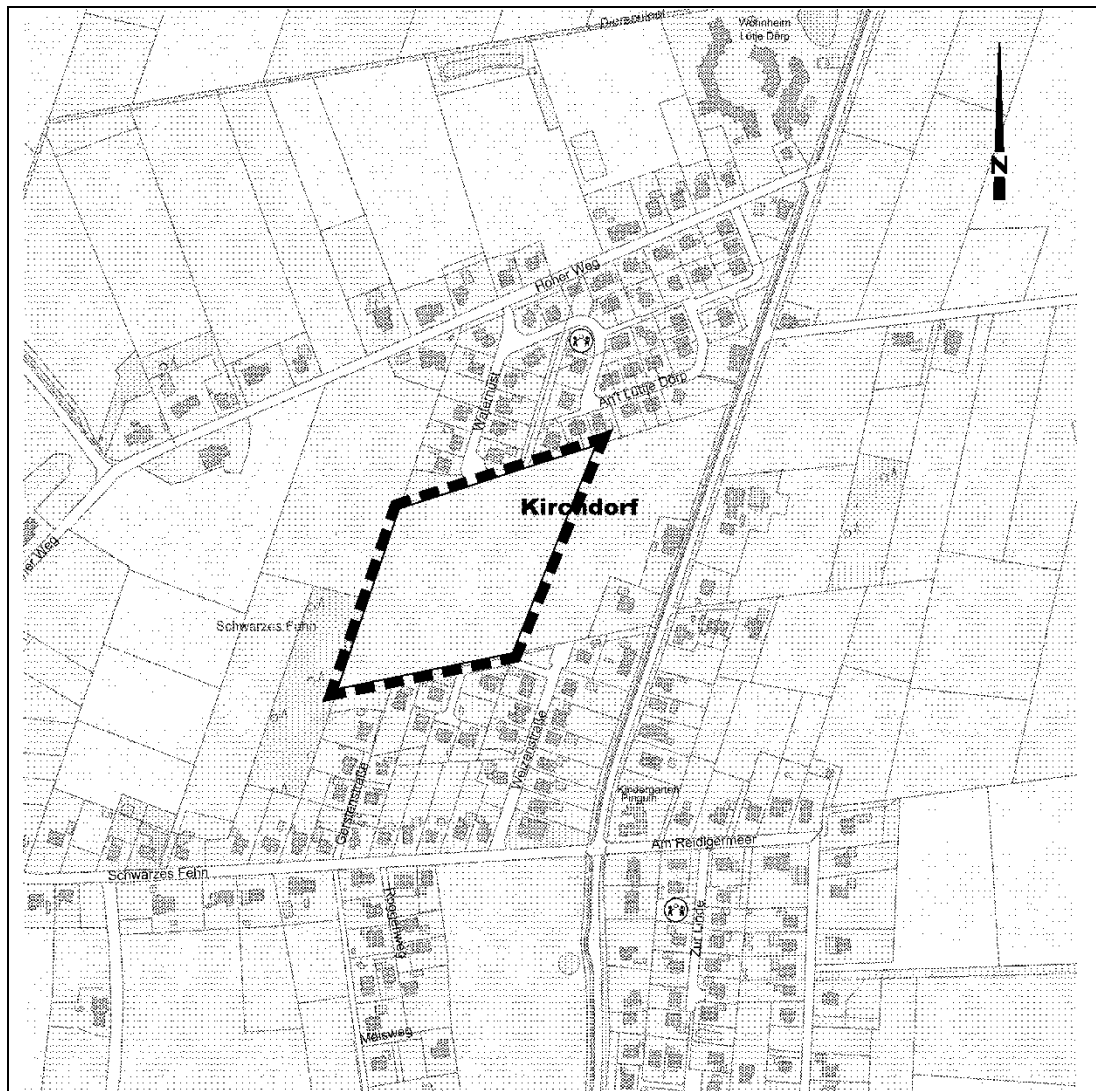


# Stadt Aurich

## 73. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weizenstraße“

### Begründung

- Vorentwurf -



Erstellung durch:

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES .....	3
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG .....	3
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG .....	3
1.4	SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT.....	3
1.5	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....	4
1.6	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	6
<b>2</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN</b> .....	<b>7</b>
2.1	BESTAND .....	7
2.2	ERSCHLIEÖUNG .....	7
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>UMWELT</b> .....	<b>9</b>
4.1	ARTENSCHUTZ.....	9
4.2	KOMPENSATION .....	10
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
5.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	11
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	11
5.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
5.5	ABFALLENTSORGUNG .....	11
5.6	TELEKOMMUNIKATION .....	11
5.7	BRANDSCHUTZ .....	12
5.8	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG .....	12
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
6.2	ABFALLENTSORGUNG.....	13
6.3	BODENFUNDE .....	13
6.4	ALTLASTEN .....	13
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>14</b>
7.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	14

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kirchdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,3 ha.

