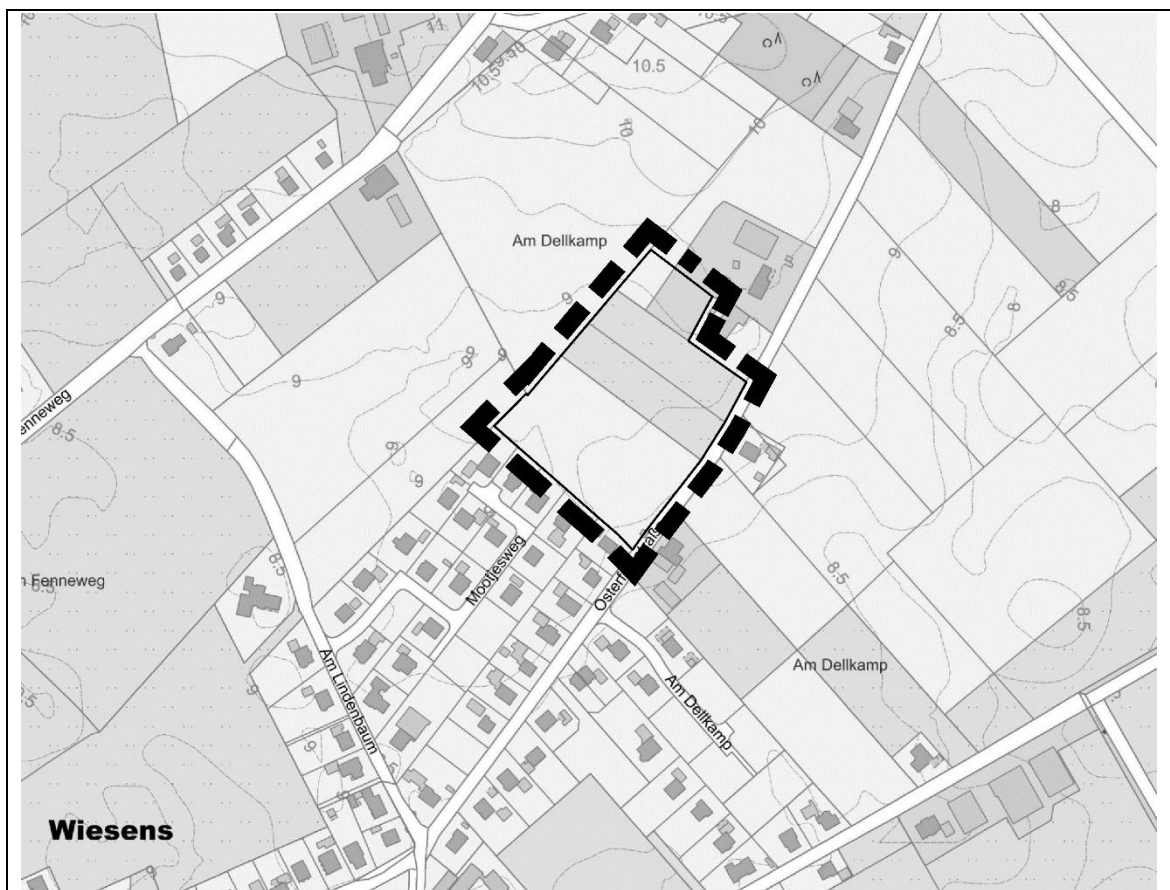


# Stadt Aurich

## Bebauungsplan Nr. 357 „Osterfeldstraße“ - mit örtlichen Bauvorschriften -

### Begründung

- Vorentwurf -



**Erstellung durch:**

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES .....	4
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETSNUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETSUMGEBUNG .....	4
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFGSTELLUNG .....	4
1.4	DARSTELLUNGEN IM SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT .....	4
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>6</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....	6
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN</b> .....	<b>8</b>
3.1	BESTAND .....	8
3.2	ERSCHLIEÖUNG .....	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
4.1	REINE WOHNGEBIETE.....	9
4.2	VERKEHRS- UND VERSORGUNGSFLÄCHEN.....	10
4.3	GRÜNFLÄCHEN, GRÄBEN REGENRÜCKHALTEBECKEN .....	10
4.4	FLÄCHENBILANZ.....	11
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>12</b>
5.1	DÄCHER.....	12
5.2	AUÖENMAUERWERK.....	12
5.3	NICHTÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, VORGARTENZONE UND GÄRTEN .....	13
5.4	EINFRIEDUNGEN .....	13
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
6.1	ARTENSCHUTZ.....	14
6.2	UMWELTBERICHT .....	15
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>16</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	16
7.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	16
7.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	16
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	16
7.5	ABFALLENTSORGUNG .....	16
7.6	TELEKOMMUNIKATION .....	16
7.7	BRANDSCHUTZ .....	17
7.8	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG .....	17
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>18</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	18
8.2	ABFALLENTSORGUNG.....	18
8.3	BODENFUNDE .....	18
8.4	WALLHECKENSCHUTZ GEM. § 22 ABSATZ 3 NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG).....	18
8.5	BAUMSCHUTZSATZUNG DER STADT AURICH (§ 22 ABSATZ 1 NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ, GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE) .....	19
8.6	ALTLASTEN .....	19
8.7	ABFÄLLE, BODEN UND BAUSTOFFE .....	20
8.8	NORMEN UND DIN-VORSCHRIFTEN.....	20
8.9	SCHOTTER- UND STEINGÄRTEN .....	20
8.10	ARTENSCHUTZ.....	21
8.11	WASSERSCHUTZZONE.....	21
8.12	ANPFLANZUNGEN AN GEWÄSSERN.....	21
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>22</b>

9.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ..... 22

