

---

# Begründung BEBAUUNGSPLAN NR. 395 „NÖRDLICH THIEL“

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO

---



ÜBERSICHTSKARTE

VERFAHRENSSTAND: OFFENLEGUNG GEM. § 3 ABS. 1 I.V.M. § 4 ABS. 1 BAUGB DATUM: SEPT. 2024

---

# Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG  
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH





# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>3</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeines.....	5
1.2 Planungsanlass .....	5
1.3 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes .....	5
<b>2 PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>6</b>
2.1 Raumordnung.....	6
2.2 Flächennutzungsplan .....	7
2.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich .....	7
<b>3 BESTANDSSTRUKTUREN .....</b>	<b>8</b>
3.1 Bestand .....	8
3.2 Erschließung .....	8
3.3 Immissionen .....	8
3.3.1 Landwirtschaftliche Immissionen .....	8
3.3.2 Lärmimmission .....	8
<b>4 ENTWICKLUNGSZIELE .....</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept.....	9
<b>5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	10
5.1.2 Mischgebiet .....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	11
5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO .....	12
5.5.1 Dachform.....	12
5.5.2 Dachaufbauten.....	12
5.5.3 Farb- und Materialfestlegung .....	12
5.5.4 Einfriedungen .....	13
5.5.5 Gestaltung der Vorgärten.....	13
<b>6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>14</b>
6.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	14
6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	15
6.3 Anbauverbotszone .....	15
6.4 Oberflächenentwässerung .....	15
6.5 Ver- und Entsorgung .....	15
6.6 Beleuchtung .....	17
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
7.1 Umweltbericht.....	17
7.2 Immissionsschutz .....	19
7.2.1 Verkehrslärm.....	19



7.2.2	Fluglärm .....	20
7.2.3	Gewerbelärm.....	20
7.2.4	Gesamtlärmbetrachtung .....	20
<b>8</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>21</b>
8.1	Der Planung zugrundeliegende Vorschriften .....	21
8.2	Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	21
8.3	Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	21
8.4	Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	21
8.5	Baumschutzsatzung .....	22
8.6	Besonderer Artenschutz.....	22
8.7	Sortimentsliste.....	23
8.8	Fluglärm - Flugplatz Wittmundhafen .....	23
<b>9</b>	<b>STÄDTEBAULICHE ANGABEN .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)	Seite
Abb. 1: Luftbild Plangebiet.....	5
Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich .....	6
Abb. 3: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich.....	7
Abb. 4: Städtebauliches Konzept .....	9
Abb. 5: Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße K122, Westerlooger Straße.....	14
Abb. 6: Standort SWK-FLAT-System .....	16
Abb. 7: Biotoptypen Bestandsplan .....	17
Abb. 9: Lärmschutzbereich (Ausschnitt) militärischer Flugplatz Wittmundhafen .....	23

## Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

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

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 18.11.2020

RLS-19: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 - Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren;  
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018

DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung vom 7. Juni 2007

Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV)

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz

## Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

1. Umweltbericht (in Bearbeitung)
2. Schalltechnische Stellungnahme - IEL-Stellungnahme Nr. 5243-24-L2  
IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich  
Messstelle nach § 29b BImSchG



# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 beschlossen.

## 1.2 Planungsanlass

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Middels der Stadt Aurich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 395 werden die baulichen Strukturen entlang der Westerlooger Straße unmittelbar südöstlich des Dorfkentrums geschlossen.

## 1.3 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Middels-Westerloog, südöstlich des Dorfkentrums, zwischen der südlich gelegenen Wohnsiedlung Thiel und den nördlich gelegenen gemischt genutzten Bauflächen. Westlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 122 „Westerlooger Straße“ begrenzt; östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 12,5 km. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,78 ha.

