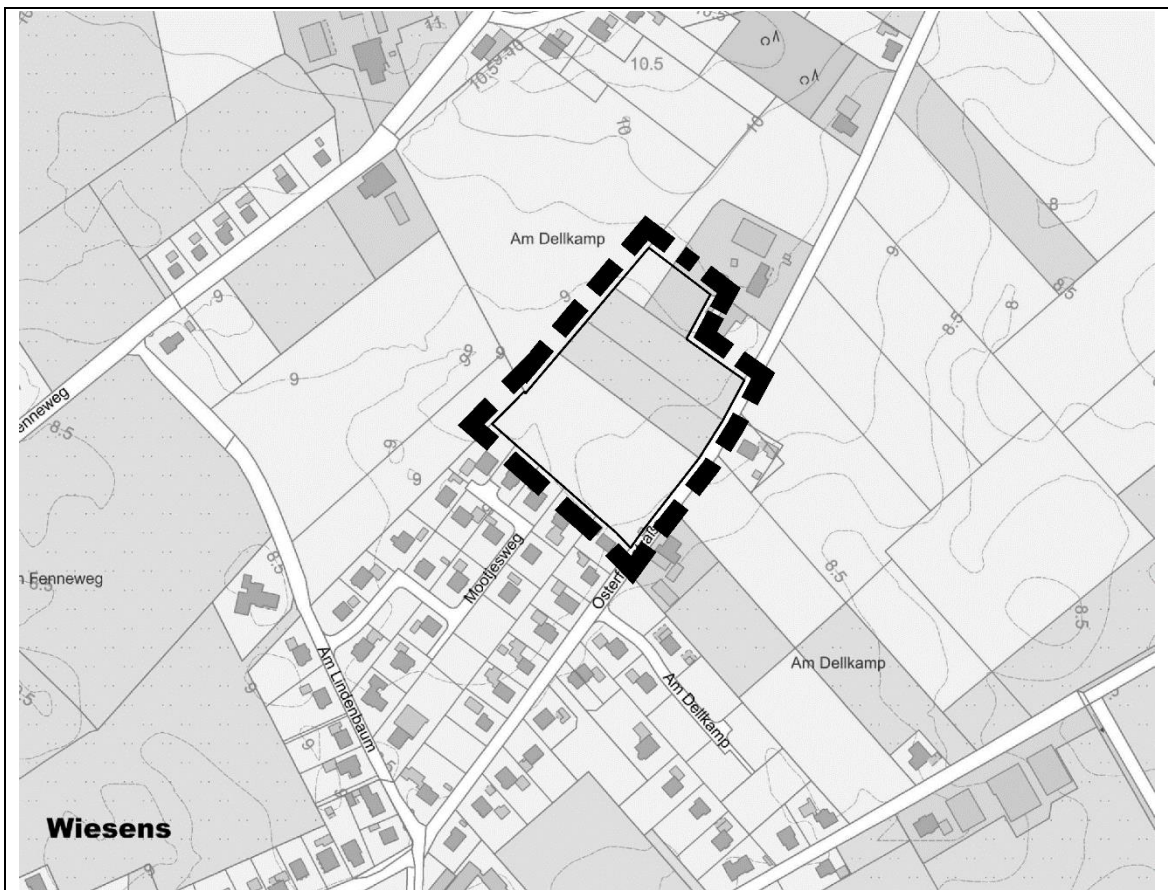


# Stadt Aurich

## 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Osterfeldstraße“

### 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	DARSTELLUNGEN IM SIEDLUNGSENTWICKLUNGSKONZEPT .....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) .....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG .....	6
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN</b> .....	<b>7</b>
3.1	BESTAND .....	7
3.2	ERSCHLIEÖUNG .....	7
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
5.1	ARTENSCHUTZ.....	9
5.2	UMWELTBERICHT .....	10
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTÖORGUNG</b> .....	<b>11</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄÖSERUNG.....	11
6.2	ENERGIEVERSÖRGUNG.....	11
6.3	SCHMUTZWASSERENTÖORGUNG .....	11
6.4	TRINKWASSERVERSÖRGUNG.....	11
6.5	ABFALLENTÖORGUNG .....	11
6.6	SONSTIGE VER- UND ENTÖORGUNG .....	11
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG .....	12
7.2	BODENFUNDE .....	12
7.3	ALTLASTEN .....	12
7.4	ARTENSCHUTZ.....	12
7.5	WASSERSCHUTZZÖNE .....	12
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>13</b>
8.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUÖ .....	13

## **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.

### **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 Anlage 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

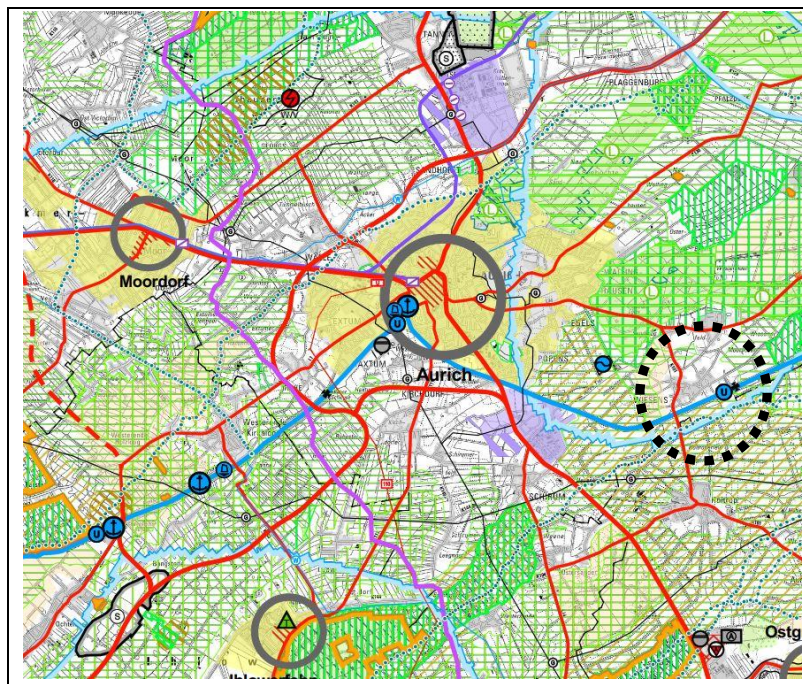
### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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. Das Ziel der Raumordnung zur Stärkung der Innenentwicklung kann hier nicht realisiert werden.