## **1 Allgemeines**

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wiesens. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Die Planung umfasst die Flurstücke 9 tlw., 10 bis 12 der Flur 19, Gemarkung Wiesens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,8 ha.

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Wohnsiedlung Am Lindenbaum und ansonsten an landwirtschaftliche Nutzungen an. Südlich verläuft die Osterfeldstraße. Sie erschließt das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan wird geändert.

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

Aufgrund des Bedarfes an Baugrundstücken, sollen im Ortsteil Wiesens Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Derzeit kann die Nachfrage, trotz vorhandener Baulücken und einer kleinen Erweiterung des Wohngebietes im Bereich Orgelkamp, nicht befriedigt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird diese Fläche als unbebaute landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage des Ortsteiles Wiesens und grenzt südwestlich, an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 177 -am Lindenbaum- und nordwestlich, an Flächen für die Landwirtschaft an. Nordöstlich befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gulfhof und im Südosten wird das geplante Baugebiet durch die Osterfeldstraße begrenzt. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Osterfeldstraße erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 - Osterfeldstraße-, umfasst die Flurstücke Nr. 10, 11, 12 und Teile des Flurstücks Nr. 9 der Gemarkung Wiesens 19 (siehe Geltungsbereich).

Unter Berücksichtigung des Urteils zur Aufhebung des § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht vom 19.7.2023 wird die Stadt Aurich das Bauleitplanverfahren im Vollverfahren mit Umweltbericht und der Änderung des Flächennutzungsplanes durchführen.

### **1.4 Darstellungen im Siedlungsentwicklungskonzept**

Im Rahmen des Siedlungsentwicklungskonzeptes, ist die Ausweisung des Baugebietes vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Wohngebietsentwicklung soll den Bedarf in Aurich an Einfamilienhäusern decken. Der Standort ist auch

aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung geeignet. In diesem Gebiet könnten ca. 17 Bauplätze entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Osterfeldstraße. Von den randlich gelegenen Wallhecken wird ein Schutzabstand eingehalten.

#### Verfügbares Baulandpotential

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 mit dem knappen Baulandangebot im Stadtgebiet Aurich allgemein und dem umfangreichen Baulückenbestand in Wiesens zu begründen. Für den Ortsteil Wiesens verbleibt eine rechnerische Nachfrage nach 17 Bauplätzen.

