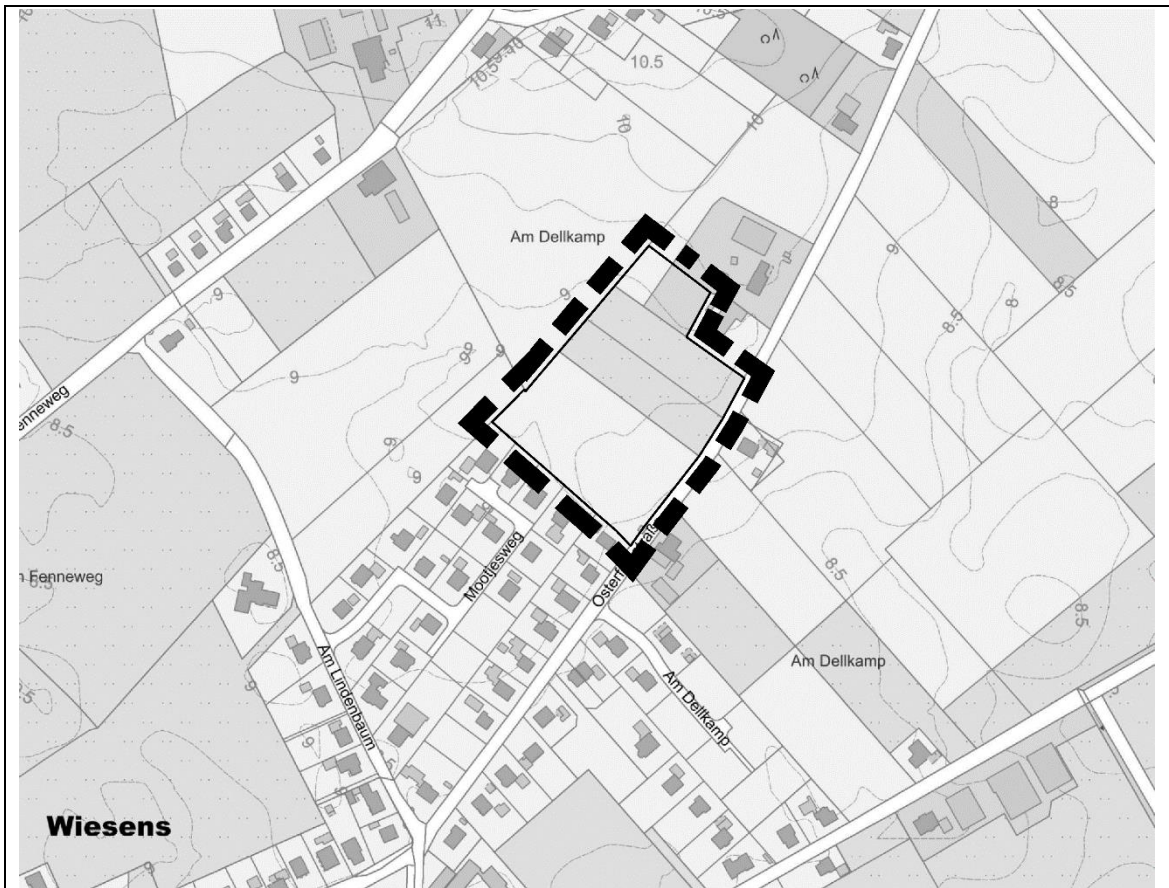


# Stadt Aurich

## 60. Änderung des Flächennutzungsplanes „Osterfeldstraße“

### Begründung



**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>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	11
6.2	ENERGIEVERSORGUNG.....	11
6.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	11
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	11
6.5	ABFALLENTSORGUNG .....	11
6.6	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG .....	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	WASSERSCHUTZZONE.....	12
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND</b> .....	<b>13</b>
8.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	13
8.2	FRÖHZEITIGE BETEILIGUNG.....	13
8.3	VERÖFFENTLICHUNG .....	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 Wohnbaugebiet 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

