vordringlich eine Konzentration der langfristigen Bauflächennachfrage an einem Standort im Ortsteil Kirchdorf. Im Ortsteil Kirchdorf sind diesbezüglich umfangreiche Baulandpotentiale im noch nicht überplanten Innenbereich zwischen dem Hohen Weg und dem Schwarzen Fehn geeignet. Der Umfang dieser unbebauten und unbeplanten Innenflächen beläuft sich auf rd. 11 ha. Diese Flächen werden im Siedlungsentwicklungskonzept als langfristige Siedlungsentwicklungsflächen dargestellt.

Aufgrund ausreichender Bauflächenpotentiale in städtebaulich und landesplanerisch vertretbarer Lage von Kirchdorf und minimaler Infrastrukturausstattung ist eine Ausweitung von Wohnbaunutzungen in den von Bebauung bislang wenig beeinflussten Freiraum langfristig und auf absehbare Zeit nicht erforderlich bzw. vertretbar.

In den benannten Wohnbausiedlungen Westerfeld und Reidigermeer ist die Eigenentwicklung durch die dort vorhandenen Baulücken abzudecken. Dieses ist aufgrund des Verhältnisses der dort wohnenden Einwohner und Baulücken auch umsetzbar.

Nachdem die Baulücken überwiegend geschlossen sind, kann eine bauliche Erweiterung der Wohnsiedlungen außerhalb des Bereiches zwischen dem Hohen Weg und dem Schwarzen Fehn in Bezug auf Nachhaltigkeit zu gegebener Zeit erneut überprüft werden.

Für eine eigenentwicklungsbezogene bauliche Erweiterung der Ortschaft Westerfeld spricht lediglich die Nähe zur Innenstadt Aurichs. Das in diesem Bereich vorhandene enge Wallheckennetz läuft der landesplanerischen Zielsetzung naturbedeutsame Strukturen vor eine Bebauung zu schützen im Wesentlichen entgegen. Zudem ist die Nähe der Ortschaft zum Klärwerk Aurich zu beachten.



Eine bauliche Entwicklung der Splittersiedlungen im Ortsteil Kirchdorf entspricht grundsätzlich nicht den Vorgaben einer nachhaltigen Entwicklung und ist daher nicht mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die ökologische Wertigkeit der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklungsflächen im Ortsteil Kirchdorf wurden mit Ausnahme einer südlichen Teilfläche im Bereich Schwarzes Fehn die als hochwertig eingestuft ist in eine mittlere Wertigkeit eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung der östlichen Teilfläche kann problemlos durch eine Anbindung an die Weizenstraße erfolgen, da diese Straße über eine ausreichende Breite verfügt. Die Machbarkeit zur Oberflächenentwässerung wird zur Zeit untersucht.

Die westliche Teilfläche kann an den Hohen weg angeschlossen werden.

Abbildung 34: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Kirchdorf

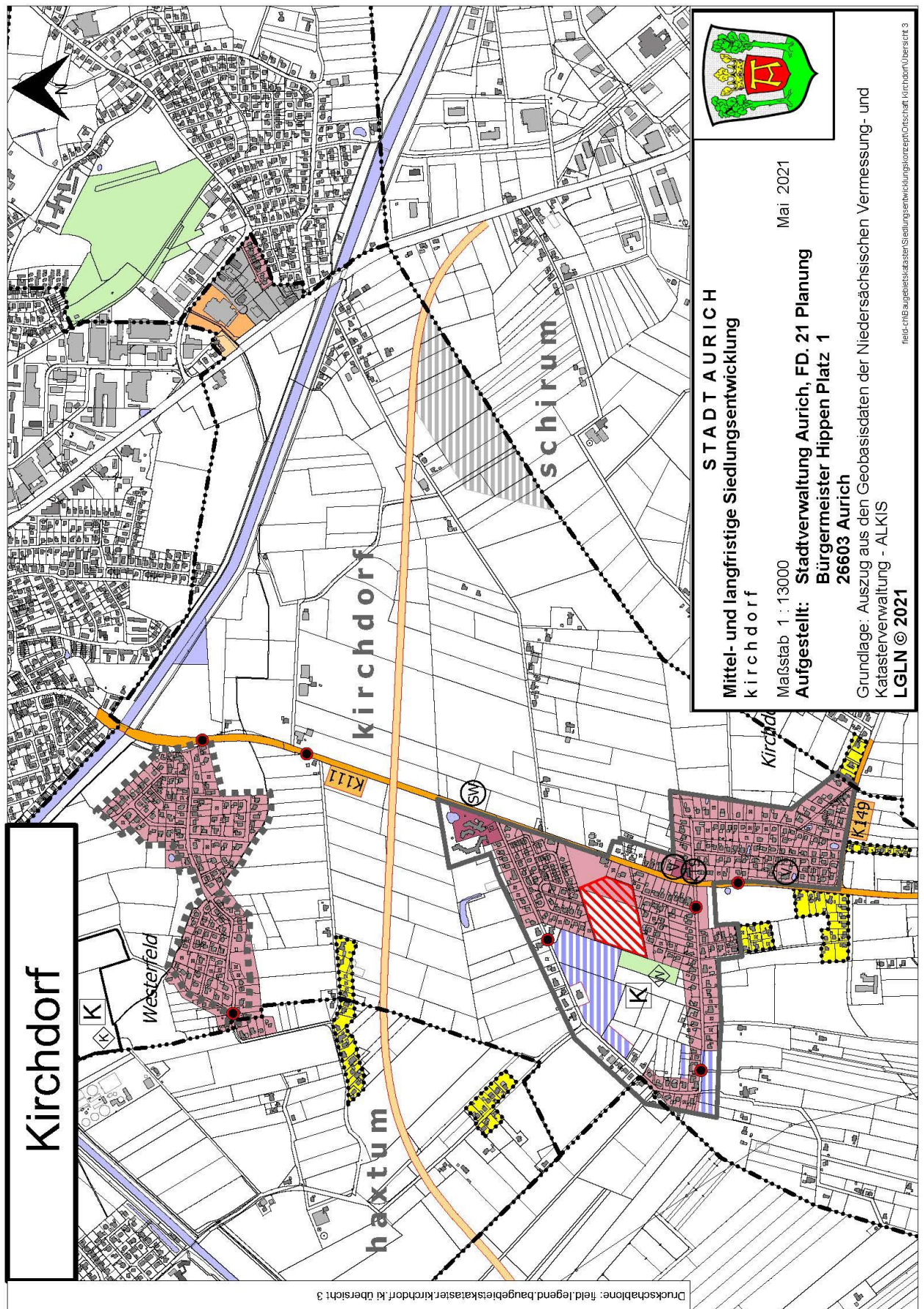


Abbildung 35: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Kirchdorf





### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht im Wesentlichen auf der Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Der Großteil des mittelfristigen Bauplatzbedarfs bis 2030 ist im Ortsteil Kirchdorf über Baulücken und die Umsetzung vorhandener Wohnbaudarstellungen im Flächennutzungsplan abzudecken.

Der mittelfristige Bauflächenbedarf von ca. 2 ha ist nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich des noch nicht beplanten Innenbereichs zwischen dem Hohen Weg und dem Schwarzen Fehn umsetzbar.

Aufgrund des Umfangs und der Verteilung der vorhandenen Baulücken im gesamten Ortsteil Kirchdorf ist eine, wenn auch aus Nachhaltigkeitsgründen unerwünschte, Eigenentwicklung der Ortschaften und Splittersiedlungen in absehbarer Zeit gesichert.

Eine Erweiterung der Splittersiedlungen (Außenbereichssatzungen) ist planungsrechtlich nicht zulässig und sollte aus Gründen der Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Kirchdorf unterbleiben.

Änderungen oder Ergänzungen der Flächennutzungsplandarstellungen im Ortsteil Kirchdorf zur Umsetzung der errechneten mittelfristigen Wohnbauflächennachfrage sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

## **Ortsteil Rahe**

### Einwohnerzahlen/Flächenumfang/Entfernung zum Versorgungsschwerpunkt Aurich

529 Einwohner, Flächengröße 4,38 km<sup>2</sup>, rd. 121 Einwohner je km<sup>2</sup> (31.12.2017).

Der Ortmittelpunkt des Hauptortes liegt in rd. 3,2 km Straßenentfernung zum Marktplatz des Mittelzentrums Aurich.

### Siedlungsstruktur

Die wesentliche Bauentwicklung des Ortsteiles Rahe hat sich beiderseits der Oldersumer Straße entwickelt. In jüngerer Zeit sind jeweils an den Randgebieten der ursprünglichen Bebauung beiderseits der Oldersumer Straße Wohnbaugebiete entstanden.