Diese Flächennachfrage kann aufgrund der landwirtschaftlichen Konfliktfläche im zentralen Siedlungsschwerpunkt von Wiesens nicht umgesetzt werden.

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 derzeit keine verfügbare Alternative für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung vorhanden. Da die Flächen unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzen, erfüllen sie die Mindestvoraussetzung des RROP, welche ein „Anschmiegen“ geplanter Neubauf Flächen an vorhandene Baugebiete fordert.

Als mittelfristig umsetzbare Fläche verbleibt das Plangebiet. 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 wurde in einer Machbarkeitsbetrachtung geklärt.

## 2 Planerische Vorgaben

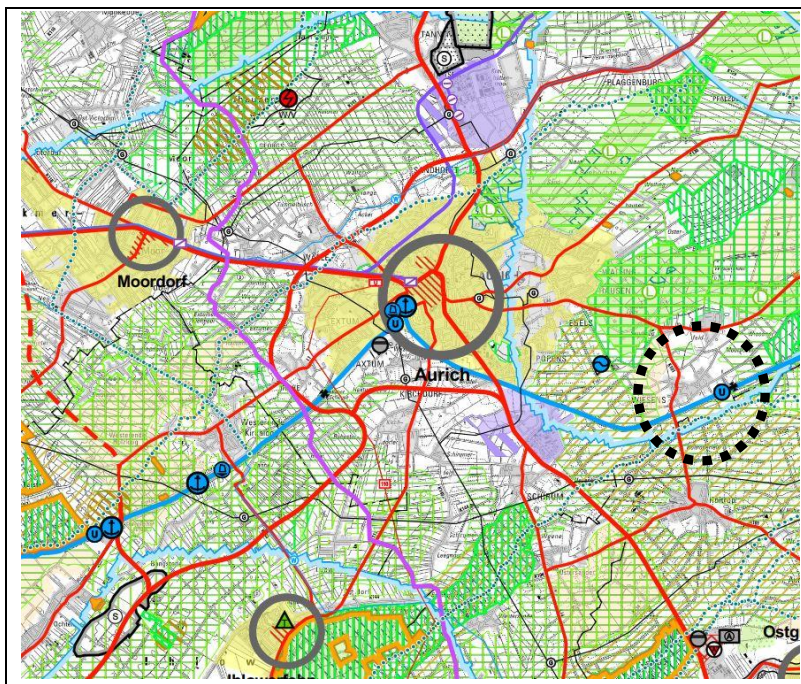
### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

Das Plangebiet liegt außerhalb des Zentralen Siedlungsgebietes und somit außerhalb des Mittelzentrums Aurich. Die Beachtung der Eigenentwicklung im Sinne des RROP Kap. 2.1 Ziff. 02 ist hier erforderlich, da das Plangebiet im Siedlungsentwicklungskonzept als mittelfristige Entwicklungsfläche festgelegt ist.

Da im Ortsteil Wiesens kaum Versorgungsinfrastrukturen vorhanden sind, wird für die Bewohnerschaft voraussichtlich eine hohe PKW- Abhängigkeit bestehen und zusätzlichen Verkehr im Stadtgebiet induzieren. Dieses Ziel der Raumordnung zur Stärkung der Innenentwicklung kann hier nicht realisiert werden.

Weiter südlich des Plangebietes verläuft der Jade-Ems-Kanal der als Wasserstraße festgelegt ist. Weiter nördlich liegen Waldflächen die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind.