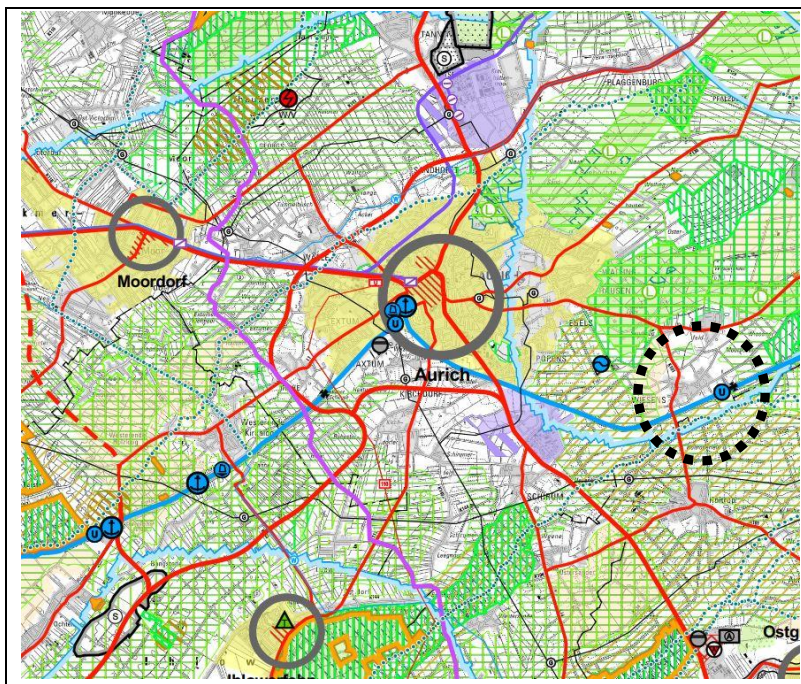
### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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.

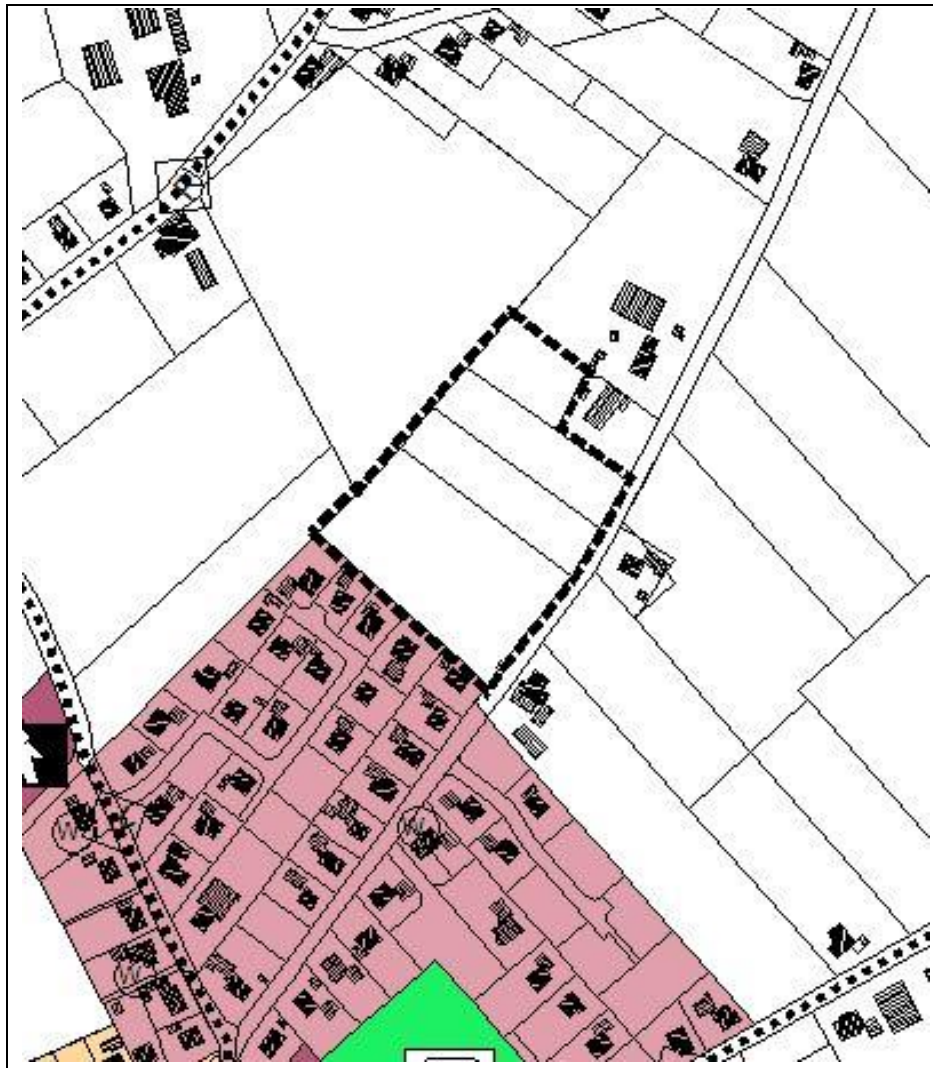
Weiter südlich des Plangebietes verläuft der Jade-Ems-Kanal der als Wasserstraße festgelegt ist. Weiter nördlich liegen Waldflächen die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft festgelegt sind.



