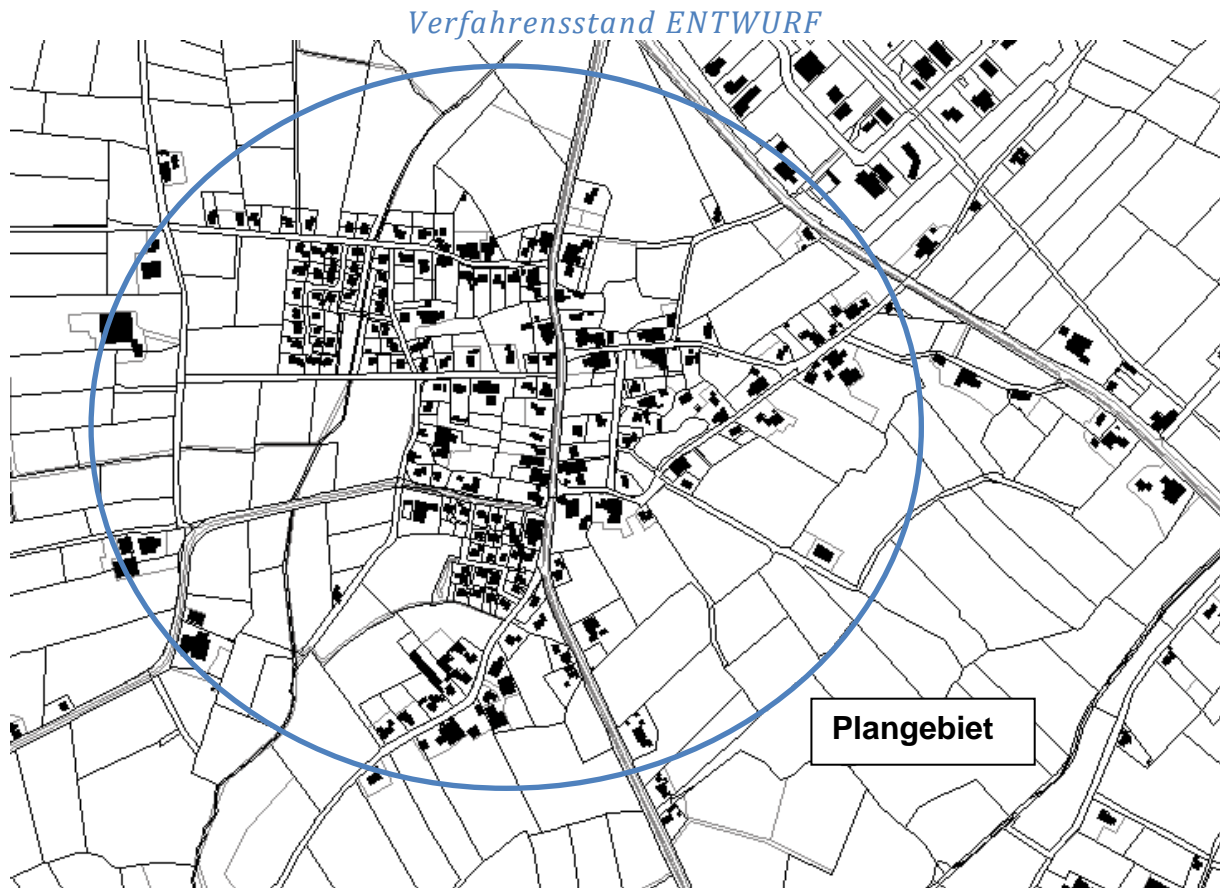


# Begründung der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB im Ortsteil Schirum der Stadt Aurich

---



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000

Planungsabwicklung Stadt Aurich  
Fachdienst Planung / 2024

Städtebauliche Planung  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Verfahrensabwicklung

Ku  
Wu  
VHa

Ich seh Dich in



Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



# Inhaltsverzeichnis

---

Abbildungsverzeichnis.....	3
Quellenverzeichnis .....	3
Anhangverzeichnis .....	3
1. Grundlagen der Planung .....	4
1.1 Plangebiet, Plangebietsnutzung, Plangebietsumgebung .....	4
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.3 Planverfahren.....	5
2. Planungsvorgaben .....	6
2.1 Landesraumordnungsprogramm .....	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm .....	6
2.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich .....	7
2.4 Vorhandene Bauleitplanung .....	7
3. Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB).....	8
3.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
3.2 Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB .....	9
3.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	10
3.4 Zulässigkeit von Vorhaben .....	12
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
4.1 Einzelhäuser .....	12
4.2 Anzahl der Wohneinheiten .....	13
4.3 Abweichende Bauweise .....	13
4.4 Zahl der Vollgeschosse .....	13
4.5 Gebäudehöhenbegrenzung.....	13
4.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme.....	14
5. Landwirtschaft .....	14
6. Eingriffsregelung .....	15
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	16
8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	17
9. Verfahrensgrundlagen/-vermerke .....	19
9.1 Rechtsgrundlagen .....	19
9.2 Verfahrensvermerke.....	19