In Rahe befinden sich zwei Splittersiedlungsbereiche. Eine Splittersiedlung befindet sich in einzeiliger Bebauung beiderseits der Gemeindestraße Am Upstalsboom. Diese Splittersiedlung wird durch das Kulturdenkmal Upstalsboom in zwei Teile geteilt. Weitere Splittersiedlungen befinden sich in überwiegend einseitiger und einzeiliger Bebauung südöstlich der Gemeindestraße Rahester Moor und am östlichen Ortsteileingang beiderseits der Oldersumer Straße. Im Ortsteil Rahe ist geringem Umfang Streubebauung überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs vorhanden.

### Freiflächenutzungen

Die Freiflächen des Ortsteils Rahe werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilflächen, insbesondere im Umgriff des Kulturdenkmals Upstalsboom, werden als Ausgleichsflächen für die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild genutzt.



### Verkehrerschließung

Der Hauptort Rahe liegt beiderseits der Landesstraße L 1 „Oldersumer Straße“. Über die Landesstraße wird in ca. 3 km östlicher Entfernung die Bundesstraße B 72 und damit ein Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz erreicht.

Die Regionalbuslinie 451 Aurich - Ihlow – Riepe - Emden und zurück stellt die ÖPNV-Verbindungen zwischen den Städten Aurich und Emden sowie dem Ortsteil Rahe.

Die Buslinie 457 Extum - Rahe - Haxtum dient im Wesentlichen dem Schulbetrieb und hat keine Verbindung zum ZOB Aurich.

Darüber hinaus hat der Ortsteil Rahe mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

Der Ortsteil Rahe wird von der Buslinie 451 werktäglich mit 3 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 2 Fahrten mittags 3 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends aus Richtung Aurich sowie 3 Fahrten morgens, 1 Fahrt vormittags, 2 Fahrten nachmittags und 1 Fahrt abends in Richtung Aurich bedient.

Die Buslinie 457 dient überwiegend dem Schulbetrieb und enthält keine ZOB-Bedienung. Sie wurde daher bei der o. a. Fahrtenauflistung nicht berücksichtigt.

Der Anrufbus Aurich bedient den Ortsteil Rahe flächendeckend mit 5 Fahrten vormittags und 4 Fahrten nachmittags in Richtung Aurich sowie die gleiche Anzahl Fahrten vom Ortsteil nach Aurich. Der Anrufbus verkehrt nach telefonischer Anforderung.

Der Ortsteil Rahe ist werktäglich insgesamt befriedigend in das ÖPNV-Netz integriert. Das entsprechende Angebot in den Vormittagsstunden ist gering, kann aber durch das Anrufbusangebot ergänzt werden. Es fehlen Verbindungen in der Mittagszeit vom Ortsteil zum ZOB. Diesbezüglich kann auch der Anrufbus keinen Ersatz bieten, da auch der Anrufbus über die Mittagszeit eine Fahrpause einlegt.

Da im Ortsteil Rahe wenig Streubebauung und nur wenig Splitterbesiedlung vorzufinden ist sowie neben dem Hauptort keine weiteren Ortschaften vorhanden sind, ist das ÖPNV-Angebot vom größten Teil der Rahester Bevölkerung über eine Distanz von weniger als 500 m zu erreichen.

### Infrastrukturausstattung

Infrastruktureinrichtungen der Grundversorgung, der medizinischen Versorgung sowie Bildungseinrichtungen sind im Ortsteil Rahe nicht vorhanden.

Der Bereich Freizeit und Kultur wird geprägt von einer Gaststätte außerhalb des Hauptortes am Ems-Jade-Kanal gelegen sowie einer Baptistenkirche im Hauptort.

Das Dorfgemeinschaftsleben wird vom örtlichen Boßelverein und der Dorfgemeinschaft Haxtum (Dogehax) geprägt.

### Bestand der Bauleitplanung

Der Hauptort Rahe ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die gemischten Bauflächen befinden sich im Bereich der ursprünglichen Besiedlung direkt beiderseitig angrenzend an die Oldersumer Straße.

Die Splittersiedlung Am Upstalsboom ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Bereiche der ursprünglichen Besiedlung Rahes direkt beiderseits angrenzend an die Oldersumer Straße sind im Bebauungsplan Nr. RA 1 A als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. RA 1 A wird mit dem Bebauungsplan in Aufstellung Nr. 218 neu überplant. Der Bebauungsplan Nr. 225 setzt im Bereich unmittelbar angrenzend an

die Oldersumer Straße ein Dorfgebiet und im weiteren Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete fest. Die Bebauungspläne Nr. 218 A und 218 A1 setzen am nördlichen Rand der Bebauung des Hauptortes Rahe allgemeine Wohngebiete fest. Der südöstliche Teil der bebauten Lage des Hauptortes wird durch die Außenbereichssatzung Nr. 3 überplant.

Die Splittersiedlung beiderseits der Straße Am Upstalsboon ist mit dem Bebauungsplan Nr. 202 überplant. Dort ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Splittersiedlung Rahester Moor ist mit der Außenbereichssatzung Nr. 50 überplant.

#### Ortspolitische Zielsetzung zur weiteren baulichen Entwicklung

Mit Hinweisen auf die Nachfrage nach Bauplätzen in Rahe und mit Blick auf die stadtnahe Lage Rahes setzt sich der Ortsrat stetig für die Schaffung von Neubauflächen ein. Eingeschränkt werden diese Bemühungen durch die häufig fehlende Verkaufsbereitschaft für Bau-erwartungsland in städtebaulich geeigneter Lage.

#### Baulandnachfrage Eigenentwicklung/vorhandenes Baulandpotential

Die mittelfristige Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Rahe wurde mit 17 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Bei einem Anteil von 20% der Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern ergibt sich ein Bedarf von 15 Bauplätzen und rd. 1,4 ha Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplan-gebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland - bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 wurden im Ortsteil Rahe insgesamt 30 baureife Grundstücke (Baulücken) ermittelt. Unter Annahme einer 30-prozentigen mittelfristigen Verfügbarkeit der Baulücken bis 2030 entspricht das einem Angebot von 9 Baulücken. Der mittelfristige Bauplatzbedarf reduziert sich damit auf 6 zusätzliche Bauplätze bis 2030.

Weiteres Baulandpotential ergibt sich aus dem Bestand mittels Bauleitplanung überplanter Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 225 wurde ein Umlenungsverfahren durchgeführt. Im Bereich des Umlenungsgebietes südlich der Oldersumer Straße sind noch ca. 12 Bauplätze (rd. 1,1 ha Bauflächen) unbebaut.

Umsetzbare Bauplätze auf Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan:

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| - nördlich Oldersumer Straße (Aufstellung B-Plan 218): | ca. 38 Bauplätze (rd. 3,4 ha)       |
| - südlich Oldersumer Straße:                           | ca. 21 Bauplätze (rd. 1,9 ha)       |
| - <u>südöstlich Oldersumer Straße:</u>                 | <u>ca. 9 Bauplätze (rd. 0,8 ha)</u> |
| Summe:   | ca. 68 Bauplätze (rd. 6,1 ha)       |

#### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

Für ca. 1,1 ha Dorfgebietsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.225 südwestlich der Oldersumer Straße existieren vertragliche Vereinbarungen, die eine Bebauung dieser Fläche ab 2022 ermöglichen. In diesem Bereich sind 12 Bauplätze zu entwickeln.

Damit und mit dem 30-prozentigen Baulückenanteil stehen im Ortsteil Rahe 6 Bauplätze mehr zur Verfügung als für den ermittelten mittelfristigen Eigenbedarf benötigt werden.

#### Langfristige nachhaltige Siedlungsentwicklung

Infrastrukturell verfügt Rahe über keine Grundstrukturen der Versorgung.

Diesbezüglich ist stadtnahe Lage Kirchdorfs in einer Entfernung von knapp 3 Straßenkilometern zum Zentrum des zentralen Siedlungsgebietes Aurich mit umfangreichen Infrastrukturan-geboten und knapp 3 Straßenkilometern Entfernung zum Fachmarktzentrum Aurich-West mit umfangreichen Versorgungsangeboten in Bezug auf die Bewertung einer nachhaltigen Sied- lungsentwicklung hinzuweisen.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Rahe sind mit dem Boßelverein, der Dorfgemeinschaft Extum/Haxtum/Rahe sowie dem Dorfgemeinschaftshaus Grundstrukturen eines Dorfgemeinschaftslebens vorhanden.

Die Einbindung des Ortsteils Rahe in den öffentlichen Personenverkehr ist befriedigend zu bewerten.

Das Anrufbusangebot beinhaltet darüber hinaus Angebotsverbesserungen in Zeit schwachen Fahrangebots durch den Regionalverkehr.

Rechnerisch lässt sich auf der Grundlage der Einwohnerzahl für den Ortsteil Rahe eine relativ geringe Eigenentwicklungsnachfrage nach Wohnbauflächen ermitteln.

Der Umfang der Eigenentwicklungsnachfrage wird auf der Grundlage der erwarteten rückläufigen Wohnungsbelegung (Haushaltsgröße) errechnet und, mangels differenzierter Datengrundlage zur Altersstruktur, anteilig nach dem Einwohnerbestand auf die Ortsteile im Stadtgebiet Aurich umgelegt.