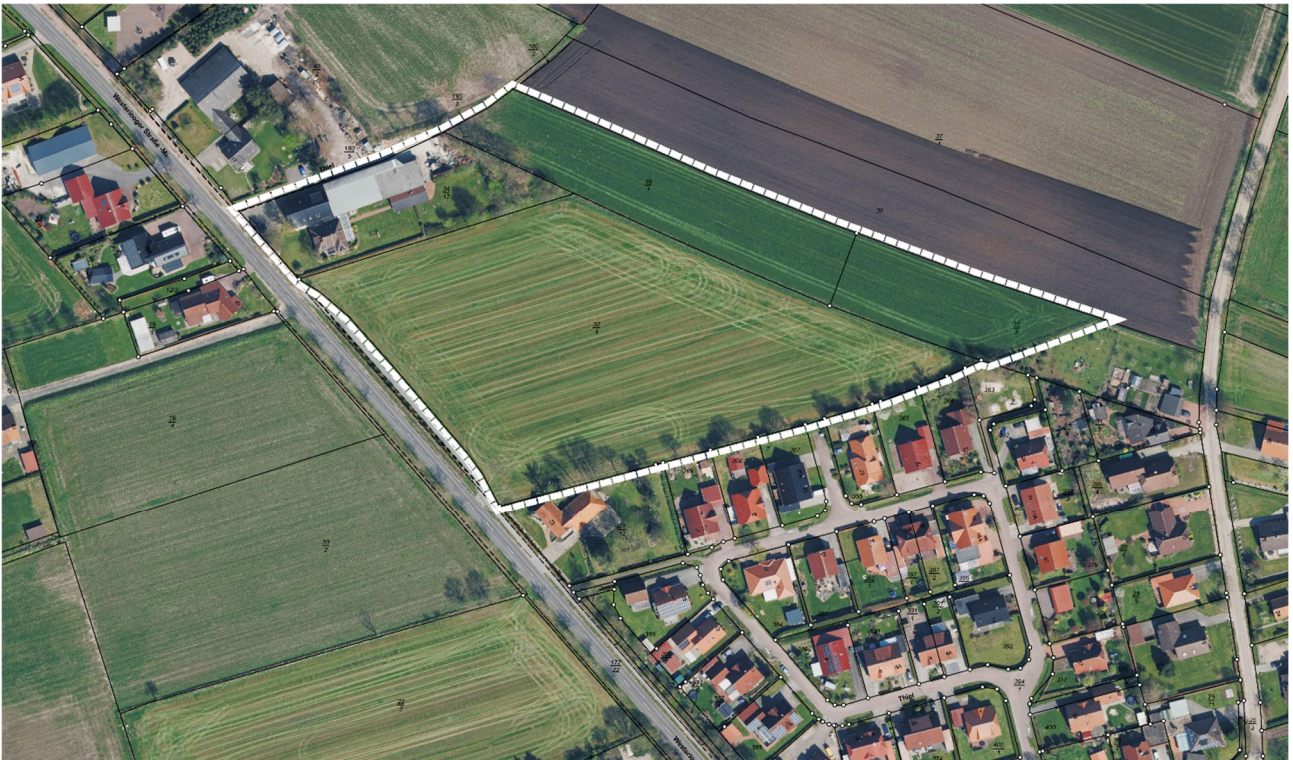


Abb. 1: Luftbild Plangebiet



## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. Oktober 2019 in Kraft getreten.