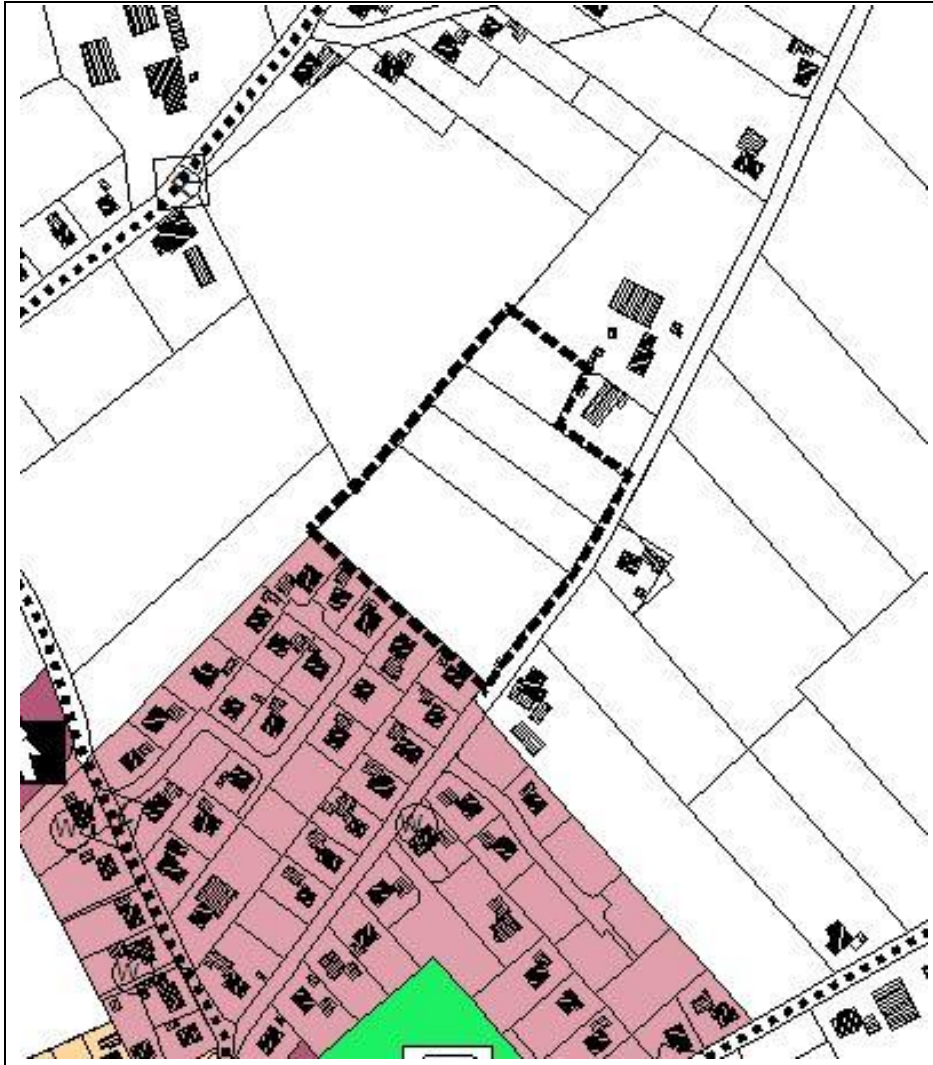
Weiter südlich des Plangebietes verläuft der Jade-Ems-Kanal der als Wasserstraße festgelegt ist. Weiter nördlich liegen Waldflächen die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind.



## 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 mit Plangebiet Nr. 357**



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 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

Es ist das Planungsziel hier ein reines Wohngebiet zu entwickeln.

Daher werden im Flächennutzungsplan für die Reinen Wohngebiete Wohnbauflächen W dargestellt.

Das nördlich geplante Regenrückhaltebecken wird entsprechend als Regenrückhaltebecken dargestellt.



## 5 Umweltbericht

### 5.1 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“)

## **5.2 Umweltbericht**

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

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Oberflächenentwässerung**

Im Bebauungsplan wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Zugänglichkeit zum Regenrückhaltebecken wird über einen Weg (Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche) zur Planstraße gesichert.

Für die Oberflächenentwässerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt.

### **6.2 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der EWE angeschlossen.

### **6.3 Schmutzwasserentsorgung**

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

### **6.4 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.

### **6.5 Abfallentsorgung**

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

### **6.6 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **7 Hinweise**

### **7.1 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.

### **7.2 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.

### **7.3 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.

### **7.4 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.

### **7.5 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           Verfahrensstand**

### **8.1       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 der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Osterfeldstraße“ beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am .. .. 2024 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