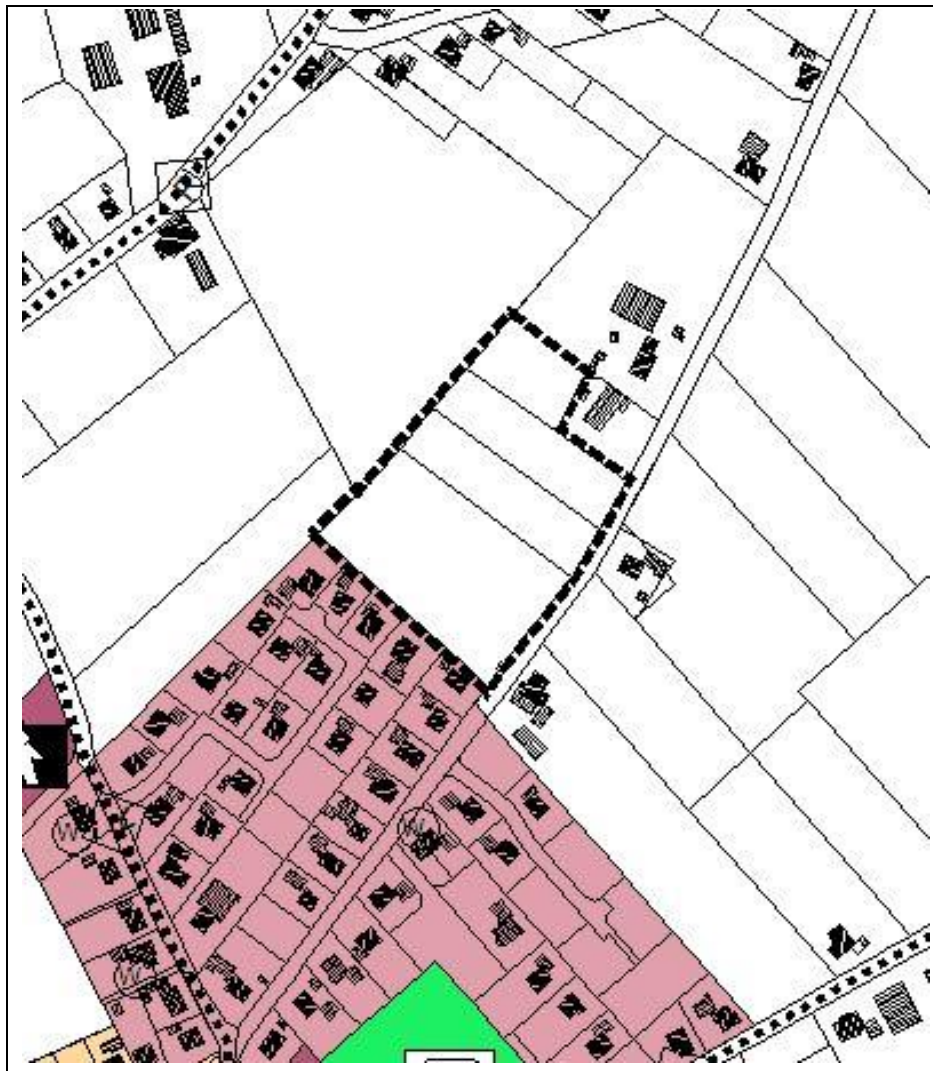


### 2.2 Flächennutzungsplanung

Der Bebauungsplan setzt reine Wohngebiete fest. Er ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Planflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.



**Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich**



Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 357 geändert, es handelt sich um die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsrandlage des Ortsteiles Wiesens und grenzt südwestlich, an die vorhandene Wohnbebauung am Lindenbaum und nordwestlich an Flächen für die Landwirtschaft an. Nordöstlich befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gulfhof. Die Erschließung des Baugebietes kann über die Osterfeldstraße erfolgen.

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen mit randlichen Wallheckenstrukturen dar. Es ist nach Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Osterfeldstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden.



## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Reine Wohngebiete**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baustruktur durch die Wallhecken gegliedert. Für das Plangebiet werden Reine Wohngebiete festgesetzt. In den reinen Wohngebieten WR sind die unter § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Wegen der Lage am Außenbereich und der Kleinteiligkeit des Plangebietes, resultierend aus der Wallheckenstruktur, soll das Gebiet nur dem Wohnen vorbehalten bleiben. Zudem ist die Osterfeldstraße mit möglichst wenigen zusätzlichen Verkehren belastet werden, da ihr Ausbaustandard relativ schmal ist.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Es sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Die stärker verdichtete Bauformen sind für innenstadtnähere Baugebiete vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an den benachbarten Wohngebieten. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bei höchstens einem Vollgeschoss zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 um bis zu 40 % überschritten werden.

Die überbaubaren Bereiche werden so bemessen, um eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Im Plangebiet befinden sich Wallhecken mit alten Baumbeständen. Von der Bebauung ausgespart bleiben die Abstandstreifen von mind. 6 m Breite zu den Wallheckenmitten zur Sicherung des Wurzelbereiches des Wallheckenbestandes.

#### Höhen

Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und den äußeren Linien der Dachhaut) darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten.

Es wird die Gebäudehöhe von maximal 9,0 m über dem Niveau der Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Höhe des Fertigfußbodens wird auf 0,3 m beschränkt, um zu verhindern dass Wohnhäuser auf „Plateaus“ errichtet werden. Dies ist mit Aufhöhungen der Grundstücke verbunden, das Siedlungsbild wird gestört und kann in ungünstigen Fällen zu Entwässerungsproblemen auf den Nachbargrundstücken führen.

Als unterer Bezugspunkt gilt der Höhenreferenzpunkt auf der Planstraße mit 9.10 m über Normalhöhennull NHN.

## 4.2 Verkehrs- und Versorgungsflächen

Die Planstraße erschließt das Plangebiet über eine Stichstraße mit Wendeanlage, die Breite der Verkehrsfläche beträgt 8 m. Im Süd- und Nordosten werden Teilflächen über 2 kleine private Stichstraße erschlossen.

Da die beiden Stichstraßen nicht von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, werden auf der Planstraße jeweils Bereiche für das Abstellen für Abfallbehälter gekennzeichnet.

## 4.3 Grünflächen, Gräben Regenrückhaltebecken

### Wallhecken

Westlich, südlich und östlich wird das Plangebiet durch Baum-Wallhecken begrenzt. Die Baum-Wallhecken werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Es werden daher Schutzabstände eingehalten:

- In einem Streifen von 6,0 m Abstand zur Mittelachse der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenversiegelung unzulässig. Die Regenwasserleitung muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Mittelachse der Wallhecken einhalten.
- Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig.
- Der Volumenraum über dem Wellkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnitarbeiten, die über die im Niedersächsischen Naturschutzgesetz § 22 Absatz 3 formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Walkörper ist unzulässig. Ein Heckencharakter mit Strauch- und Baumschicht ist Erhaltungs- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Plangebiet.

Die Baum-Wallhecke an der Osterfeldstraße muss für die Planstraße auf Straßenbreite durchbrochen und beseitigt werden. Im weiteren Verlauf der Planstraße sind weitere Durchbrüche erforderlich.

Die Wegnahme dieser Wallhecken-Abschnitte ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten unerlässlich, um das Plangebiet sinnvoll erschließen zu können.

Der Wallheckenschutzstreifen ist zeichnerisch festgesetzt.

### Baumfestsetzungen

Es werden zudem die Standorte von acht Wallhecken-Überhältern (Stieleichen) aus Artenschutzgründen als Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Sie weisen einen Stammdurchmesser von über 0,5 m auf. Sie sind also bereits ältere Großbäume mit hohem Potential für Fledermaus-Quartierhöhlen und Flechtenbesatz. Sie haben weiterhin einen Kronendurchmesser von über 12,0 m. Sie ragen also mit ihrem Kronenradius über den 6,0 m breiten Wallheckenschutzstreifen hinaus und sollen daher im Kronenbereich besonders als Einzelbäume geschützt werden. Der Baumschutz bzw. Wurzelschutz wird durch ausreichenden Abstand gewährleistet, innerhalb der Kronentraufen finden keine baulichen Aktivitäten statt.