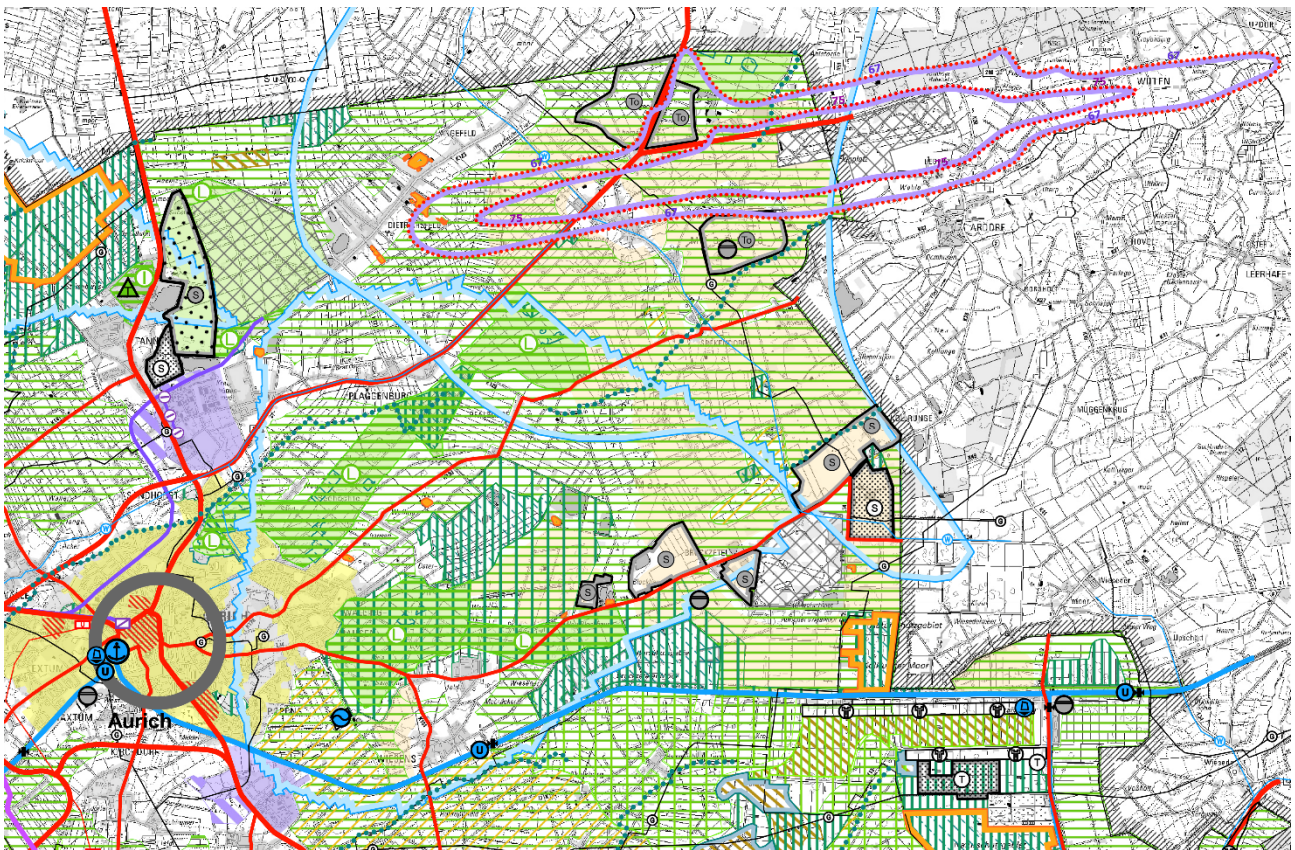


Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (TWGG Harlingerland), in dem der Trinkwasserschutz zu beachten ist. Weitergehende flächenbezogenen Festlegungen enthält das RROP für das Plangebiet nicht.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 395 vorbereitete städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches in Middles widerspricht den Zielen der Raumplanung nicht.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächendarstellungen den städtebaulichen Zielen der Stadt Aurich angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