Im regionalen Raumordnungsprogramm wird die wohnbaubezogene Eigenentwicklung der Ortsteile über die Bedarfsermittlung hinaus mit Nachhaltigkeitsaspekten verknüpft. In Kenntnis der demographischen Entwicklung wird mittels Vorgaben der Regional und Landesplanung der Versuch unternommen, die Wohnbauentwicklung auf Standorte mit vorhandener Infrastruktur und ausgeprägtem Gemeinschaftsleben (Identität der Bewohner mit ihrem Lebensumfeld) zu konzentrieren. Hintergrund hierfür ist der erwartete Rückgang der Bevölkerungszahlen und der damit verbundene Rückgang der Wohnbau- und Infrastrukturnachfrage. Mit der Konzentration der zukünftigen Wohnbauflächen auf Standorte mit entsprechender Infrastruktur und einem Bekenntnis der Bewohner zu ihrem Wohnstandort (Identität) sollen Voraussetzungen geschaffen werden, die den vorhandenen Infrastrukturbestand und das Dorfgemeinschaftsleben an Standorten außerhalb der Zentren (zentrale Siedlungsgebiete) fördern und weitgehend aufrecht erhalten.

Für eine Wohnbauentwicklung des Ortsteils Rahe im Rahmen der Eigenentwicklung sprechen das Dorfgemeinschaftsleben, die ÖPNV-Anbindung und die unmittelbar angrenzende Lage des bebauten Teils des Ortsteils Rahe an das zentrale Siedlungsgebiet Aurich.

Der überwiegend fehlende Infrastrukturbestand steht einer nachhaltigen Eigenentwicklung im Sinne der Vorgaben durch die Raumordnung entgegen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erfordert jedoch die stadtnahe Lage Rahes in einer Entfernung von jeweils knapp 3 Straßenkilometern zum Zentrum des zentralen Siedlungsgebietes Aurichs mit entsprechenden Infrastrukturangeboten und zum Fachmarktzentrum Aurich-West eine entsprechende Beachtung.

Infrastrukturell sind die Bewohner des Ortsteils Rahe überwiegend auf das Versorgungszentrum Aurich ausgerichtet. Eine Schwächung des Versorgungszentrums durch eine bauliche Eigenentwicklung in Rahe ist daher nicht zu befürchten.

Die Entfernung zu den zentralen Versorgungseinrichtungen des zentralen Siedlungsgebietes ist akzeptabel sodass dadurch keine unvermeidbaren Umweltbelastungen entstehen sollten. Zusätzliche Bauflächen im Ortsteil Rahe können die Baustruktur des zentralen Siedlungsgebietes Aurich ergänzen. Durch zunehmende Verdichtung der Wohnbebauung und steigende Baulandpreise im zentralen Siedlungsgebiet geht hier zunehmend das in Aurich bislang dominierende ländliche Wohnumfeld verloren. Diesbezüglich kann in den angrenzenden Ortsteilen des zentralen Siedlungsgebietes bei entsprechender Vorgabe einer aufgelockerten dörflichen Baustruktur ein Ausgleich geschaffen werden.

Vorgaben zur Baustruktur sollten dazu führen, dass sich die geplante festzusetzende Baustruktur deutlich von den geplanten verdichteten Strukturen im zentralen Siedlungsgebiet Aurich abheben. Dadurch könnte das Ziel, die geplanten Bauflächen in Rahe mit typisch ländlicher Baustruktur als Ausweichflächen zu den geplanten verdichteten Strukturen im zentralen Siedlungsbereich zu entwickeln konkretisiert werden und die Nachhaltigkeit einer geplanten Eigenentwicklung Rahes erhöht werden.

Das Ziel des regionalen Raumordnungsprogramms, im Ortsteil Rahe mittelfristig nur eine Eigenentwicklung zuzulassen, kann über eine stetige Reduzierung der vorhandenen Baulücken und die vorrangige Umsetzung des im Bebauungsplanes Nr. 225 festgesetzten Dorfgebietes südlich der Oldersumer Straße erreicht werden. Damit und mit dem 30 - prozentigen Baulückenanteil stehen im Ortsteil Rahe mehr Wohnbauflächen zur Verfügung als für den ermittelten mittelfristigen Eigenbedarf benötigt werden. Die noch nicht umgesetzten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes 225 sind im Siedlungsentwicklungskonzept als mittelfristige Bauflächen dargestellt.

Darüber hinaus sind in Rahe aber noch eine Vielzahl weiterer Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Umfang von rd. 6 ha im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Umfang dieser Flächen sprengt das Eigenentwicklungsziel des regionalen Raumordnungsprogramms bei weitem.

Der durch einen alten Bebauungsplan überplante Bereich zwischen der Bebauung Am Hilgenholt und dem Unlander Weg sind neu zu überplanen. Hierbei sind größere nichtbebaute Flächen aus der Bebauung herauszunehmen.

Die übrigen Flächen nordwestlich der Oldersumer Straße und südöstlich der Oldersumer Straße sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Flächen sind allseitig umbaut und für eine Innenentwicklung geeignet. Da die Flächen mittelfristig für eine Eigenentwicklung nicht benötigt werden, werden sie als langfristige Wohnbauentwicklungsflächen in das Siedlungsentwicklungskonzept eingestellt. Eine Auflassung der Flächennutzungsplandarstellungen dieser Flächen ist aus planerischer Sicht aufgrund dessen Lage im sogenannten unbeplanten Innenbereich städtebaulich und landesplanerisch nicht sinnvoll.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für den Wohnungsbau soll zukünftig im zentralen Siedlungsschwerpunkt Rahe umgesetzt werden. Eine bauliche Entwicklung in den Splittersiedlungen des Ortsteils Rahe ist vorerst, wenn auch aus Gründen einer nachhaltigen Raumordnung nicht erwünscht, durch die dort vorhandenen Baulücken abzudecken.

Nachdem die Baulücken überwiegend geschlossen sind, sollten die Eigenentwicklungsmaßnahmen in den Splittersiedlungen von Rahe auf eine natürliche Fluktuation der vorhandenen Wohnnutzungen und Ersatzbauten beschränkt werden. Dieses Vorgehen sichert im Anbetracht der demographischen Entwicklung in größtmöglichem Umfang den Erhalt der örtlichen und zentralen Infrastruktur und des Gemeinschaftslebens. Eine bauliche Weiterentwicklung in den Splittersiedlungen entspricht nicht den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und läuft dem Schutz des bislang nicht oder nur wenig durch Bebauung beeinträchtigten Freiraum entgegen und ist daher nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### Ökologische Wertigkeit und technisch-wirtschaftlicher Erschließungsaufwand

Die potentiellen Bauflächen nördlich der Oldersumer Straße wurden in eine mittlere ökologische Wertigkeit, die Flächen südlich der Oldersumer Straße in eine geringe ökologische Wertigkeit eingestuft.

Die geplante Baufläche südlich der Oldersumer Straße erfolgt durch eine Stichstraße von der Oldersumer Straße aus. Die hinterliegenden Flächen zwischen dem Hartkampsweg und der Straße Hilgenholt sollten vom Hartkampsweg erschlossen werden, da dieser auf Grund der Straßenbreite eher in der Lage ist die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.