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet Ortskern Schirum.....	4
Abbildung 2: RROP 2019 des Landkreises Aurich.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich .....	7
Abbildung 4: Übersicht Geruchsimmissionen (Stand 10/2023).....	15

## **Quellenverzeichnis**

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

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2030 (Stand 2020)

DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“

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

## **Anhangverzeichnis**

Anhang 1: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Eingriffsregelung)

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1 Plangebiet, Plangebietsnutzung, Plangebietsumgebung

Das Plangebiet befindet sich in ca. 4 km Entfernung von der Auricher Kernstadt und umfasst weitestgehend den bestehenden Ortskern (Hauptort) von Schirum. Dieser wird im Norden sowie nordöstlich und südöstlich durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 183, 183/1 und 349 sowie südlich der Bebauungsplan Nr. 246 an das Plangebiet an und setzen überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) fest. Verkehrlich ist der Ortskern Schirum über die L 14 (Timmeler Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 72 Leerer Landstraße (siehe Abbildung 1).

Das Plangebiet ist dörflich geprägt und setzt sich aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie landwirtschaftlicher Nutzung zusammen. Die dörfliche Struktur ist über Generationen gewachsen. Der Gebäudebestand besteht einerseits aus Einfamilienhäusern, andererseits aus ehemaligen Hofstellen. Rund um das Plangebiet sind auch noch aktive landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Wald. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst größtenteils die bereits durch Bebauung geprägten Bereiche entlang der Erschließungsstraßen, die derzeit gemäß § 34 BauGB bebaubar wären.

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet Ortskern Schirum



ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Größe von ca. 11,7 ha und ist in der Planzeichnung der Satzung entsprechend gekennzeichnet.

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, die Innen- bzw. Eigenentwicklung des Ortskernes von Schirum zu stärken und somit dem Bedarf an Wohnbebauung insbesondere für bauwillige Einwohner/-innen gerecht zu werden. Im Rahmen der langfristigen Siedlungsentwicklungsplanung wurden hierzu auch bereits die, unter den landesplanerischen Vorgaben einer vorrangigen Innenentwicklung, für eine langfristige Bebauung geeigneten Flächen ermittelt und kartographiert (vgl. Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich v. 2020).

Für weite Teile des Ortskernes existiert bislang keine verbindliche Bauleitplanung. Die Zulässigkeit bzw. Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB (Innenbereich) bzw. § 35 BauGB (Außenbereich). Da eine Abgrenzung des sog. Innenbereiches vom Außenbereich in der Praxis jedoch nicht immer eindeutig möglich ist und im Hinblick auf eine sinnvolle Nachverdichtung auch eine angrenzende Außenbereichsfläche einbezogen werden soll, wird für den Ortskern im Bereich westlich und östlich der Timmeler Straße eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Nr. 3 BauGB aufgestellt.

## 1.3 Planverfahren

Das Verfahren für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB. Die Klarstellungssatzung ist aufgrund ihres deklaratorischen Charakters grundsätzlich verfahrensfrei. Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung sind hingegen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Die notwendige Offenlage wird hier nach den Vorgaben der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung müssen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB auch folgende, materielle Voraussetzungen erfüllt sein:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- keine Zulassung von UVP-pflichtigen Vorhaben
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben (siehe Kapitel 3).

Satzungen nach § 34 BauGB sind grundsätzlich von der Pflicht zur förmlichen Durchführung einer Umweltprüfung ausgenommen. Auf Ergänzungssatzungen sind jedoch gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Der Bereich der Ergänzungssatzung unterliegt damit der Eingriffsregelung, weshalb für die einbezogenen Außenbereichsflächen eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen ist.