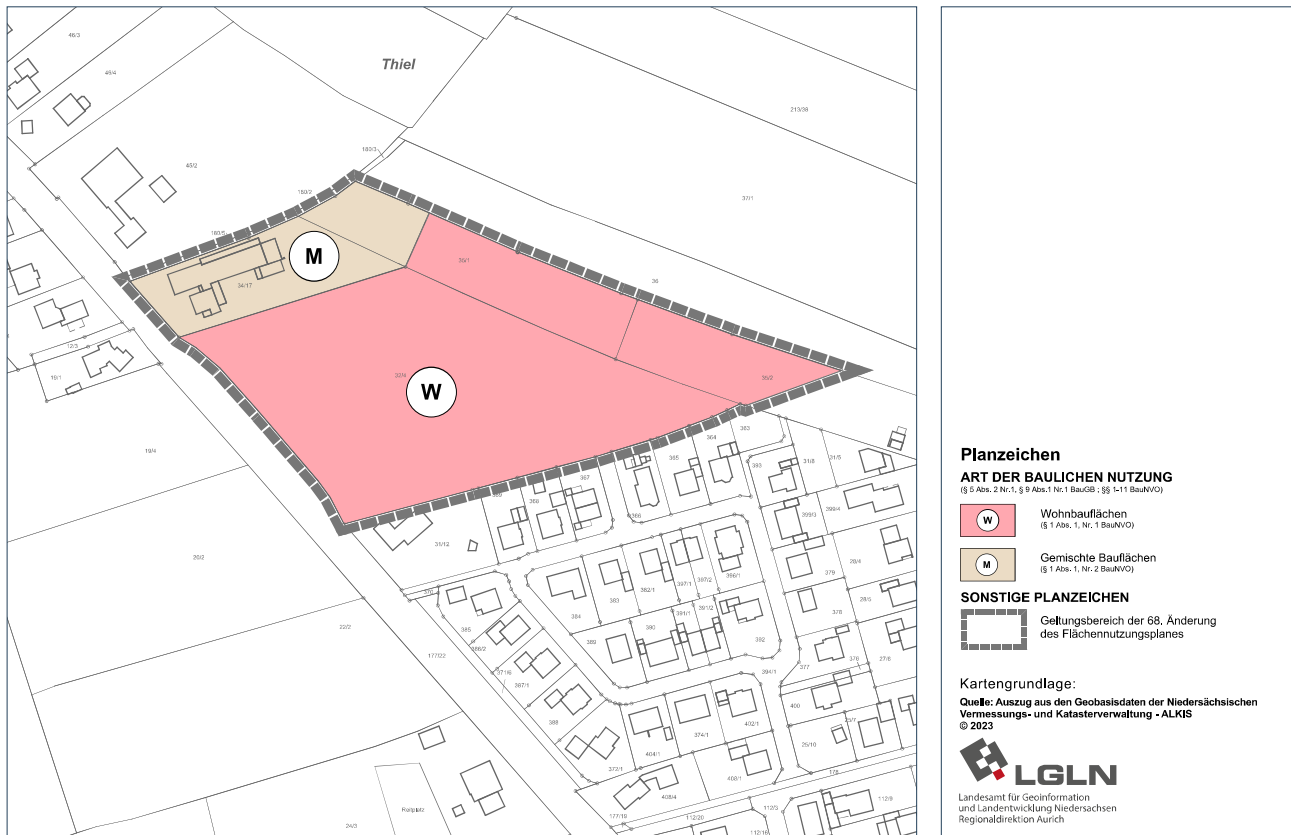


Abb. 3: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

## 2.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich

<sup>1</sup>Der Ortsteil Middels besteht siedlungsstrukturell im Wesentlichen aus den drei Ortschaften Middels-Westerloog, Middels-Osterloog und Ogenbargen. Die, auch im Hinblick auf die Infrastrukturversorgung des Ortsteils, bedeutungsvollste Ortschaft ist Middels-Westerloog. Darüber hinaus ist im Ortsteil Middels relativ umfangreiche Streubebauung vorhanden, die sich aufgrund ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzungen entwickelt hat.

Die ursprüngliche Ortslage des Hauptortes Middels-Westerloog ist von landwirtschaftlichen Gebäuden und vielfältiger Mischnutzungen geprägt. Sie hat sich im Wesentlichen nordöstlich der Kreisstraße K 122 „Westerlooger Straße“ entwickelt. Südlich, etwas abgesetzt von der ursprünglichen Ortslage Middels-Westerloogs, wurde in jüngerer Zeit die Wohnsiedlung „Thiel“ gegründet.

Das Plangebiet schließt die Baulücke zwischen dem Wohngebiet Thiel und der ursprünglichen Ortslage von Middels-Westerloog. Im Siedlungsentwicklungskonzept wird das Plangebiet als Fläche für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Middels-Westerloog dargestellt.

Infrastrukturell verfügt der Hauptort Westerloog über die wesentlichen Grundstrukturen der Versorgung. Eine Lebensmittelversorgung und eine medizinische Hausarztversorgung sind ebenso vorhanden wie

<sup>1</sup> Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Versorgungsangebote im kulturellen und sportlichen Bereich. Auch Dienstleistungsbetriebe der Grundversorgung (Postannahmestelle, Friseur) sind in Middels ansässig. Darüber hinaus verfügt Middels über attraktive Angebote im Gastgewerbe und der Bewirtung.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Middels ist mit den beiden Schützenvereinen und dem Fußball- und Sportverein aber auch durch die Grundschule, die dorfeigene Kindertagesstätte sowie eines Feuerwehrstandortes ein umfangreiches und aktives Dorfgemeinschaftsleben vorhanden.

Der Ortsteil Middels ist sehr gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Middels wird werktags im Stundentakt mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB Aurich angebunden.

## 3 Bestandsstrukturen

### 3.1 Bestand

Die Plangebietsfläche wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich als Sandackerfläche mit Maisanbau genutzt; ein nordwestlicher Teilbereich ist Intensivgrünland trockener Mineralböden. Der nördlich an die Ackerfläche anschließende bebaute Teilbereich beherbergt eine Bauunternehmung mit Wohngebäude. Auf diesem Grundstück befindet sich auch eine markante Baumreihe mit 13 Rotbuchen

### 3.2 Erschließung

Der Ortsteil Middels-Westerloog wird über die Kreisstraße 122 „Westerlooger Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Plangebiet aus wird nach knapp 1,4 km über die K 122 die Bundesstraße 210 erreicht.