Abbildung 36: Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Rahe

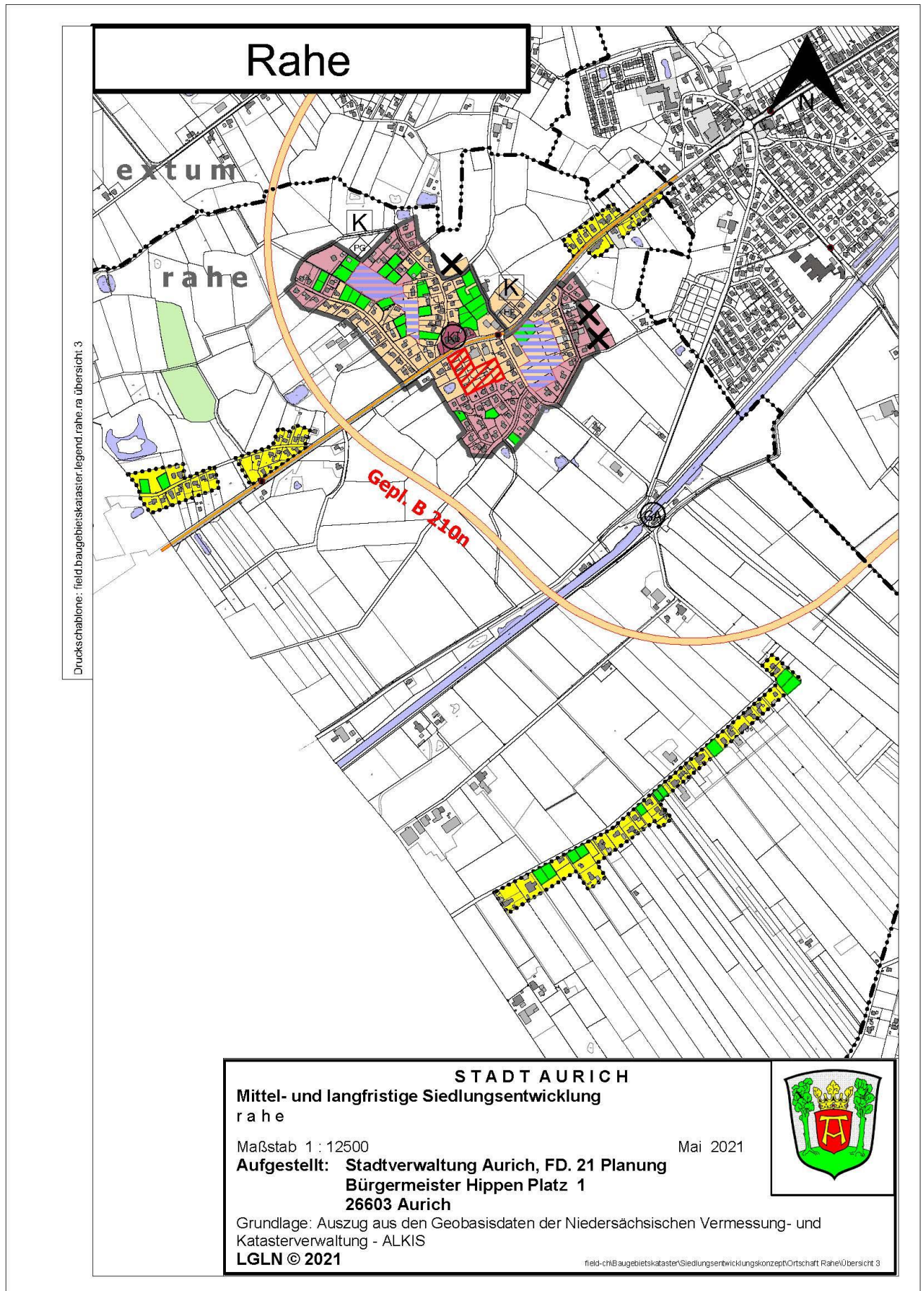


Abbildung 37: Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Rahe



### Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung ist die Grundlage für die Neuaufstellung oder Änderungen des Flächennutzungsplanes. Sie beruht i. W. auf die Ermittlung des mittelfristigen Wohneinheiten- und Bauplatzbedarfs sowie der Anwendung der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die mittelfristige Siedlungsentwicklung wird aus der langfristigen Siedlungsentwicklung entwickelt.

Die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbau zur Eigenentwicklung soll unter der Anrechnung anteiliger Baulücken des Gesamtortsteils zukünftig innerhalb des zentralen Siedlungsschwerpunktes des Ortsteils Rahe umgesetzt werden.

Der überwiegende Teil des mittelfristigen Bauplatzbedarfs von 15 Bauplätzen bis 2030 ist im Ortsteil Rahe über Baulücken abzudecken. Bei Annahme einer 30-prozentigen Verfügbarkeit lassen sich in diesem Zeitraum davon ca. 12 Bauplätze bebauen. Rechnerisch verbleibt eine mittelfristige Baulandnachfrage nach 3 Bauplätzen. Diese können im noch nicht umgesetzten Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 225 (ca. 1,1 ha, rd. 11 Bauplätze) realisiert werden.

Aufgrund des Umfangs und der Verteilung der vorhandenen Baulücken im gesamten Ortsteil Rahe ist eine, wenn auch aus Nachhaltigkeitsgründen unerwünschte, Eigenentwicklung der Ortschaften und Splittersiedlungen in absehbarer Zeit gesichert. Eine planungsrechtlich geförderte Erweiterung der Splittersiedlungen (Außenbereichssatzungen) sollte künftig aus Gründen der Nachhaltigkeit bei der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Rahe unterbleiben.

Im Rahmen der Neuaufstellung oder Überarbeitung des Flächennutzungsplanes sind Bauflächendarstellungen im Sinne eines geordneten Städtebaus teilweise aufzuheben. Die für eine Innenentwicklung geeigneten Bereiche sollen, trotz fehlenden mittelfristigen Bedarfs, weiterhin als Bauflächen dargestellt bleiben. Eine Aufhebung der Flächennutzungsplandarstellungen ist städtebaulich nicht sinnvoll. Details sind der Kartendarstellung zum Ortsteil Rahe in Siedlungsentwicklungskonzept zu entnehmen.

## Zusammenfassende Darstellung der Wohnungs- und Bauplatznachfrage sowie der geplanten Bauflächen in Ortsteilen ohne zentrales Siedlungsgebiet

Tabelle 11: Wohnungs-, Bauplatznachfrage und Wohnbauflächen in Ortsteilen ohne zentrales Siedlungsgebiet bis 2030

Ortsteil	Einwohner 2017	%-Anteil	Wohneinheiten- nachfrage bis 2030	Bauplatz- nachfrage bis 2030	Bauplätze in Baulücken 2018	30%-Anteil Baulücken 2018	Bauplätze in B.Pl.bauverpf. 2018	geplante Bauflächen bis 2030
Brockzetel	340	2,3	10	10	8	3	0	4
Dietrichsfeld	750	5,1	22	22	12	4	12	0
Georgsfeld	547	3,7	16	16	12	4	0	12
Kirchdorf <sup>1)</sup>	1.398	9,5	41	37	47	14	0	27
Langefeld	412	2,8	12	12	17	5	0	6
Middels <sup>1)</sup>	1.220	8,3	36	29	35	12	10	12
Pfalzdorf	224	1,5	7	7	4	1	0	6
Plaggenburg <sup>1)</sup>	1.414	9,6	42	38	40	12	5	20
Rahe <sup>1)</sup>	529	3,6	17	15	41	12	12	0
Schirum <sup>1)</sup>	1.385	9,4	41	37	74	24	0	13
Spekendorf	432	2,9	13	13	18	5	0	4
Tannenhausen <sup>1)</sup>	1.997	13,5	59	53	56	17	0	36
Walle <sup>1)</sup>	2.648	18	78	70	74	22	0	48
Wiesens <sup>1)</sup>	1.444	9,8	43	39	57	17	5	20
<b>Summen</b>	<b>14.740</b>	<b>100</b>	<b>437</b>	<b>398</b>	<b>495</b>	<b>152</b>	<b>63</b>	<b>208</b>
<sup>1)</sup> 20% Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern								



## **Bewertung des Eigenentwicklungspotentials für die außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs gelegenen Ortsteilflächen der Ortsteile deren stark besiedelte Bereiche im zentralen Siedlungsbereich liegen.**

Die stark bebauten Flächenbereiche der Ortsteile Sandhorst, Wallinghausen, Egels, Popens, Haxtum und Extum liegen im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Aurich. Die im zentralen Siedlungsbereich liegenden Flächen unterliegen nicht der Eigenentwicklungsvorgabe der Raumordnung. Eine gesonderte Bewertung der Eigenentwicklungspotentiale entfällt daher für diese Ortsteile.

Die nicht im zentralen Siedlungsbereich befindlichen Flächenanteile dieser Ortsräte sind nur dünn besiedelt und weisen keine oder nur wenige Infrastruktureinrichtungen und Dorfgemeinschaftseinrichtungen vor. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne der Landesplanung ist in diesen Bereichen der Ortsteile nicht zu erreichen. Eine Zubilligung von Eigenentwicklungspotentialen für die Siedlungsentwicklung im Bereich dünn besiedelter Lagen schwächt in Kenntnis zukünftig rückläufiger Bevölkerungszahlen die Infrastrukturangebote und das Gemeinschaftsleben etablierter Lagen und ist mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer größtmöglichen Schonung der von Bebauung nicht bzw. nur wenig beeinflussten Freibereichen nicht vereinbar. Außer dem Auffüllen vorhandener Baulücken und der Errichtung von Ersatzbauten wird diesen Lagen daher von der Landesplanung kein Entwicklungsspielraum zugebilligt.

### Ortsteil Popens extern

Der Bereich außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs des Ortsteils Popens (externer Bereich) weist neben geringfügiger Streubebauung keine Splittersiedlungen auf.

### Ortsteil Extum/Haxtum/Rahe extern

In den außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs gelegenen Bereichen der Ortsteile Egels, Haxtum und Extum (externe Bereiche) sind neben Streubebauungen überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs auf Anzahl und Fläche bezogen nur in geringfügigem Umfang Splittersiedlungen vorhanden.

### Ortsteil Wallinghausen extern

Im externen Bereich des Ortsteils Wallinghausen befinden sich neben Streubebauungen überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs zwei Splittersiedlungen. Die umfangreichste befindet sich in einzeiliger Bebauung beiderseits des Moorweges und des Querweges. Der beschriebene Siedlungsbereich umfasst überwiegend Wohnbebauung. Die Überplanung der Splittersiedlung mit einer Außenbereichssatzung hat letztlich zu einer Verfestigung der Splittersiedlung beigetragen.