## 2. Planungsvorgaben

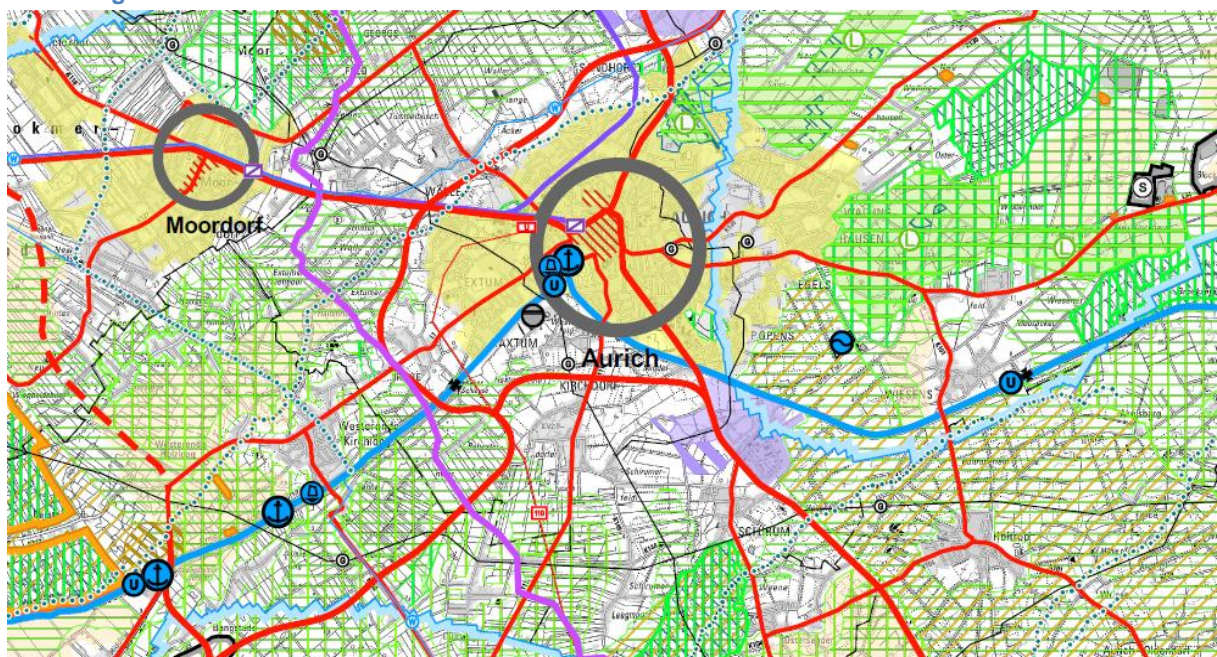
### 2.1 Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 17. September 2022 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) veröffentlicht worden. Im aktuellen LORP sind keine das Plangebiet betreffende Darstellungen vorhanden, die der Aufstellung der Innenbereichssatzung entgegenstehen.

### 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Es gilt das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich aus dem Jahr 2018, welches mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 25.10.2019 für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden in Kraft getreten ist. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind keine der Innenbereichssatzung entgegenstehenden Darstellungen/Festsetzungen getroffen.

Abbildung 2: RROP 2018 des Landkreises Aurich

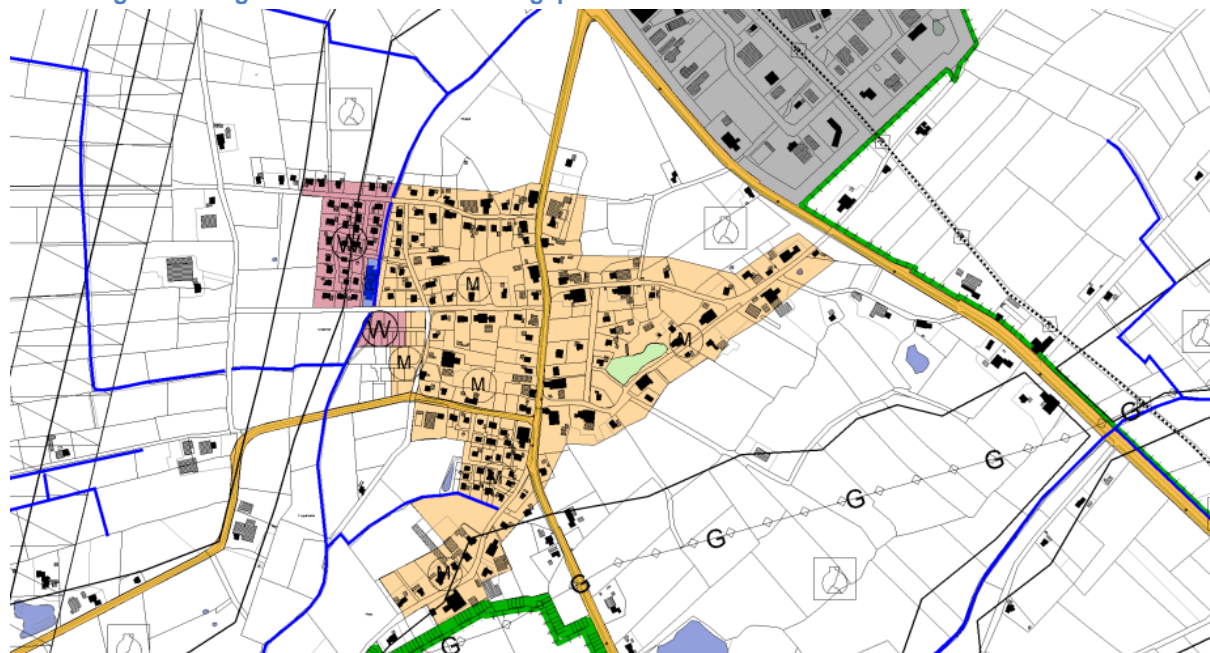


ohne Maßstab

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt für den Geltungsbereich der Satzung gemischte Baufläche (M) dar. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche. Der Geltungsbereich der Satzung wird von der Landstraße L14 (Timmeler Straße) durchzogen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



ohne Maßstab

Die Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ trifft keine dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entgegenstehenden Festsetzungen und ist daher mit diesem vereinbar.