### 3.3 Immissionen

#### 3.3.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Baugebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich der Stadt Aurich. Geruchsmissionen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen können daher nicht ausgeschlossen werden und sind von den Bauinteressenten zu berücksichtigen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsbetriebe, die zu Geruchsbelästigungen führen können.

#### 3.3.2 Lärmimmission

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sowohl Verkehrs- und Gewerbelärm als auch Fluglärm auf unterschiedliche Bereiche der Planfläche ein.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm und aufgrund der Vorgaben der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm“ (2. FlugLSV) sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Der Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen ist 2021 überprüft worden. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurde gemäß „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG) am 20.09.2023 ein neuer Lärmschutzbereich festgesetzt. Damit befindet sich nunmehr das gesamte Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen und in der Folge müssen auch für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert werden.



## 4 Entwicklungsziele

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnkonzepte im Ortsteil Mittels der Stadt Aurich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 395 werden die baulichen Strukturen entlang der Westerlooger Straße unmittelbar südöstlich des Dorfzentrums geschlossen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten analysiert und gegeneinander abgewogen. Die ursprünglich angedachte Erschließung vom benachbarten Baugebiet Nr. 189 – Rohmweg wird aufgrund von technischen und städtebaulichen Aspekten nicht weiterverfolgt. Mit dem Landkreis Aurich ist die alternative Anbindung des Baugebietes an die Westerlooger Straße, K122 direkt südlich der Bauunternehmung Busker abgestimmt worden.

Aufgrund der rautenförmigen Plangebietsausformung ist die Ausbildung der Erschließung als Sackgasse mit zwei Wendhämmern die flächenoptimierte Variante, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wird.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet ist ein modernes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der so genannten dezentralen Regenwasser-Bewirtschaftung (Schwammstadt) vorgesehen. In diesem Zuge werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, das Oberflächenwasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben; also möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf über die belebten Bodenschichten gefiltert wieder zuzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet.

## 5 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den größten Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird die Sicherstellung der vorrangigen Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die südlich benachbarten Siedlungsstrukturen am Rohmweg gewährleistet.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig; diese Nutzungen entsprechen mit ihren Flächenansprüchen grundsätzlich nicht der feingliedrigen Planungskonzeption.

#### 5.1.2 Mischgebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll der Standort der hier liegenden Bauunternehmung städtebaulich abgesichert werden. Die Festsetzung entspricht auch den an der Westerlooger Straße in Richtung Ortszentrum angrenzenden gemischten Nutzungsstrukturen.

Die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Situation des Plangebietes ein. Tankstellen führen zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und stellen ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die bestehenden benachbarten Wohnbaugrundstücke dar.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden hier ebenfalls ausgeschlossen, bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgegebener oder verdrängter Nutzungen wieder und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung bis zu einer Niveausenkung (Trading – down – Effekt). Weiterhin sind durch die langen Nutzungszeiten der Einrichtungen Lärmbelastigungen auf angrenzende Wohnnutzungen, durch Besucher und Besucherverkehre auch in den Ruhezeiten zu erwarten. Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das städtebauliche Gefüge stellt eine unerwünschte Entwicklung dar, der mit dem Ausschluss dieser Nutzung entgegengewirkt werden soll. Für Vergnügungsstätten sind im Stadtgebiet andere und geeignetere Flächen bzw. Standorte vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht in einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP's. Insofern sind mit der Bauleitplanung Nutzungsregelungen zu treffen, mit denen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen werden können. Einzelhandelsagglomerationen liegen vor, wenn sich mehrere selbständige, auch für sich nicht großflächige zulässige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert ansiedeln oder angesiedelt werden können, von denen dann in ihrer Gesamtbetrachtung möglicherweise raumbedeutsame Auswirkungen wie von einzelnen Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen oder ausgehen können. In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 alleine werden vermutlich noch keine Einzelhandelsagglomerationen begründet, zumal der Anteil der Mischgebietsfläche im Plangebiet nur 0,5 ha beträgt. Zu betrachten sind in diesem Zusammenhang aber auch die benachbarten Flächen entlang der Westerlooger Straße, die zum überwiegenden Teil im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden; in der Summe sind diese Flächen dann durchaus geeignet, ohne differenzierte Nutzungsregelungen Einzelhandelsagglomerationen zu begünstigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe durch einen Ausschluss der entsprechenden Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 9 BauNVO entgegengewirkt. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang Sortimente anbieten, die gemäß der „Auricher Sortimentsliste“ zentrenrelevant sind, werden ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit umfasst alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten

Kernsortiment und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche benutzt werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 395 durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Für das gesamte Baugebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die eine angemessene bauliche Dichte für ein dörfliches Wohngebiet und hier auch für das Mischgebiet darstellt und gleichzeitig sicherstellt, dass das Verhältnis der Freiraumbereiche zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet um maximal 30 % überschritten werden darf.