Trotz der deutlich wahrnehmbaren Siedlungsbebauung in diesem Bereich stellt diese Splittersiedlung kein organisch gewachsener Siedlungsbereich dar. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend in einzeiliger Bauweise entlang vorhandener Straßen entstanden. Es handelt sich um Wohnsiedlungen im Außenbereich ohne Infrastrukturausstattung (abgesehen von einer alteingesessenen Bäckerei und einem Feuerwehrstützpunkt) und ohne Ortskernansatz. Jegliche weitere Bebauung erweitert und verfestigt die vorhandene Splittersiedlung und führt zu einer landesplanerisch unerwünschten Erweiterung der Bebauung in den unbebauten Außenbereich. Damit sind die Anforderungen der Landesplanung in Bezug auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Splittersiedlung Moorweg/Querweg nicht gegeben. Eine über die Bebauung von Baulücken und die Erstellung von Ersatzbauten hinausgehende bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung ist damit aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

### Ortsteil Sandhorst extern

Im externen Bereich des Ortsteils Sandhorst befinden sich neben Streubebauung überwiegend landwirtschaftlichen Ursprungs 6, bezogen auf den Bebauungsumfang, kleinere Splittersiedlungen sowie eine größerer im Zusammenhang bebauter Bereich Birken- und Lindenweg/ Kreihüttenmoorweg. Der Norden des externen Bereichs des Ortsteils Sandhorst wird, bezogen auf die Flächennutzung, geprägt vom Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord. Der Bereich westlich der Dornumer Straße beinhaltet Erweiterungsflächen für das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord. Die derzeitige Flächennutzung in diesem Bereich wird von Landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Landwirtschaftliche Flächennutzungen mit Hofstellen größeren Umfangs prägen den Südosten der außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets gelegenen Bereiche des Ortsteils Sandhorst.

Im Nordosten außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Sandhorst befindet sich die vom Bebauungsumfang großflächige Splittersiedlung Birken- und Lindenweg/ Kreihüttenmoorweg. Die relativ große Siedlung Birken- und Lindenweg/Kreihüttenmoorweg erstreckt sich über zwei jüngere und größere Baugebiete entlang des Kreihüttenmoorweges und des Alten Postweges sowie einer einzeiligen Bebauung entlang der Straßen Birken- und Lindenweg sowie dem Esenser Postweg. In östlicher Richtung verbindet umfangreiche Splitterbebauung diese Siedlung mit dem Ortskern des Ortsteils Plaggenburg.

Im Bereich zwischen Birkenweg Lindenweg und dem Esenser Postweg ist eine ca. 5 ha große Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Für diesen Bereich wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet jedoch nach öffentlicher Auslegung des Entwurfes nicht zum Abschluss gebracht. Es besteht die Absicht auf die Umsetzung dieses Baugebietes zu verzichten und stattdessen eine Baufläche östlich des Bohmkampweges zu realisieren.

Der Lagevorteil dieser Fläche ist dessen Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord, die relativ gute ÖPNV-Anbindung und die kurze Entfernung (1,3km) zu Schule und Kita zu erwähnen. Die Betriebskita von Enercon liegt außerdem in unmittelbarer Nähe.

Abbildung 38 : Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Sandhorst

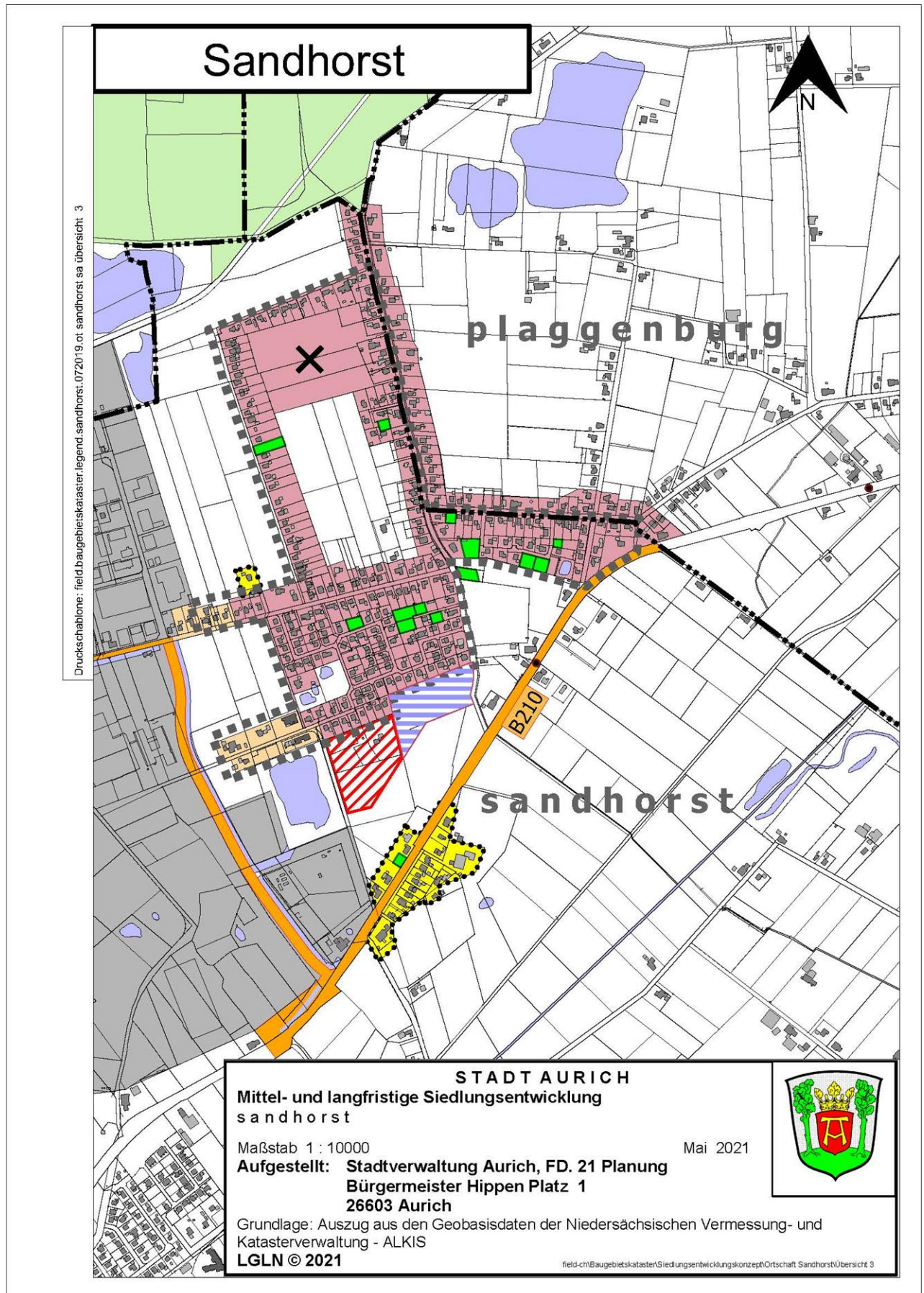


Abbildung 39 :Kartenlegende Mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung Ortsteil Sandhorst