## 2.4 Vorhandene Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Nr. 63 befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 371 wird durch die Satzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ überplant. Das Verfahren wird parallel aufgehoben.

### **3. Innenbereichssatzung (§ 34 Abs. 4 BauGB)**

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 BauGB ergänzende Satzungen beschließen, die Bau-rechte klarstellen bzw. in geringfügigen Umfang schaffen und somit zu einer sinnvollen städ-tebaulichen Ordnung und Entwicklung beitragen. In dieser Satzung kommen zur Anwen-dung:

- Klarstellungssatzung/Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gemeinde kann hiermit die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen und ihn vom Außenbereich abgrenzen. Damit wird rechtlich eindeutig und nachvollziehbar der Innenbereich beschrieben. Die Klarstellungssatzung hat rein deklaratorischen Charakter.

- Ergänzungssatzung/Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Ergänzungssatzung kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Sie schafft somit für einzelne Außenbereichsflächen Baurecht und ermöglicht eine geringfügige Erweiterung bzw. Abrundung des Innenbereichs.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB können die Satzungen miteinander verbunden werden.

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet, bestehend aus einer Klarstellungssatzung und einer Ergänzungssat-zung, liegt in der Gemarkung Schirum, Flur 3, 7 und 9. Es umfasst einen Großteil des beste-henden Ortskerns von Schirum und hat eine Gesamtgröße von ca. 11,7 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Innenbereichssatzung ist der Planzeichnung zu entnehmen, die Bestand-teil der Satzung ist.

In der Planzeichnung wird durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der Bereich der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB von dem Bereich der Ergän-zungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB) definiert. Die Klarstellungssatzung umfasst hier-bei eine Fläche von ca. 11,3 ha und die Ergänzungssatzung eine Fläche von ca. 0,4 ha.



### 3.2 Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Voraussetzung für den Erlass einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Ein Bebauungszusammenhang setzt voraus, dass die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) und damit ein einheitliches Gesamtbild vermittelt.

Ein Ortsteil ist nach dem Bundesverwaltungsgericht umschrieben als ein „Bebauungskomplex“, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Urteil vom 06.11.1968-IV C 31.66). Die Zahl der vorhandenen Bauten, die erforderlich sind, um das Vorliegen eines Ortsteils bejahen zu können, ist hierbei nicht generell vorgeschrieben. Es ist vielmehr abhängig von der jeweiligen Gegend und der für sie typischen Siedlungsform. Ebenso wenig erfordert eine organische Siedlungsstruktur, dass es sich um eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung handeln muss. Sie muss vielmehr als „Gewachsen“ erscheinen.

Der Ortsteil Schirum ist insgesamt ländlich geprägt. Die Anfänge gingen einst von landwirtschaftlichen Betrieben aus. Für die Bewertung des Ortskernes wurde die vorhandene, lockere, dörfliche Siedlungsstruktur von Schirum berücksichtigt.

Die Bebauung des Hauptortes von Schirum entwickelte sich zunächst im Wesentlichen entlang der Gemeindestraßen Moorlandweg, Steigelhörner Weg, Greenkerweg, Zum Schirumer Leegmoor, Timmeler Straße, Klingboomweg und Schirumer Loog. Durch diese Bebauung entstand die heutige Siedlungsstruktur westlich und östlich der Timmeler Straße.

Im westlichen Geltungsbereich der Satzung überwiegt heute Wohnbebauung. Entlang der Erschließungsstraßen Moorackerweg, Stiegelhörnerweg, Greenkerweg und Timmeler Straße hat sich über die letzten Generationen eine kompakte, bis auf wenige Lücken durchgängig bebaute Struktur entwickelt, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Die innenliegende, unbebaute Fläche zwischen dem Mooracker- und Greenkerweg ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die Siedlungsstruktur im östlichen Geltungsbereich ist im Vergleich noch von einer etwas geringeren Bebauungsdichte. Zu begründen ist dies u. a. mit einer ursprünglich relativ hohen Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe. Im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft wurden viele Hofstellen jedoch zwischenzeitlich aufgegeben. Heute ist der östliche Bereich geprägt aus einer Mischung von Einfamilienhäusern und von zu Wohn- und/oder gewerblichen

Zwecken umfunktionierten Hofstellen, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegt. Die Hauptbebauung hat sich erkennbar entlang der Erschließungsstraßen stetig entwickelt, weshalb auch östlich der Timmeler Straße, zwischen Klingboomweg und Schirumer Loog von einem optisch und tatsächlichen baulichen Zusammenhang gesprochen werden kann.