### **1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der östliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche längs der Kirchdorfer Straße dargestellt, der westliche Teilbereich als unbebaute landwirtschaftliche Fläche.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Bebauungsplan ist nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 389 wird im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan geändert, er umfasst auch die Wohnbauflächen längs der Kirchdorfer Straße.

### **1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Aufgrund des Bedarfes an Baugrundstücken, sollen im Ortsteil Kirchdorf Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Derzeit kann die Nachfrage, trotz vorhandener Baulücken und nicht befriedigt werden. Ziel ist es eine klimagerechte bauliche Konzeption zu entwickeln.

### **1.4 Siedlungsentwicklungskonzept**

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.

#### 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.

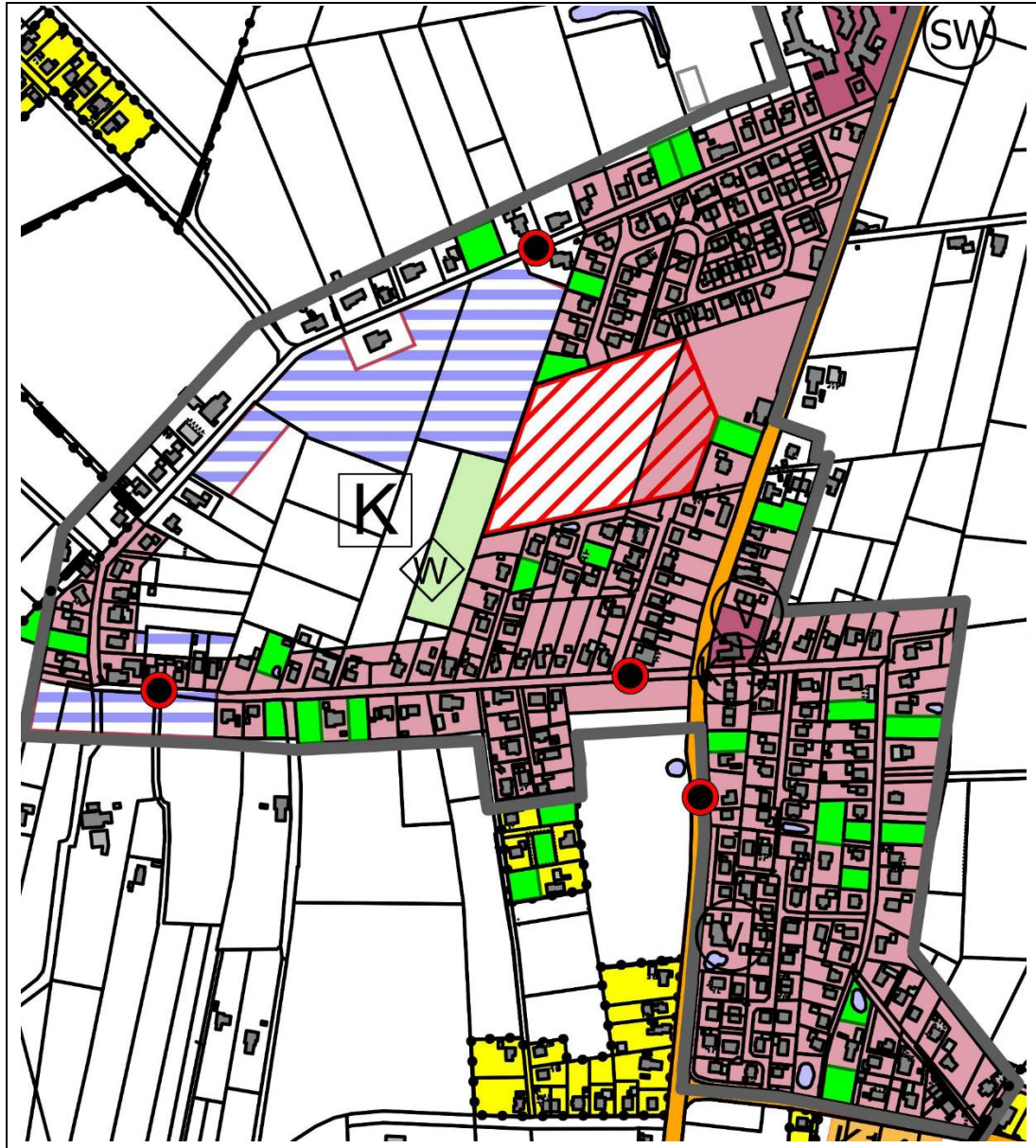
Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes, ist die Ausweisung des Baugebietes begründet dargelegt worden