## Anlagen

### Ökologische Bewertung der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich

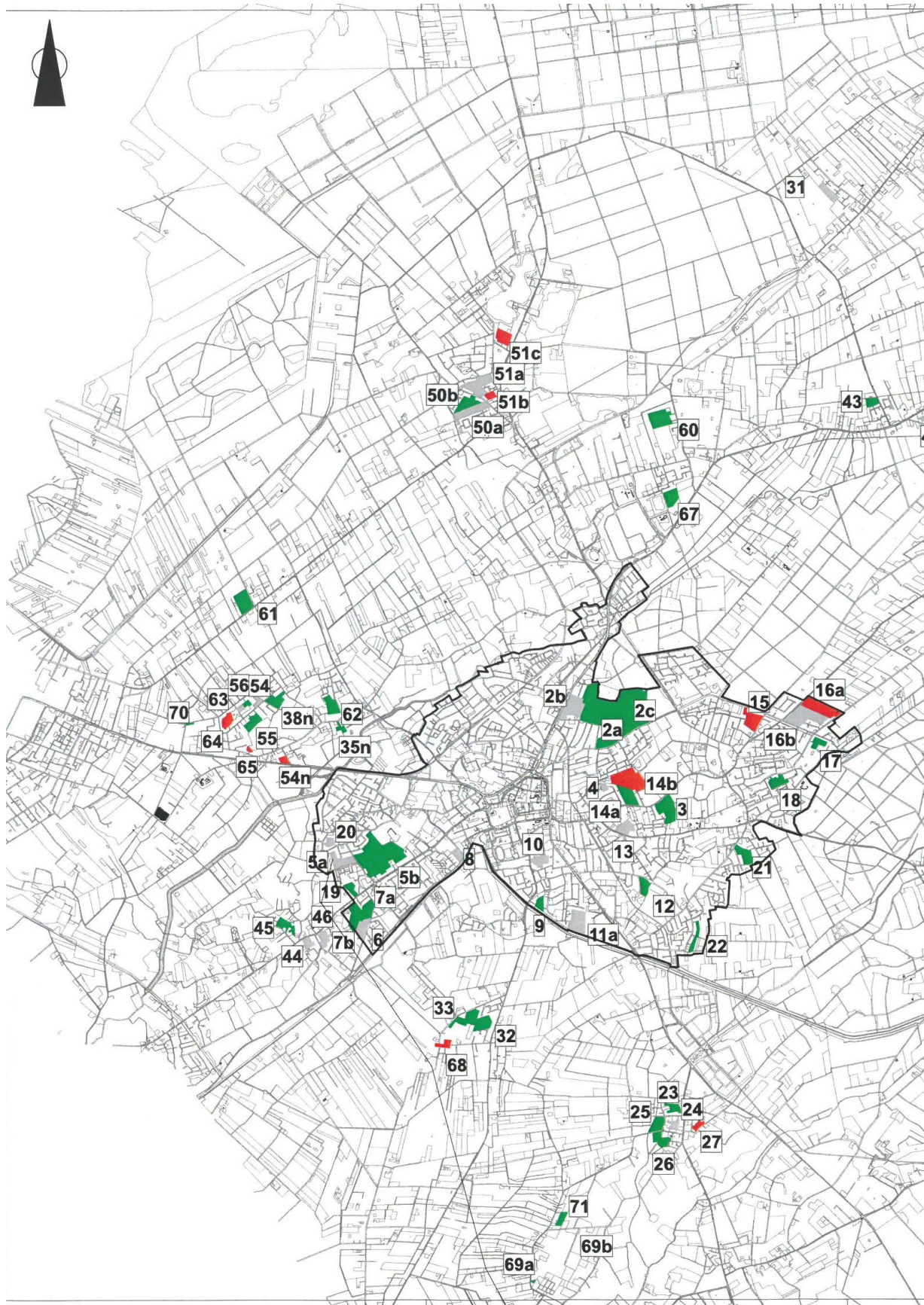
Verfasser: Fachdienst Planung - Thomas Wulle  
(Teil 1)





### Ökologische Bewertung der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich

Verfasser: Fachdienst Planung - Thomas Wulle  
(Teil 2)



**Ökologische Bewertungsliste der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich**

Verfasser: Fachdienst Planung - Thomas Wulle

(Teil 1)

Fläche	überwiegend gering überw. allgemein-gering/allg. überw. allg.-besonders/beson.	keine kleinflächig großflächig	nicht betroffen normal betroffen stark betroffen		stark beeinträchtigt beeinträchtigt sehr wenig beeintr.	gering mittel hoch		
Nr.	Lage	Biotopwert	Schutzgebiete	Artenschutz	Bemerkungen / Kartierungen	Landschaftsbild	Gesamtergebnis	Bemerkungen
2a	Blücherkaserne	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	stark betroffen	Fledermäuse 2015 Bach Baumaßmaß 2008 Staatl. Baumanagement Baumhöhlen 2015 Bach Baumbewertung 2015 Born-Ermel	beeinträchtigt	mittel	Außenbereich Denkmalschutz FNP: SO Militär
2b	Skagerrakstraße	überwiegend gering	keine	normal betroffen	Biototypen NWP 2016, Biototypen Bergmann 2017, Fledermäuse 2013 Göttsche, Baumbewertung 2017 Wulle	stark beeinträchtigt	gering	BPL 297: WA MI FNP: W M
2c	Blücherkaserne	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Fledermäuse 2015 Bach, Bauaufmaß 2008 Staatl. Baumanagement, Baumhöhlen 2015 Bach, Baumbewertung 2015 Born-Ermel, Baumkataster Wulle 2018, Biototypen Berg- mann 2017	beeinträchtigt	mittel	FNP: SO Militär
3	Hagekämpe	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biototypen Bergmann 2017, Biototypen regio- plan 2012, Fledermäuse 2013 Göttsche	sehr wenig beeintr.	mittel	BPL 214 : WA, Auslegung 08-09 2017 FNP: W
4	Goethestraße	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	nicht betroffen	Wallhecken 2018 Thomas&Splonskowski Baumbewertung Wulle 2018	stark beeinträchtigt	gering	BPL 24: WA, 3. Änderung: WA, Satzungs-Beschl. FNP: W
5a	Westl. Im Timp	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biototypen 2013 Lindschulte Fledermäuse 2013 Göttsche	beeinträchtigt	gering	FNP: LN BPL 367: Aufstellungsbeschluss
5b	Ostl. Im Timp	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	stark betroffen	Biototypen 2013 Lindschulte Fledermäuse 2013 Göttsche	beeinträchtigt	mittel	FNP: LN BPL 333: Aufstellungsbeschluss
6	Westl. Rahester Postw. Süd	überwiegend gering	keine	normal betroffen	Biototypen 2017 Wahrenburg Flechten Homm 2017	beeinträchtigt	gering	BPL 351 : WA FNP: W
11a	Hooge Kamp / Reiherweg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biototypen Wulle 2015, Biototypen Brutvögel Wiese-Liebert 2018, Biototypen 2009 Stadtent- wässerung, Biotypenkartierung 1986 regio- plan, Brutvögel Biototypen Wiese-Liebert 2018	beeinträchtigt	gering	FNP: LN
7a	Westl. Rahester Postw. Nord	überw. allgemein-gering/allg.	großflächig	normal betroffen	Biototypen 2017 Wahrenburg	stark beeinträchtigt	mittel	FNP: W
7b	Burggrafenkamp	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biototypen Bergmann 2017, Waldabstand, Entwicklungskonzept 57. Änd. FNP	beeinträchtigt	mittel	FNP: LN
8	Grüner Weg	überwiegend gering	keine	nicht betroffen	Biototypen regioplan 2012	stark beeinträchtigt	gering	BPL 58A/5: WR FNP: W
9	Weidlichskämpe	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	normal betroffen	Biototypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel	BPL 113: WA FNP: W
10	Eichenweg	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biototypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering	FNP: Gemeinbedarf Schule
12	Molkereischloot	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	normal betroffen	Mesophiles Grünland ungeschützt, im über- planten Innenbereich des BPL PO11 gelegen	sehr wenig beeintr.	mittel	BPL PO11: Gemeinbedarf Altenheim Waldnähe Wallhecken LSG-Nähe FNP: Gemeinbedarfsfl. / Ausgleichsfläche
13	Auricher Kämpe	überwiegend gering	keine	nicht betroffen	Biototypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering	BPL 14: LN FNP: Gemeinbedarf Gesundheit / W
14a	Borneweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	21.25.10 Biototypen 1994 regioplan	sehr wenig beeintr.	mittel	FNP: W / Grünfläche
14b	Bönickekämpe	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	stark betroffen	Biotypenkartierung 1994 regioplan	sehr wenig beeintr.	hoch	FNP: LN / Ausgleichsflächensuchraum
15	Heidweg	überw. allg.-besonders/beson.	großflächig	stark betroffen	Biototypen Bergmann 2017	sehr wenig beeintr.	hoch	FNP: LN, Waldnähe
16a	Schafdrift Nord	überw. allgemein-gering/allg.	großflächig	stark betroffen	Biototypen regioplan 2003, Fledermäuse Göttsche 2013	sehr wenig beeintr.	hoch	BPL 191 Vorentwurf, FNP: LN, FFH-Gebiet Teichfledermaus 80m nördlich
16b	Schafdrift Süd	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biototypen regioplan 2003, Fledermäuse Göttsche 2013	beeinträchtigt	gering	BPL 191 Vorentwurf, FNP: LN
17	Moorlandsmeer	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	nicht betroffen	Biotypenkartierung Wulle Landkreis 2010	beeinträchtigt	mittel	BPL 306: WA, FNP: W
18	Im Flachsmeer	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotypenkartierung 1996 Wulle	beeinträchtigt	mittel	FNP: Gemeinbedarf Schule
19	Am Ehrenmal	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biototypen Bergmann 2017	sehr wenig beeintr.	mittel	FNP: LN
20	Teestraße	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biototypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering	FNP: M
21	Kreyenholt	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	normal betroffen	Biototypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel	BPL EG3: LN, FNP: W
22	Olle Kamp - Thunacker	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biototypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel	BPL 223: WA, FNP: LN

bis Nr. 22: zentraler Siedlungsbereich



## Ökologische Bewertungsliste der Siedlungsflächen des Siedlungskonzeptes Aurich

Verfasser: Fachdienst Planung - Thomas Wulle  
(Teil 2)