Bei der Bewertung der Baulücken wurde maßgeblich die örtliche und umgebende Siedlungsstruktur betrachtet. Die vorhandene Bebauung in Schirum ist aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur grundsätzlich weiträumig geprägt, weshalb auch größere Baulücken hier nicht den Bebauungszusammenhang bzw. den Eindruck der Geschlossenheit stören.

Es ist festzuhalten, dass vorliegend ein Bebauungszusammenhang für weite Teile des Ortsteils Schirum klar erkennbar ist. Der westlich sowie östlich bebaute Bereich der Timmeler Straße sind wesentlicher und prägender Bestandteil des Ortskernes von Schirum. Das städtebauliche Gewicht reicht hier weit über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Eine organische, zusammenhängende Siedlungsstruktur ist hier somit gegeben.

### **3.3 Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind und an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen.

Mit der Festsetzung des Ergänzungsbereiches werden östlich der Straße Achtert Holt bzw. südlich Klingboomweg einzelne Außenbereichsflächen im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich angemessen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Eine losgelöste Entwicklung vom Ortsbereich bzw. eine raumgreifende Entwicklung in den Außenbereich hinein findet mit der Ergänzung nicht statt. Die Gesamtfläche, die einbezogen wird, beträgt ca. 0,4 ha. Rund 4 Wohngebäude können hier ergänzend entstehen. Die Fläche ist im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet (11,7 ha) deutlich untergeordnet. Die für die Aufstellung der Satzung zudem erforderliche hinreichende Prägung durch den angrenzenden Bereich ergibt sich insbesondere durch die vorhandene Bebauung an den Straßen „Achtert Holt“ und „Klingboomweg“.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Der Ergänzungsbereich setzt sich aus 4 bebau-

baren Grundstücks(teil-)flächen zusammen. Es handelt sich hierbei überwiegend um ungenutzte, hinterliegende Grundstücks- bzw. Gartenflächen. Lediglich die östlichste Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Durch die Erhaltung einer geschützten Baumreihe erfährt der Ergänzungsbereich am südöstlichen Rand zum angrenzenden Flurstück 87/1 eine klare Abgrenzung.

Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung läuft die geplante bauliche Entwicklung dem Flächennutzungsplan der Stadt Aurich nicht zuwider, da dieser für den Bereich Mischbaufläche ausweist. Aufgrund der bisherigen, baulichen Entwicklung in diesem Bereich wird der Ergänzungsbereich zudem als Arrondierungsfläche angesehen, auch wenn hier durch das Einbeziehen des Ergänzungsbereiches in die Satzung eine Hinterlieger-/Hinterlandbebauung ermöglicht wird.

Das Ortsbild wird aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsfläche von nur 0,4 ha nicht wesentlich beeinträchtigt. Ebenso wenig kommt es zu einer unangemessenen Verminderung der Freiflächen im Gebiet oder zu einer Beeinträchtigung der Durchlüftung. Eine Störung der vorhandenen Ruhelage kommt ebenfalls nicht in Betracht, da der betroffene Ergänzungsbereich bereits heute von mehreren Seiten durch Bebauung umgeben ist. Eine Vorbildwirkung kann der Planung grundsätzlich auch nicht entgegengehalten werden, da eine Ausweitung in südliche Richtung aufgrund von vorhandenem Gehölzbestand bzw. des Waldes und in östliche Richtung aufgrund von Geruchsemissionen derzeit nicht möglich ist. Ferner ist südöstlich des Ergänzungsbereiches schon eine Hinterliegerbebauung vorhanden.

Die Erschließung der betreffenden Flächen ist über die Gemeindestraßen Achtert Holt und Klingboomweg sichergestellt. Die jeweilige Zufahrt bzw. Zuwegung erfolgt hierbei über Privat. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB darf ferner keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch darf keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Mit der geplanten (Wohn)Bebauung ist eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet, Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen und schwere Unfälle nach § 50 BImSchG können ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB sind damit für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Ergänzungssatzung eine geringfügige Erweiterung des Hauptortes in Form einer Nachverdichtung ermöglicht, welche hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenanbindung erschlossen ist. Die Satzung dient zudem der Bestandssicherung der Ortslage und ermöglicht hier eine maßvolle Bebauung im Randbereich. Für den betreffenden Bereich wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt. Die Nachverdichtung stellt zudem auch eine Maßnahme der Innenentwicklung im Hauptort von Schirum dar und entspricht insofern den Vorschriften des § 1a BauGB, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

### **3.4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Danach müssen sich Vorhaben bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb der festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zunächst nach den folgenden Festsetzungen, im Übrigen nach § 34 BauGB.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB können für Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB einzelne Festsetzungen, d. h. in geringer Regeldichte, nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht.