### Regenrückhaltebecken

Randlich liegen Gräben teilweise im Plangebiet, sie werden im Bestand festgesetzt. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Nordosten des Plangebietes vorgesehen.

Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken wird über die Planstraße mit einer Verlängerung als Weg (Fläche für die Regenrückhaltung) gewährleistet.

## **4.4 Flächenbilanz**

Gesamtes Plangebiet	1,80 ha
Reine Wohngebiete	1,25 ha
Verkehrsflächen, einschl. privater Stichwege	0,16 ha
Private Grünflächen / Wallhecken	0,13 ha
Öffentliche Grünflächen	0,03 ha
Regenrückhaltebecken	0,19 ha
Graben	0,04 ha

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einbindung in die offene Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt.

Die Festsetzungen erfolgen um eine gestalterische Einpassung an die vorhandene (Wohn-)Bebauung südlich der Osterfeldstraße bzw. an die noch vorhandenen älteren Gebäude in Wiesens zu gewährleisten. Damit soll ein baugestalterischer Übergang hinsichtlich der Dachgestaltung und Farbgebung von Dächern und Fassaden zum sich anschließenden Außenbereich erreicht werden.

### 5.1 Dächer

Dachneigung: Es sind nur gleichseitig geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Andere Dachformen sind hier nur bei untergeordneten Nebengebäuden zulässig. Garagen und Nebengebäude sind davon ausgenommen.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m betragen.

Dachfarben: Geneigte Dächer sind mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen. Glänzende Dachziegel sind somit unzulässig. Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer und Reetdächer) sind entsprechend den orangen und roten Farbtönen der RAL-Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031, den grau bis schwarz-grauen Farbtönen 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, den braunen Farbtönen 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.

Dächer bei Doppelhäusern: Es ist je Doppelhaus nur eine einheitliche Dachneigung sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.

Die Dachlandschaften werden hinsichtlich Neigungen, Aufbauten und Farben geregelt, da solche Dächer in der Ortschaft Wiesens dominant sind.

### 5.2 Außenmauerwerk

Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote bis rotbraune unglasierte Vormauerziegel in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012 zu verwenden. Es ist die Verwendung von Putz und Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Nebenanlagen wie Garagen, Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile sind davon ausgenommen. Imitate sind unzulässig.

Die Materialien und Farben des Außenmauerwerks werden analog der Dachlandschaften geregelt, da Klinkerfassaden in roten und rotbraunen Farbtönen die Ortschaft Wiesens auszeichnen.

### **5.3 Nichtüberbaute Grundstücksflächen, Vorgartenzone und Gärten**

Tote Materialien wie zum Beispiel Kies, Schotter oder Folie sind in der Vorgartenzone und zur Gestaltung der Gärten nicht zulässig. Ebenso ist jegliche Form der flächigen Versiegelung mit Rasengitterstein, Fugenpflaster o.ä. nicht zulässig, die Anlage von Wegen und Zufahrten ist davon nicht betroffen (§ 9 Absatz 2 NBauO i.V.m. der örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Absatz 3 Nr. 6 und Nr. 8 NBauO).

Damit sollen unnötige und gemäß NBauO nicht zulässige Versiegelungen verhindert werden und insbesondere durchgrünte Vorgärten gewährleistet werden.

### **5.4 Einfriedungen**

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen und Holz- und Metallzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen darf an den zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseiten das Maß von 1,20 m nicht überschreiten.

## 6 Umweltbericht

### 6.1 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Erfassung durchgeführt.

Zu Ameisenfunden wird im Fachbeitrag ausgeführt: *„Auf der Wallhecke der Aufnahme Nr. 3 wurden zwei Ameisennester angetroffen. Die Lage der Nester wird in Plan 1 im Anhang dargestellt. Waldameisen sind gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 1+3 ist es verboten, Waldameisen (u. deren Puppen, Larven, Eier) zu fangen, zu töten sowie deren Nester zu beschädigen oder zu zerstören.“* (aus: Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....Bereich des B-Plangebietes Nr. 357, „Am Dellkamp“) Die beiden Ameisennester werden fachgerecht an einen externen Standort versetzt.