#### Verfügbares Baulandpotential/Bedarfsdeckung bis 2030

In Kirchdorf stehen 47 Baulücken zur Verfügung, davon können voraussichtlich 14 mittelfristig bebaut werden. Ansonsten 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, ebenso für weitere westlich angrenzende Teilflächen.

### Siedlungsentwicklungskonzept (Auszug)



Das Plangebiet Nr. 389 „Weizenstraße“ ist als Bereich für die mittelfristige Siedlungsentwicklung gekennzeichnet.

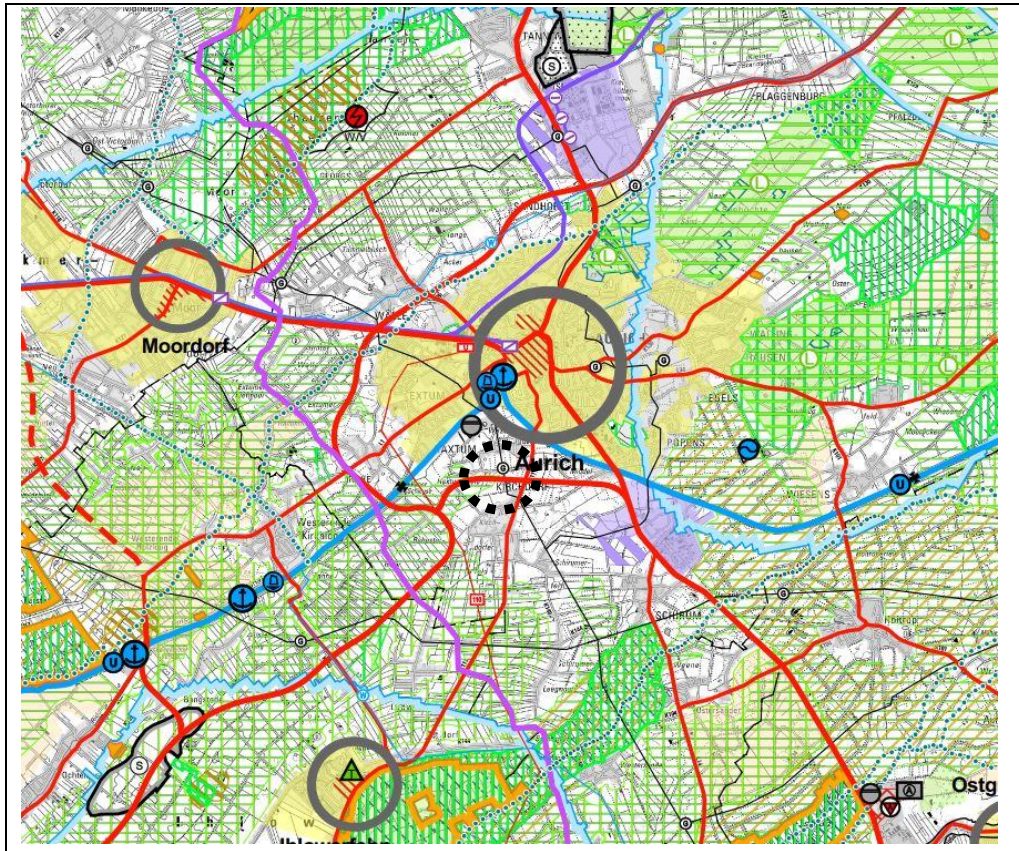
## 1.5 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich 2018 legt die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung fest.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.



Westlich des Plangebietes verläuft die K 111, sie ist als Straße von regionaler Bedeutung festgelegt.