### **4.1 Einzelhäuser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Form der Bebauung innerhalb der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 wird auf Einzelhäuser begrenzt, um die künftige bauliche Entwicklung an die aufgelockerte bauliche Gestalt (Bestandsstruktur) des Ortsbildes anzupassen. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern oder größeren Wohnanlagen entspricht nicht der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur, die hier, abgesehen von einzelnen ehemaligen Hofstellen, überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist.

## **4.2 Anzahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird begrenzt, um die Nachverdichtung in moderaten Maße zu ermöglichen, so dass eine der Umgebung verträgliche Bebauung entsteht.

## **4.3 Abweichende Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgesehen von einzelnen ehemaligen Hofstellen besteht der angrenzende Bereich zur Ergänzungssatzung überwiegend aus kleineren, freistehenden (Wohn-)Gebäuden mit einer Länge von bis zu ca. 13 m. Um dieser Vorprägung weiterhin Rechnung zu tragen, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise zur Begrenzung der Gebäudelängen von Einfamilienhäusern auf max. 14 m festgesetzt. Hierdurch wird die dörflich geprägte Struktur mit seiner aufgelockerten und nicht zu großformatigen Bebauung gewahrt.

## **4.4 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Ergänzungsbereiches sind nur Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die bestehenden Gebäudestrukturen sind eingeschossig. Die Festsetzung wird getroffen, um Neubauten entsprechend der bestehenden (Bau-)Strukturen zu realisieren. Dachausbauten sind hierbei gemäß den Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zulässig, sofern es sich nicht um ein zweites Vollgeschoss handelt.

## **4.5 Gebäudehöhenbegrenzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhen in den Bestandsgebäuden des Ortsteils sind aufgrund der Eingeschossigkeit vergleichsweise niedrig. Um unverhältnismäßig hohe Gebäude auszuschließen, werden gemäß § 18 BauNVO maximale Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt. Die max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante (OK) der Erschließungsstraßenmitte im Bereich der zugehörigen Grundstückszufahrt. Die Traufhöhe (TH) darf hierbei das Maß von 4,0 m und die Firsthöhe (FH) das Maß von 8,5 m bezogen auf die Bezugshöhe nicht überschreiten. Von der maximalen Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Dachausbauten wie Zwerchhäuser und Dachgauben, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen

Außenwand in Anspruch nehmen. Die Höhen sind auskömmlich für Neubauten und fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.

## **4.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

In die Satzung wird eine Zuordnungsfestsetzung für die zu den Eingriffen auf den einzelnen Bauflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und deren Durchführung und Finanzierung aufgenommen. Die Nummern der Bauflächen in den Eingriffsflächen im bisherigen Außenbereich ergeben sich aus der Karte der zeichnerischen Festsetzungen zur Satzung.

Die Kostenerstattung kann somit auf Grundlage der Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Aurich nach § 135c Baugesetzbuch durch die jeweiligen Flächeneigentümer der geplanten Bauflächen im Eingriffsbereich erfolgen.

Insgesamt werden für 3.838 qm Bauflächen im Eingriffsbereich (Eingriffsflächen) externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Ausgleichsbetragsatzung vom 30.12.2022 werden für die entsprechenden externen Ausgleichsmaßnahmen in Georgsfeld und Schirum Kosten in Höhe von 17.878,00 EUR zur Herstellung durch die Stadt aufgewendet. Dem entsprechend ergibt sich ein Kostenansatz für den Ausgleichsbetrag von 4,66 EUR je 1 qm Eingriffsfläche.

## **5. Landwirtschaft**

Im Randbereich der Dorflage von Schirum sind angrenzend an das Plangebiet nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen noch fünf aktive landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Diese werden zur Sicherung der Landwirtschaft nicht mit in die Satzung einbezogen.

Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurden auch die landwirtschaftlichen Emissionsradien der aktiven Höfe bzgl. möglicher Geruchsemissionen im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung berücksichtigt (siehe Abbildung 4). Dadurch werden auch die dortigen hofnahen landwirtschaftlichen Flächen gegenüber einer baulichen Nutzung gesichert.