## 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

Die Entwurfsfassung des Umweltberichtes liegt als gesonderter Teil der Begründung bei. Sie umfasst auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Zur Kompensation in Kap. 9 wird ausgeführt:

### „Wallhecken-Neuanlagen im Baugebiet

*Die Wallheckenneuanlagen (Entwicklungsziel-Biototyp HWM) werden Lücken schließend (4 m + 11 m) zwischen den Flurstücken 11 und 12 sowie 12 und 9/2 vorgesehen.*

*Vor dem Aufsetzen der 2 bis 2,5 Meter breiten und 1,1 Meter hohen Wälle wird die Grünland-Narbe gefräst.*

*Die Wallhecken werden mit gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Die Wallheckenherstellung und -bepflanzung erfolgt gemäß den Vorgaben des Ersatzwallheckenprogrammes der Stadt Aurich (siehe Anhang).*

*Die Wallheckenpflege wird naturschutzorientiert zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit bei Bedarf durchgeführt.*

### Wallhecken-Instandsetzungen

*Die degenerierten Wallhecken-Abschnitte (HWB) werden mit Boden aus dem Baugebiet aufgesetzt. Die Wallheckenkörper und begleitenden Mulden bzw. Gräben werden Wurzel schonend profiliert bzw. gereinigt. Angestrebt wird eine Wallheckenhöhe von 0,8 bis 1,1 Meter und eine Breite von 2 bis 2,5 Meter in Abhängigkeit von den seitlichen Graben-Strukturen und Nutzungen sowie den Bestandsgehölzen. .... Die Instandsetzungsmaßnahmen sind naturschutzfachlich zu begleiten.*

*Zur Vorbereitung der Erdarbeiten erfolgt die Entfernung der Weidezäune (Stacheldraht teilweise an Wallheckenbäumen), die Entfernung (Rodung) von gebietsfremden Gehölzen (Essigbaum, Späte Traubenkirsche etc.) und ein fachgerechter Rückschnitt von Schleppästen und Sträuchern gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.(29.) Februar.*

*Die Wallhecken werden in den Abschnitten ohne Gehölze mit gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Die Wallheckenbepflanzung erfolgt in Anlehnung an das Ersatzwallheckenprogramm der Stadt Aurich (siehe Anhang).*

*Die Wallheckenpflege wird naturschutzorientiert zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit bei Bedarf durchgeführt.*

### Graben-Aufweitung

*Der Graben (FGZ) entlang der Grenz-Wallhecke (Flurstücke 12 / 9/1) auf dem Flurstück 9/1 wird gereinigt und um ca. 0,20 bis 0,3 m aufgeweitet. Der Bodenaushub wird zur Instandsetzung der Wallhecke verwendet.*

### Externe Kompensationsmaßnahmen im Kompensationspool Extumer Hammrich

*Die folgenden Kompensationsmaßnahmen werden im NLG-Kompensationspool Extumer Hammrich auf dem Flurstück 12/14 (Flur 2, Gemarkung Extum) zugeordnet:*

- 10 040 m<sup>2</sup> (aufgerundet) (20.079 WE: 2 WE/m<sup>2</sup>) Grünland-Extensivierung

- 86 m Wallhecken-Neuanlagen
- 234 m Wallhecken-Instandsetzungen

*Die extensive Grünlandnutzung erfolgt seit dem 01.01.2023.*

*Die Erdarbeiten zu den Wallhecken-Neuanlagen und Wallhecken-Instandsetzungen wurden im Herbst 2023 durchgeführt.“*

## **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. Ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits gestellt, eine Genehmigung steht noch aus.

### **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.

Die Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften des Wasserschutzgebietes Schutzzone III A liegt der Stadt Aurich bereits vor.

## **8 Verfahrensstand**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. S. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Stadt Aurich am 09.10.2023 die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, beschlossen.

### **8.2 Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung**

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf der 60. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung mit Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung wurden am 11.03.2024 bis einschließlich 05.04.2024 gem.

§ 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail vom 07.03.2024 ebenfalls die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Es wurden Fragen zum Artenschutz hinsichtlich des Bestandes bzw. der erforderlichen Verlegung von Ameisennestern aufgeworfen. Bei einer aktuellen Bestandsaufnahme 2024 wurde festgestellt, dass es sich hier nicht um eine geschützte hügelbildende Waldameise handelt.

### **8.3 Veröffentlichung**

Die Veröffentlichung wurde im Zeitraum vom 24.06. 2024 bis 26.07.2024 durchgeführt.

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**

Umweltbericht (§2 (4) BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 357 im „Osterfeldstraße“ im Ortsteil Wiesens, Landkreis Aurich; Mai 2024, Büro für ökologische Fachgutachten – Umweltplanung, Aurich