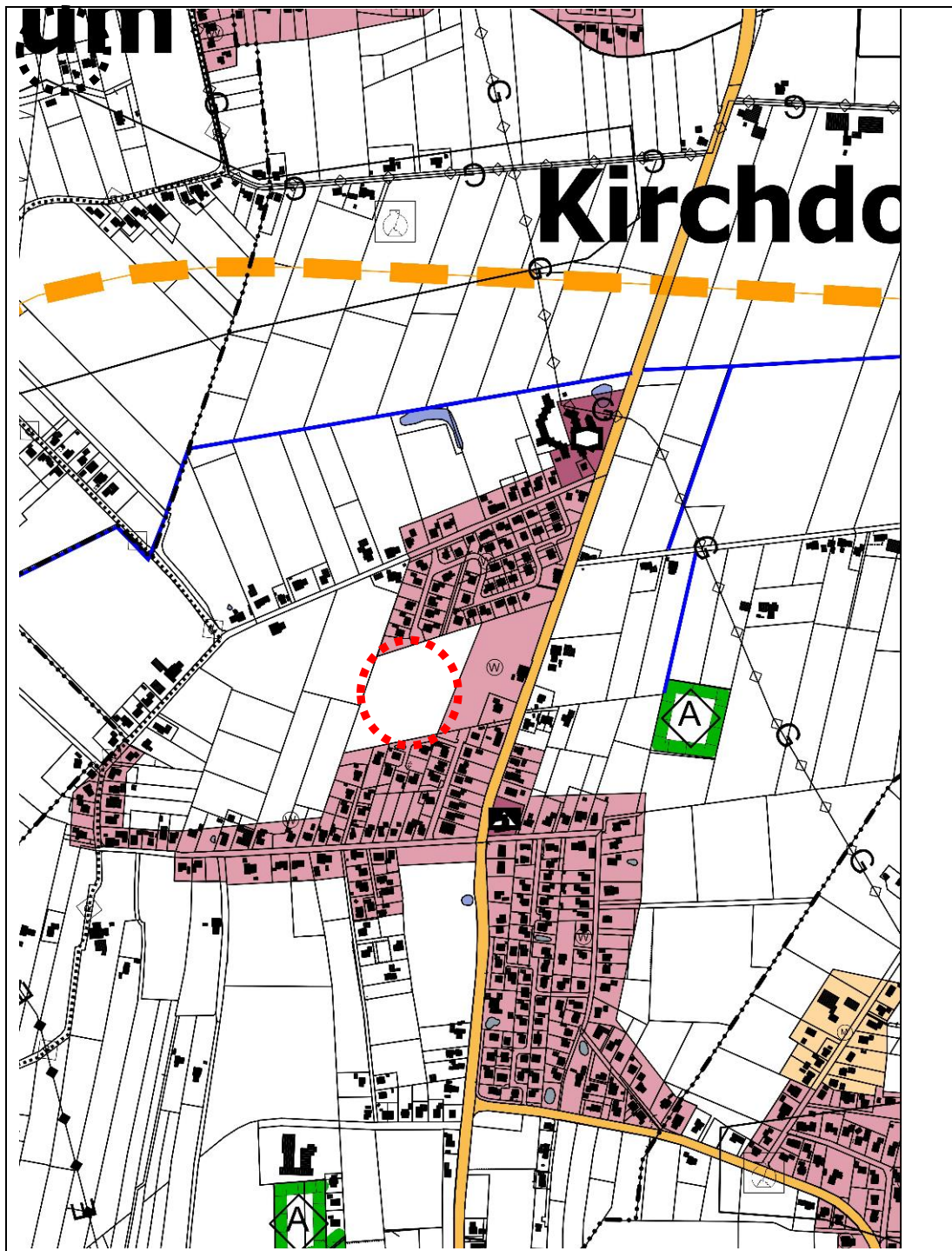


## 1.6 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet Nr. 389 im östlichen Teilbereich Wohnbauflächen W und im westlichen Teilbereich landwirtschaftliche Flächen dar.

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest, somit ist er im westlichen Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 73. Änderung.

### Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



## **2 Bestandsstrukturen**

### **2.1 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Kirchdorf zwischen zwei Wohnsiedlungen gelegen. Es grenzt im Norden an die Wohnsiedlung Waternüst und im Süden an die Wohnsiedlung Weizenstraße an. Östlich an der Kirchdorfer Straße befindet sich ein Wohnhaus mit einer landwirtschaftlich genutzten Parzelle. Westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche genutzte Grünflächen.

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit teilweisen Wallheckenstrukturen dar.