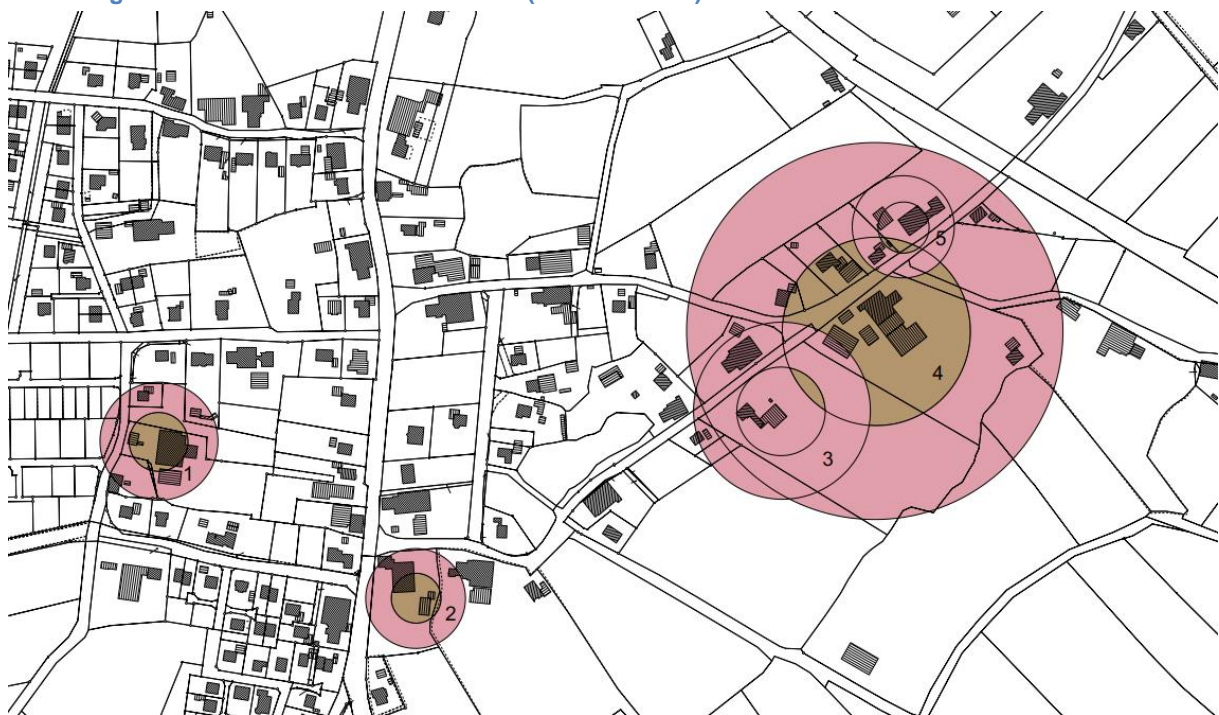
Diese Flächen stehen damit einer landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung. Das dient auch der Sicherung der dörflichen Prägung des Ortskernes von Schirum.

Im Eingriffsbereich mit geplanter Bebauung auf 0,4 ha liegen allerdings mit einem Anteil von 0,13 ha Grünlandflächen noch landwirtschaftliche Flächen in intensiver Nutzung (siehe auch

Anhang 1). Allgemein ist bei den Biotopkartierungen eine Rückgangstendenz bei der landwirtschaftlichen Flächennutzung im Ortskern anhand der zunehmenden Inanspruchnahme durch Gartenerweiterungen und durch die Herstellung von Nebenanlagen zu Wohnhausgrundstücken festzustellen.

Es ist nur noch 0,1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bei der Landwirtschaftskammer durch einen landwirtschaftlichen Betrieb als bewirtschaftete Fläche mit Prämienvergütung angemeldet. Diese Fläche wird durch einen der umliegenden aktiven Höfe bewirtschaftet. Sie wird der Landwirtschaft im Fall der Bebauung dauerhaft verloren gehen. Der Verlust im Ortskern ist wegen der geringen Flächengröße von untergeordneter Bedeutung.

Abbildung 4: Übersicht Geruchsimmissionen (Stand 10/2023)



ohne Maßstab

## 6. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung für die in die Abgrenzungssatzung einbezogenen Außenbereichsflächen erfolgt entsprechend § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch. Sie wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) dargelegt. Dieser liegt der Begründung als Anhang 1 bei. Darin werden auch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich begründet und mit dem Ziel der Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung abgewogen. Zur Eingriffsregelung wurde der bisherige Außenbereich, mit etwa 0,4 ha Flächengröße durch eine Biotoptypenkartierung im April 2020 aufgenommen. Auf dieser Grundlage werden die einbezogenen Flächen in solche mit Grünlandnutzung und in solche

mit Hausgärten differenziert und die Baumbestände erfasst. Dort ergeben sich zu erwartende Eingriffe durch eine zukünftige Bebauung. Dafür wird eine bauliche Nutzung durch die Ergänzungssatzung ermöglicht. Die Flächen werden daher in der Satzung zeichnerisch als naturschutzfachlich zu beurteilende Eingriffsflächen festgesetzt.

Für diese Flächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Das erfolgt im Detail im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Darin werden auch die nötigen Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und beschrieben. Interne Ausgleichsmaßnahmen sollen zur Sicherung der baulichen Ausnutzbarkeit und zur Vermeidung von Funktionskonflikten mit der geplanten Bebauung, sowie unter Berücksichtigung des umfangreich vorhandenen geschützten Baum- und Wallheckenbestandes, nicht erfolgen.