In der Zusammenfassung des Fachbeitrages wird ausgeführt.

*„Im Untersuchungsgebiet konnte kein gesetzlich schützenswertes, mesophiles Grünland angetroffen werden. Das im Gebiet vorhandene Grünland wird extensiv genutzt, ist allerdings nicht allzu artenreich und insbesondere weniger reich an blühenden Kräutern.*

*Als einzige Rote-Liste-Gefäßpflanzenart kommt auf einer Wallhecke am Ostrand das Niederliegende Johanniskraut oder Hartheu vor (RL Nds. T 3), stellenweise ist die Stechpalme (Ilex aquifolium) auf der Wallhecke als besonders geschützte Pflanzenart anzutreffen.*

*Im Gebiet sind vor allem die historischen Wallhecken als gesetzlich geschütztes Landschaftselement vertreten, und als besonders herausragend und erhaltenswert sind einige sehr starke Altbäume in der Osthälfte des Geltungsbereiches zu vermerken.*

*Die angetroffenen Vogelarten sind typische Vertreter, zumeist Singvogelarten, der Gebüsche und älteren Gärten der dörflichen Umgebung, sie sind insbesondere abhängig vom Erhalt der Gehölzstrukturen auf den Wällen.*

*Der Bereich ist weniger bedeutsam für Amphibien, das Gebiet ist entlang feuchter Grabenstrukturen aber geeigneter Nahrungs- und Wanderungsraum für Krötenarten wie die Erdkröte, die eine etwas stärkere und austrocknungsresistentere Haut besitzt wie die ebenfalls in weiterer Umgebung vorkommenden Braunfroscharten Grasfrosch und Moorfrosch. Letztere könnten Grabenränder im Gebiet aber z.B. im Frühjahr ebenfalls als Wanderstrecken zu Laichgewässern (v.a. Gartenteiche der Umgebung) nutzen.*

*Der Bereich ist für an Gehölze und dörfliche Strukturen mit Hecken und Grünland gebundene Fledermausarten von Bedeutung. Diese können auch in Siedlungsgebieten fliegen und jagen, sofern für eine Durchgrünung gesorgt wird und die Wallheckenstrukturen als Leitlinien für ihren Jagdflug erhalten bleiben.*

*Im Gebiet kommen auf einer mit Altbäumen locker bestandenen und lichten Wallhecke zwei Ameisennester vor. Die besonders geschützten Waldameisen können mit ihren Nestern auf dem Wall erhalten bleiben, sofern der Wallhecke entsprechend breite Wallheckenschutzstreifen zu den Grundstücken hin eingeräumt werden.*

*Im extensiven Grünland und vor allem auf den Wallhecken mit einerseits sonnigen Plätzen und andererseits schattigen Stellen können möglicherweise Blindschleiche und Waldeidechse vorkommen, als besonders geschützte Wirbeltiere. Ihr potenzieller Lebensraum kann entlang von Wallhecken vor allem durch breite Schutzstreifen erhalten bleiben. Allerdings sind Blindschleichen in Siedlungsnähe des Menschen*



*stark gefährdet durch Hauskatzen, Hunde und Hühner als Prädatoren.*“ (aus: Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....Bereich des B-Plangebietes Nr. 357, „Am Dellkamp“)

## **6.2 Umweltbericht**

Die Entwurfsfassung des Umweltberichtes liegt als gesonderter Teil der Begründung bei. Sie umfasst auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung.

Die Lage der externen Ausgleichsflächen ist noch im weiteren Verfahren zu bestimmen. Die externen Ausgleichsflächen werden vom Vorhabenträger bereitgestellt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Im Bebauungsplan wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken wird über die Planstraße mit Verlängerung als Weg (Fläche für die Regenrückhaltung) gewährleistet.