### **2.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Kirchdorfer Straße (K 111) an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt von der K 111 über die Wohnstraßen Waternüst von Norden und über die Weizenstraße von Süden.

Die Regionalbuslinie 452 Aurich - Kirchdorf - Ihlow - Simonswolde stellt die ÖPNV-Verbindungen zwischen der Stadt Aurich und dem Ortsteil Kirchdorf. Darüber hinaus hat der Ortsteil mit dem Anrufbus eine ÖPNV-Verbindung zur Stadt Aurich, die Schwachlastzeiten des regionalen Busangebotes ausgleicht.

### **3 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

Gemäß den Zielen hier eine Wohnsiedlung zu entwickeln werden im Änderungsbereich Wohnbauflächen W dargestellt.

Für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 389 stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dar, daher ist der Änderungsbereich kleiner als das Bebauungsplangebiet.



## 4 Umwelt

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird noch ein Umweltbericht erarbeitet.

### 4.1 Artenschutz

Es liegt bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Dort heißt es:

#### *„4.3.5. Zusammenfassung*

*Der Geltungsbereich beinhaltet geschütztes artenreiches mesophiles Grünland, welches als Mähweide bewirtschaftet wird und bietet somit vor allem ein potenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel sowie Lebensraum für Heuschrecken und Falter. Durch die Umsetzung des B-Planes wird dieses geschützte wertvolle Grünland überplant. Das mesophile Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) und das sonstige mesophile Grünland (GMS) sind nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG geschützte Biotope. Aufgrund der Überplanung als Baugelände muss für deren Beseitigung ein Antrag auf*

*Gewährung einer Befreiung von den Bestimmungen des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gestellt werden.*

*Die historischen Wallhecken im Geltungsbereich sind gemäß § 22 Abs. 3 geschützt, sie beinhalten Altbäume mit Höhlungen und Horste. Bei den Wällen handelt es sich um Strauch-Baum-Wallhecken (HWM), Baum-Wallhecken (HWP), Wallhecken mit standortfremden Gehölzen (HWX) und einen gehölzfreien Wallheckenwall (HWO). Die geschützten Wallhecken bleiben bis auf vier Durchbrüche im Geltungsbereich erhalten. Sie sollen so erhalten bleiben, dass potenziell vorkommende Tierarten wie Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Tagfalter auch weiterhin dort ihren Nahrungs- und Lebensraum vorfinden und nutzen können.*

*Das geplante Baugelände kann innerhalb eines gewissen Entwicklungszeitraumes (10 -15 Jahre) unter Berücksichtigung von entsprechenden textlichen Festsetzungen für Gärten, Straßen und öffentliches Grün mit Laubgehölzen, Blumenbeeten und kleinen Gartenteichen u.U. den typischen Siedlungs-Fledermäusen der dörflichen Umgebung wie Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Abendsegler oder Rauhaufledermaus und auch den häufigen Singvogelarten einen nahrungsreicheren Lebensraum bieten.*

*Der im nordöstlichen Geltungsbereich vorhandene Graben bleibt erhalten. Dieser kann nach wie vor in seiner Funktion, zusammen mit dem geplanten RRB, ein Nahrungs- und Korridorbiotop für Amphibien darstellen.*

*Mit der Gartengrasmücke kommt eine gefährdete Art (RL Nds. 3) am westlichen Geltungsbereichsrand in einer Wallhecke vor. Die beiden beobachteten Arten Mäusebussard und Grünspecht gelten als streng geschützt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, Hinweise auf Brutstätten im Jahr 2021 ergaben sich im Gebiet nicht, der Horst am Nordrand des Geltungsbereiches in der Baumwallhecke erschien nicht besetzt. Die gefährdeten Vogelarten Mehlschwalbe (D: RL 3; Nds.: RL 3) und Rauchschwalbe (D: RL V; Nds.: RL 3) wurden auf der benachbarten Wiese jagend beobachtet, Brutstätten liegen außerhalb des Geltungsbereiches, da diese Tiere an Wohnstätten des Menschen gebunden sind.*

*Es gilt zu prüfen, ob es sich bei dem gefundenen Horst zukünftig noch um eine Brutstätte handelt, die wieder durch Greife oder ev. auch Eulenvögel angenommen wurde. In den **Wallhecken** gesehene Baumhöhlen bieten weiterhin potenzielle Quartiere für die streng geschützte Fledermausarten. Es ist bei geplanten Wallheckendurchbrüchen zu prüfen, ob zu entfernende Bäume mit Höhlungen eventuelle Quartiere für Fledermäuse aufweisen. Umliegende alte Gulfhöfe oder (alte) Siedlungshäuser können ggf. Hausfledermausarten als Wochenstubenquartier dienen.*