ab Nr. 23: Siedlungsschwerpunkte							
23	Stiegehörner Weg	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	mittel FNP: M
24	Greenkerweg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering FNP: M
25	Stiegehörn	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	nicht betroffen	Fledermäuse 2015 Bach	beeinträchtigt	mittel FNP: LN, BPL 349: WA
26	Zum Schirumer Leegmoor	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
27	Karkholt	überw. allg.-besonders/beson.	großflächig	stark betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	sehr wenig beeintr.	hoch FNP: Wald
28	Friedhof Brockzetel	überwiegend gering	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Wulle 2001	beeinträchtigt	gering BPL 208: MI FNP: M
29	Meerweg	überwiegend gering	keine	normal betroffen	Biotoptypen Wulle 2001	beeinträchtigt	mittel BPL 208: MI FNP: M
31	Nordwestl. Alte Kolonate	überwiegend gering	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Wulle 1998	beeinträchtigt	gering BPL 150: LN, FNP: LN
32	Weizenstraße	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	mittel FNP: W / LN
33	Schwarzes Fehn	überw. allgemein-gering/allg.	großflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
34	Sanddornweg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering FNP: M
35	Esenser Postweg	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
35n	Gredeneweg	gering bis allg.-besonders	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
36	Thiel	überwiegend gering	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Wulle 1997, Biotoptypen regioflan 2000	beeinträchtigt	gering FNP: LN
37	Sexterweg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	normal betroffen	Baumbestand 2013 Gramann, Fledermäuse Götsche 2013, Biotoptypen Gramann 2017	beeinträchtigt	mittel BPL 323: MD FNP: M
38	Westerlooger Straße	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen 1999 Wulle	stark beeinträchtigt	gering FNP: M, Satzung 34: MI Ausgleich
38n	Kölkeweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Nordteil Biotoptypen 1997 Wulle	sehr wenig beeintr.	mittel FNP: LN W
39	Westerlooger Gaste	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering FNP: M / LN, Nordteil Satzung 34 : MI
40	Moorweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: W / LN Waldnähe/Ausgleichsflächennähe
41	Alter Weg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen 2000 Wulle	stark beeinträchtigt	gering FNP: W, BPL 234: WA
42	Am alten Weg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen 1997 Wulle	stark beeinträchtigt	gering FNP: W
43	Westl. Dietrichsfelder Str.	überw. allgemein-gering/allg.	keine	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2015 (BPL 336), Biotoptypen Wulle 1994 (BPL 160)	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
44	Lohne	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Barn-Ermel 2004	beeinträchtigt	gering BPL 225: MI FNP: M
45	Unlanderweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: M / W, BPL RA1A: WA
46	Boomweg	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen 1993 Wulle	stark beeinträchtigt	gering FNP: M
47	Blomberger Weg	allg.-gering bis besonders-allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019 (Grünland Mai 2020 nachkartieren)	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
48	Spekendorfer Straße	überwiegend gering	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: M / LN
49	Nordtief	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	mittel FNP: M / LN
50a	Nee Streek	überwiegend gering	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Wulle 2017	stark beeinträchtigt	gering FNP: LN
50b	Gasthausahelmer	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Wulle 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: LN / W
51a	Alter Strich	überwiegend gering	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Wulle 1994 2017	stark beeinträchtigt	gering FNP: W / M
51b	Im Loog	überwiegend gering	kleinflächig	stark betroffen	Biotoptypen Wulle 1994 2017, Fledermäuse Bach 2015	sehr wenig beeintr.	hoch FNP: M
51c	Fröhlingsweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	stark betroffen	Biotoptypen Wulle 1997 2017	sehr wenig beeintr.	hoch FNP: LN, Ersatzwallheckenprogramm
52	Hohehener Straße	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	beeinträchtigt	gering FNP: M
53	Katzweg	überwiegend gering-allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	stark beeinträchtigt	gering FNP: M, BPL 374: MI
54	Spaalsstraße	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen 1993 Wulle	stark beeinträchtigt	gering FNP: LN
54n	Woldenweg	überw. allgemein-gering/allg.	großflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019, Waldbegutachtung NLF 2019	sehr wenig beeintr.	hoch FNP: M, Waldstatus, Feuchtbiotopstatus
55	Horumer Straße	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Wulle 1997, Fledermäuse Bach 2015	sehr wenig beeintr.	mittel FNP: LN / W
56	Argestraße Ost	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen 1993 Wulle	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
57	Orgelkamp	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Lux 1989	stark beeinträchtigt	gering BPL 60: WA FNP: W
58	Am Lindenbaum	überw. allgemein-gering/allg.	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	stark beeinträchtigt	gering FNP: LN
59	Delkamp	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2017	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
60	Lindenweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Fledermäuse 2013 Götsche, Biotoptypen 1997 Wulle	stark beeinträchtigt	mittel FNP: W, BPL 157: WA
61	Raperieweg	überwiegend allgemein	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019 (Grünland Mai 2020 nachkartieren)	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
62	Leegstückenweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019 (Grünland Mai 2020 nachkartieren)	sehr wenig beeintr.	mittel FNP: LN
63	Argestraße West	überwiegend gering	keine	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	stark beeinträchtigt	gering FNP: LN
64	Im weißen Moor	überw. allg.-besonders/beson.	großflächig	stark betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	beeinträchtigt	hoch FNP: LN
65	Wallster Postweg	überw. allgemein-gering/allg.	kleinflächig	stark betroffen	Fledermäuse 2015 Bach, Biotoptypen 2016 Wulle	sehr wenig beeintr.	hoch FNP: M / LN, BPL 342: MI
66	Holzweg	überwiegend gering	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
67	Boomkampsweg	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019 (Grünland 2020 nachkartieren)	stark beeinträchtigt	mittel FNP: LN
68	Feldweg	überw. allg.-besonders/beson.	großflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019 (Grünland Mai 2020 nachkartieren)	sehr wenig beeintr.	hoch FNP: LN
69a	Zum Schirumer Leegmoor	überw. allgemein-gering/allg.	keine	normal betroffen	Biotoptypen Wulle 2019	beeinträchtigt	mittel FNP: LN, Satzung 16N: WA
69b	Enzianweg	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Wulle 2019	stark beeinträchtigt	gering FNP: LN, Satzung 16N: WA
70	Baaljeweg	überwiegend gering	kleinflächig	normal betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
71	Tillkampsweg	überwiegend gering	kleinflächig	normal betroffen	Fledermäuse Götsche 2013, Biotoptypen Bergmann 2019	beeinträchtigt	mittel FNP: LN, BPL 330: WA
72	Moorackerweg	überw. allg.-besonders/beson.	kleinflächig	stark betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019, Biotoptypen 2005 Wulle	beeinträchtigt	mittel FNP: LN
73	Ardorfer Straße	überwiegend gering	kleinflächig	nicht betroffen	Biotoptypen Bergmann 2019	stark beeinträchtigt	gering FNP: LN



## Bewertung des Aufwands für eine Oberflächenentwässerung der Siedlungsflächen im zentralen Siedlungsgebiet

Verfasser: Netztoregietrieb Stadtentwässerung - Marc Schrieber, Bernhard Buss

Überschlägliche Ermittlung des Aufwands für die Oberflächenentwässerung der Flächen für die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet

Fläche Nr.	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Gebietsgröße ha	Rückhaltung		Ableitung aus RRA/RRB		nächster Vorfluter	Entfernung zum Vorfluter G.II.O.	Entwässerungsverhältnisse	Bemerkungen Rohrtiefen	Wasserschutzzone	STEA (Bearbeitung)
				erfordert.	Größe (ha)	offene Gräben	Rohrleitung						
1	329	Große Schlinge	2,6	ja	0,25	x		Nr.52 Sandhorster Ehe	ca. 30 m	erledigt-fertig	t <sup>~</sup> 1,00-2,50 m	-	BB
2	-	Blücher Kaserne	25,0	ja	3,1	x	x	Nr.9 Eickebuschgraben und Nr.21 Julianenburgergraben	bis zu 1000 m	normal-schwierig	t <sup>~</sup> 1,00-3,50 m	-	BB
3	214	Hagekämpe	3,6	ja	1,1	x	x	Nr.21 Julianenburgergraben - EJK Nr.2	ca. 720 m	schwierig	schwache Vorflut über private Gräben, Regenrückhaltung - Abgabe 1 l/s, Entw. B-Plan. 99 / 99a, Belastung der folgenden RW-Systeme	-	MS
4	24	Goethestaße	1,0	ja	0,2	x	x	Nr.21 Julianenburgergraben - EJK Nr.2	ca. 20 m	normal		-	BB
5	367 / 333	West/Östl. Im Timp	17,7	ja	1,8	x	x	Nr.138 Haxtumer Schloot	ca. 20 m	normal	Regenrückhaltung, 2 Erschließungen, Umstufung Gewässer, EVA und EVEmden, geplante Umsetzungen in Abschnitten, EU-Vergaberecht, teilweise tiefliegend	-	MS
6	351	westl. Rahester Postweg	2,2	ja	0,2	x	x	Nr.47 Ringschloot Rahe - EJK Nr.1	ca. 440 m	normal	tief liegendes Gebiet	-	BB
7	-	Erweiterung westl. Rahester Postweg	5,5	ja	0,55	x	x	Nr.47 Ringschloot Rahe - EJK Nr.1	ca. 440 m	normal	tief liegendes Gebiet	-	BB
8	58A/5	"Grüner Weg" Stallingslust	1,1	ja	0,11	x		Nr.47 Ringschloot Rahe - EJK Nr.1	ca. 20 m	einfach-normal	ev. Rückhaltgraben, Äußere Erschl. EVA Gräben	-	MS
9		"Weidichtskämpe"	1,3	ja	0,13	x		Nr.48 Ringschloot Aurich - EJK Nr.6	ca. 40 m	einfach-normal	ev. Rückhaltgraben, Äußere Erschl. Vereinbarungen m. EVA, Räumstreifen, Graben - Kanal, Höhe 5,5 bis 5,0 m	-	MS
10	23/1/N*	"Kirchdorfer Straße"	2,4	ja	0,25	x	x	EJK Nr.5 (über WestgasterWeg)	ca. 550 m	normal bis schwierig	Äußere Erschl. in teilweise hydr. belastetes Kanalnetz, Regenrückhaltung	-	MS
11		östl. B72 (Siefken)	5,3+9,2 = 14,5	ja	3,00	x	x	EJK Nr. 9a	ca. 200 m	normal bis schwierig	tief liegendes, feuchtes Gebiet (Höhenlinien 5,5 bis 3,1 m), Regenrückhaltung mit Zusatzfunktion bis 1/3 B-Plan notwendig, Äußere Erschl. Ems-Jade kanal	-	MS
12		südl. Popenster Straße	1,3	ja	0,13	x		Nr.32 Molkereischloot EJK 9b	ca. 30 m	einfach-normal	Räumstreifen am Gewässer, Querungen vorh. SWRingleitung Ost,	-	BB
13		"Egelder Straße"	2,5	ja	0,25		x	Nr.32 Molkereischloot EJK 9b	ca. 770 m	schwierig	Regenrückhaltung, Äußere Erschl. in hydr. überlastete Kanäle bedingt RW-Kanal Neubauten 1,00 bis 2,75 m im Bestand	-	BB
14		"Wallinghausener Str."	10,5	ja	2,5	x	x	Nr.21 Julianenburgergraben - EJK Nr.2	ca. 20 m	normal bis schwierig	große Regenrückhaltung, Belastung nachfolgender RW-Systeme	-	MS
15		"Holzweg"	3,2	ja	0,35	x		Nr.39 Osteregelserschloot	ca. 30 m	schwierig	schwache Vorflut über private Gräben	IIla	BB
16	191	"An der Scharfsdrift"	11,0	ja	1,1	x		Nr.39 Osteregelserschloot	ca. 30 m	schwierig	schwache Vorflut über private Gräben, RRG in Unterhaltung STEA	IIla	BB
17	306	Moorlandsmeer	1,4	ja	vorh.	x		Nr.39 Osteregelserschloot	ca. 260 m	fertig	schwache Vorflut über private Gräben	IIla	BB
18		südl. Flachmeerweg	2,0	ja	0,2	x	x	Nr.9 Eickebuschgraben	ca. 510 m	schwierig	schwache Vorflut über private Gräben	IIla	BB
19		westl. Bgm. Friesenborg-Str.	1,5	ja	0,15	x		Nr.138 Haxtumer Schloot	ca. 270 m	normal	ev. Rückhaltgraben, tiefliegendes Gebiet 3,5 m	-	MS
20		östl. Teestraße	1,0	ja	0,1	x	x	Nr.138 Haxtumer Schloot	ca. 630 m	normal	Rückhaltgraben mit Räumstreifen, tiefliegendes Gebiet 3,0 m	-	MS
21		westl. Kampstraße	3,0	ja	0,3	x		Nr. 60 Zugschloot Popens	ca. 820 m	normal		IIla	BB
22		westl. SchirumerWeg	5,4	ja	0,55	x		Nr. 60 Zugschloot Popens	ca. 290 m	normal		IIla	BB

Entwässerungsverhältnisse:

einfach  
normal  
schwierig

Bearbeitung:

BB  
MS

Bernhard Buss  
Marc Schrieber

## Bewertung des Aufwands für einen Straßenanschluss der Siedlungsflächen im zentralen Siedlungsgebiet

Verfasser: Fachdienst Tiefbau - Tanja Ahrens

### Ermittlung des Aufwandes der Straßenerschließung der Flächen für die mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung im zentralen Siedlungsgebiet

Fläche Nr.	B-Plan Nr.	Bezeichnung	Gebietsgröße ha	Bemerkung zur Anbindung	Aufwand Straßenerschließung
1	297	Skagerakstraße	3	Erschließung nicht gesichert Flurstück 34/37 Flur 19 privat (BIMA), nicht öffentlich gewidmet Umbau/Ausbau Knotenpunkt Esenser Str. erforderlich	normal
2		Blücherkaserne	25	LSA erforderlich, evtl. Abbiegespuren auf der Bundesstraße Vereinbarung mit NLSBV erforderlich Anbindung an Hoheberger Weg - Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hoheberger Weg / Gr. Mühlenwalstraße ist erschöpft Größtmögliche Durchlässigkeit(Oberflächenkomfort) für Radfahrer beachten Querungshilfen über Kreisstraße erforderlich, auch zur Geschwindigkeitsreduzierung	schwierig
3	214	Hagekämpe	3,6	Ausbau Teilbereiche der Schillerstraße erforderlich (Äußere Erschließung - NKAG pflichtig)	normal
4	24	Goethestraße	1	Anbindung im Timp / Oldersummer Str. evtl. Vollsignalisierung notwendig	normal
5	367/333	westl./östl. Im Timp	17,7	Radwegausbau zum Beirichtungsverkehr bis Knotenpunkt Im Timp erforderlich (Schulweg)	schwierig
6	351	westl. Rahester Postweg	2,2	Ausbau Rahester Postweg erforderlich	normal
7		Erweiterung westl. Rahester Postweg	5,5		einfach
8	58A/5	Grüner Weg / Stallingslust	1,1		einfach
9	113	Weidlichskämpe	1,3	Anbindung an Ems-Jade-Wanderweg herstellen	einfach
10		Kirchdorfer Straße	2,4	Anbindung an Hagebuttenweg nur Radfahrer Hauptanbindung PKW über Kirchdorfer Straße Vereinbarung mit LK erforderlich	normal
11		östl. B72 (Siefken)	14,5	Anbindung KFZ Verkehr nur über GE, Ausbau Knotenpunkt Raiffeisenstraße / B 72, Vereinbarung NLSBV Anbindung Reiheweg nur für Radfahrer	schwierig
12		südl. Popenser Straße	1,3	Radwegverbindung bis zur Jadestraße berücksichtigen (entlang Molkeereichloot) Nutzungsvereinbarung mit Eigentümer erforderlich	normal
13		Egelsier Straße	2,5	Anbindung an Egelsier Straße Vereinbarung mit NLSBV erforderlich	normal
14		Wallinghausener Straße	10,5	Anbindung für PKW nur über Kreisstraße, evtl. Linksabbiegespur erforderlich Vereinbarung mit Landkreis erforderlich keine PKW Anbindung über Böhnerweg (unübersichtliche Kurvenlage)	schwierig
15		Holzweg	3,2	Durchlässigkeit für Radfahrer herstellen (Ost-West Verbindung) Verbreiterung/Ausbau Holzweg erforderlich (Äußere Erschließung - NKAG pflichtig)	normal
16	191	nördl. Schafdrift	11	Anbindung an Kreisstraße schwierig, Vereinbarung mit Landkreis erforderlich bei Anbindung über Schafdrift evtl. Knotenpunktausbau (LSA oder Kreisverkehr) an der Wallinghausener Straße erforderlich Anbindung Witsoepe nur Radfahrer Anbindung Moorweg evtl. Ausbau Moorweg erforderlich (Äußere Erschließung - NKAG pflichtig)	schwierig
17	306	Moorlandsmeer	1,4		einfach
18		südl. Flachsmeerweg	2	Ausbau Flachsmeerweg bis Kreisstraße erforderlich (Äußere Erschließung - NKAG pflichtig)	normal / schwierig
19		westl. Bgm.-Friesenborg-Str	1,5	Anbindung Baugebiet ungeklärt	schwierig
20		östl. Teestraße	1		einfach
21		westl. Kampstraße	3	Anbindung nur über Kampstraße keine Anbindung an Schoolpad möglich Ausbau Schirumer Weg erforderlich (Äußere Erschließung - NKAG pflichtig)	normal
22		westl. Schirumer Weg	5,4		normal/schwierig