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt.

### **7.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE angeschlossen.

### **7.3 Schmutzwasserentsorgung**

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

### **7.4 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.

### **7.5 Abfallentsorgung**

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

### **7.6 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 § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzulegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i 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.

### **7.7 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.

### **7.8 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **8 Hinweise**

### **8.1 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.

### **8.2 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.

### **8.3 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.

### **8.4 Wallheckenschutz gem. § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet sind als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Sie sind auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzte Wallhecken geschützt.

Diese Wallhecken sind dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile auf Grundlage von § 22 Absatz 3 NNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind unzulässig. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Wallsträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Erdboden im mindestens sechsjährigen Abstand und die fachgerechte Ausastung von Totholz in Wallbäumen zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 Bundesnaturschutzgesetz, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus

avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Traubenkirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

## **8.5 Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz, geschützte Landschaftsbestandteile)**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten acht größeren Laubbaum-Hochstämme im Bereich der Wallhecken sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Es wird untersagt, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder die typische Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Schädigungen sind auch Störungen des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (offene Bodenflächen im Kronen-Traubereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten), insbesondere durch Befestigen der Fläche mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Asphalt, Beton), Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen, auch durch Lagerung von (Bau-) Materialien, Fahren mit Baumaschinen, Lagern oder Anschütten von Salzen, Ölen, Säuren, Laugen oder Farben, das Austretenlassen von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen, Ausbringen von Herbiziden, Fungiziden und Insektiziden, Anwenden von Streusalzen, soweit der Kronen-Traubereich nicht zur befestigten Straßenfläche gehört, das Kappen von Bäumen, das Anbringen von Verankerungen und Gegenständen, die die Bäume gefährden oder schädigen, das Befahren und Beparken des Wurzelbereiches, soweit er nicht zur befestigten Fläche gehört, Grundwasserabsenkungen oder -anstauungen im Zuge von Baumaßnahmen. Eine Veränderung liegt vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das weitere Wachstum beeinträchtigen können.

Aufgrabungen im Kronentraufbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme nach der ZTV Baumpflege zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

## **8.6 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.

## **8.7 Abfälle, Boden und Baustoffe**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird. Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis 5 Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

## **8.8 Normen und DIN-Vorschriften**

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sowie die Normen zum Schallschutz, die DIN 18005 und DIN 4109, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

## **8.9 Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.



### **8.10 Artenschutz**

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben aus §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Wallheckendurchbrüche und die damit verbundenen Gehölzentnahmen sind außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen.

Die Tiere und Pflanzen sind vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen zu schützen. Vor diesem Hintergrund sollte die Beleuchtung möglichst geringgehalten werden:

- Scheinwerfer müssen nach unten gerichtet platziert werden.
- In der Zeit von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang ist die Beleuchtung bis aufs Geringste zu reduzieren (z.B. durch Bewegungsmelder). Die Farbtemperatur muss möglichst warm und die Lichtstärke möglichst niedrig sein.

### **8.11 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserwerkes Aurich - Egels. Für die Ausweisung des Baugebietes ist rechtzeitig eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Schutzgebietsverordnung und weitere Vorschriften sind zu beachten.

### **8.12 Anpflanzungen an Gewässern**

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

## **9           Verfahrensstand**

### **9.1       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 09.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 357 „Osterfeldstraße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. .. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Aurich, den .. .. ....

.....  
Bürgermeister

## ANLAGEN

### **Fachbeitrag**

Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Brutvogelarten und Amphibien sowie Überprüfung der Biotoptypen hinsichtlich gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG im Bereich des B-Plangebietes Nr. 357, „Am Dellkamp“ in Aurich, Ortsteil Wiesens, August 2022, Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, Aurich

### **Umweltbericht**

Vorentwurf: Umweltbericht (§2 (4) BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 357 im „Osterfeldstraße“ im Ortsteil Wiesens, Landkreis Aurich; Dezember 2023, Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, Aurich