Die dazu nach dem LPF erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen umfassen Flächen von 0,36 ha in den Ortsteilen Georgsfeld und Schirum. Die erste Maßnahme mit 0,26 ha dient der Hochmoorvernässung und liegt 9 km nordwestlich des Eingriffes im Ausgleichsflächensuchraum Georgsfelder Moor mit entsprechender Darstellung dem Flächennutzungsplan. Konflikte mit der Landwirtschaft und mit der Siedlungsentwicklung sind daher nicht gegeben. Die zweite Maßnahme mit 0,10 ha dient der Feldgehölzsukzession und liegt 2 km nordöstlich des Eingriffes im Ausgleichsflächensuchraum Wasserwerk Egels. Konflikte mit der Landwirtschaft und mit der Siedlungsentwicklung sind auch hier nicht gegeben.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrs- sowie versorgungstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindefußstraßen innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Zur Erschließung einzelner Baulücken ist die Herstellung privater Zufahrten erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt grundsätzlich über das bestehende Entwässerungsnetz. Die Regelungen der Oberflächenentwässerung für die zusätzlich versiegelten Flächen soll jedoch im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geprüft und ggf. durch Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz.



## **8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### Bodenfunde

Bei Bau- und Erdarbeiten könnten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde zu Tage treten. Diese sind gemäß des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 1 in die Satzung aufgenommen.

### Abfallentsorgung

Die im Rahmen von Bautätigkeiten anfallenden Abfälle sind nach den Bestimmungen des Landkreises Aurich zu entsorgen. Dazu wurde der Hinweis Nr. 2 in die Satzung aufgenommen.

### Altablagerungen

Bei möglichen bisher unbekanntem Altablagerungen ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren. Hierzu wurde der Hinweis Nr. 3 in die Satzung aufgenommen.

### Bodenschutz

Sollte im Rahmen der Bautätigkeiten mit Recyclingschotter gearbeitet werden oder es zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist der Hinweis Nr. 4 der Satzung zu beachten.

### Bodenverdichtung

Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu verdichteten Bodenflächen kommen, die nicht dauerhaft versiegelt werden sollen. Nach Abschluss der Bautätigkeit sind diese Flächen entsprechend des Hinweis Nr. 5 der Satzung wiederherzustellen.

### Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) der Stadt Aurich vom 08.11.2022 (Inkrafttreten 10.12.2022). Dazu wurde der Hinweis Nr. 6 in die Satzung aufgenommen.

## Wallhecken

Im Plangebiet sind in vier Abschnitten Wallhecken als geschützte Landschaftsbestandteile mit Schutz nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vorhanden. Sie werden als nachrichtliche Übernahme in die zeichnerischen Festsetzungen zur Satzung übernommen. Eine Aufhebung des Schutzstatus oder eine Wallheckenentfernung sind im Plangebiet nicht erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig. Die nachrichtliche Übernahme wurde unter Nr. 1 und der Hinweis unter Nr. 7 in die Satzung aufgenommen.

## Artenschutz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 39 und § 44) geregelten Verbote zum Artenschutz, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten, sind zu beachten. Dazu wurde der Hinweis Nr. 8 in die Satzung aufgenommen.

## Wald

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend (nördlich Schirumer Loog) befindet sich auf ca. 0,5 ha Fläche ein Wald (sogenanntes Karkholt). Dieser Wald ist nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (§ 1 und § 8 NWaldLG) waldderechtlich geschützt und somit zu erhalten.

Für die Überwachung ist die Untere Forstbehörde des Landkreises Aurich zuständig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 9 in die Satzung aufgenommen.

## Naturdenkmal

Als Einzelbaum ist am Klingboomweg ein Naturdenkmal außerhalb des Eingriffsgebietes vorhanden. Es handelt sich um die Dorflinde von Schirum mit Schutz nach § 21 NNatSchG (ND AUR 19). Bodenversiegelungen im Kronentraufbereich (Wurzelbereich) sind somit unzulässig. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig. Dazu wurde der Hinweis Nr. 10 in die Satzung aufgenommen.

## 9. Verfahrensgrundlagen/-vermerke

### 9.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Baunutzungsverordnung)
- **PlanZV** (Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NNatSchG** (Niedersächsisches Naturschutzgesetz)
- **NWaldLG** (Nieders. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung)
- **NDSchG** (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)
- **UVPG** (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung)
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz)

### 9.2 Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der Innenbereichssatzung Nr. 63 „Ortskern Schirum“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

#### Öffentliche Auslegung

- wird im weiteren Verfahrenslauf ergänzt -

#### Satzungsbeschluss

- wird im weiteren Verfahrenslauf ergänzt -

Aurich, den

Der Bürgermeister