*Die Beeinträchtigungen in Arten und Lebensgemeinschaften können durch nachfolgend genannte Maßnahmen gemindert oder verhindert werden. Entsprechend sollten zur Ausgestaltung der Grünbereiche des Baugebietes textliche Festsetzungen getroffen werden.*

#### *5. Artenschutzrechtlich empfohlene Maßnahmen*

*Wie die Potentialabschätzungen zeigen, sind die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Eingriffe in Brut-, Deckungs- und Nahrungsflächen für streng oder besonders geschützte Tierarten, z.B. für Vögel oder Fledermäuse in den meisten Fällen artenschutzrechtlich unerheblich.“ aus: Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 389, „Kirchdorfer Straße“)*

*Des Weiteren werden verschiedene artenschutzrechtliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen.*

## **4.2 Kompensation**

Für das geplante Wohngebiet wird artenreiches Grünland auf ca. 2,24 ha überplant. Dieses sogenannte mesophile Grünland ist seit 2021 auch ein nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützter Biotop. Daher ist dazu eine Befreiung vom Biotopschutz beim Landkreis zu erteilen. Sie erfolgt für bedarfsgerechte Wohnbauflächen in der Regel mit der Auflage einer Ersatzmaßnahme. Sie besteht voraussichtlich aus einer Aufwertung von feuchtem Intensivgrünland im selben Naturraum auf einer mindestens gleich großen Fläche. Der Erschließungsträger entwickelt dazu in diesem Fall im Extumer Hammrich in der Gemarkung Extum, Flur 2, Flurstück 12/14 einen Ausgleichsflächenpool auf bis zu 4,76 ha Fläche.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahren ergänzend oder überlagernd dazu festgelegt und nachgewiesen werden. Die Wallheckenverluste werden ebenso extern ausgeglichen werden.

Zur Eingriffsvermeidung und zum Artenschutz sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der Ameisenhaufen im Nordwesten des Plangebietes wird überplant und muss daher umgesetzt werden.
- Die geschützten Wallhecken im Plangebiet bleiben zzgl. eines fünf Meter breiten Schutzstreifens vollständig erhalten.

Es werden Hinweise zum Wallheckenschutz, zum Baumschutz und zur umweltfreundlichen Beleuchtung in die Planunterlagen aufgenommen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Oberflächenentwässerung**

Im Bebauungsplan wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Zugänglichkeit u.a. wird über die Festsetzung eines Fuß- und Radweges zwischen Plangebiet und Kreisstraße gewährleistet.

Für die Oberflächenentwässerung wird ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt.

### **5.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE angeschlossen.

Für das Plangebiet wird derzeit ein Energieversorgungskonzept erarbeitet. Es liegt eine Machbarkeitsstudie für die klimaneutrale Versorgung des Baugebietes vor, demnach sind PV-Anlagen und Wärmepumpen vorgesehen. Eine Entscheidung über die Art der Energieversorgung ist derzeit noch offen.

### **5.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das geplante Baugebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation zur zentralen Schmutzwasserkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen.

### **5.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

Es wird die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge in Absprache mit dem Brandschutzprüfer vorgehalten.

### **5.5 Abfallentsorgung**

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

### **5.6 Telekommunikation**

Die Bundesregierung hat am 27. Januar 2016 den vom Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) beschlossen. Dieses sieht in Neubaugebieten zwingend vor, eine Glasfaserversorgung einzubauen.

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 771 Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mit zu verlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 771 Abs. 7 vornehmen werden;

- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger/Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;

alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Stadt, dem Landkreis oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen. Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitverlegt werden. Dies wird bei präsenten Telekommunikationsunternehmen angefragt.

## **5.7 Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup>/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig abzustimmen.

## **5.8 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.



## **6 Hinweise**

### **6.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **6.2 Abfallentsorgung**

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

### **6.3 Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### **6.4 Altlasten**

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

## **7           Verfahrensstand**

### **7.1       Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich in seiner Sitzung am .. .. 2022 die Aufstellung der 73. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den .. .. ....

.....  
Bürgermeister

#### Anlagen:

Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 389, „Kirchdorfer Straße“ in Aurich, Ortsteil Wiesens, 17.07.2022, Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, Aurich