Im Plangebiet werden zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sowohl die Anzahl der Vollgeschosse als auch die maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt, so dass eine eindeutige Höhenregulierung für die Gebäude vorgenommen werden kann. Mit diesen Vorgaben soll ein städtebaulich angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und den benachbarten Baustrukturen geschaffen werden. Für einen zentralen Bereich im Plangebiet wird das Maß zur Baulichen Nutzung leicht angehoben um den hier möglichen Bauweisen mit mehr Wohneinheiten (vgl. Pkt. 5.3) gerecht zu entsprechen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption ergeben. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 18 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude unter 50 m. Ziel der Einschränkung ist die Sicherung einer homogenen Bebauungsstruktur innerhalb des Baugebietes.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die äußeren Bereiche des Baugebietes auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Für den zentralen Bereich des Baugebietes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt, um insbesondere auch dem Bedarf an kleineren und kostengünstigeren Wohnungen gerecht zu werden.

Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgartenzone) unzulässig. Mit dieser Beschränkung soll in Verbindung mit der Festsetzung der Baugrenzen ein Mindestmaß eines offenen Straßenraumes erreicht werden, was durch unmittelbar angrenzende Baukörper unterlaufen werden würde.

Die Anlage von Stellplätzen in beschränktem Umfang vor Garagen und Carports im Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze ist zulässig. Diese Bereiche werden als Zufahrt zu den Garagen / Carports ausgebaut und sollen, als ohnehin vorhandene und in der Regel befestigte Fläche, für eine Doppelnutzung (Zufahrt / Stellplatz) verfügbar sein.

## 5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraße begrenzt. Damit werden insbesondere die Erfordernisse bei der Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Die Höhenbezugspunkte werden im weiteren Verfahren definiert.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) geschaffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen. Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

Die umliegenden Bereiche des Plangebietes werden im Wesentlichen durch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten geprägt, die eine vielfältige Ausgestaltung der Fassaden aufweisen; historische Gebäude mit ursprünglicher Fassaden- und Dachausbildung sind nur noch vereinzelt vorhanden. Aus dieser Situation lassen sich daher auch nur solche örtlichen Bauvorschriften ableiten, die den Bestand aufnehmen und im Sinne eines zusammenhängenden Siedlungsbildes fortführen.

### 5.5.1 Dachform

Da die Ausbildung der Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die ortsbildtypischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen. Hier wird aus ökologischen Gründen einer geringeren Dachneigung der Vorrang gegenüber dem Erhalt der vorhandenen, ortsbildprägenden Ausbildung der Dachstühle eingeräumt.

### 5.5.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmgrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird.

### 5.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der



städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Für die Außenwände soll auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet werden, um sowohl aus Energiespargesichtspunkten als auch unter Aspekten des kostengünstigen Bauens zwischen verschiedenen Materialien, wie Verblendmauerwerk, Holzwänden und Putzwänden zu wählen. Lediglich die Verkleidung von Wänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech soll wegen einer störenden Wirkung vermieden werden.

#### 5.5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen, grünteprägtten Ortsbildes sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Mit den festgesetzten, für die heimische Tierwelt „nutzbaren“ Arten, wird der zunehmenden Verdrängung ökologisch sinnvoller Einfriedungen der Vorgärten entgegengewirkt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

#### 5.5.5 Gestaltung der Vorgärten

Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, der zwischen dem Gebäude und der Straße liegt. Dieser Bereich ist bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass, Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbauO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherrinnen und Bauherren rücken.

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K122 „Westerlooger Straße“ sowie eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die mit zwei Wendehämmern für 3-achsige Müllfahrzeuge abschließt.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten analysiert und gegeneinander abgewogen. Die ursprünglich angedachte Erschließung vom benachbarten Baugebiet Nr. 189 – Rohmweg wird aufgrund von technischen und städtebaulichen Aspekten nicht weiterverfolgt. Mit dem Landkreis Aurich ist die alternative Anbindung des Baugebietes an die Westerlooger Straße, K122 direkt südlich der Bauunternehmung Busker abgestimmt worden.

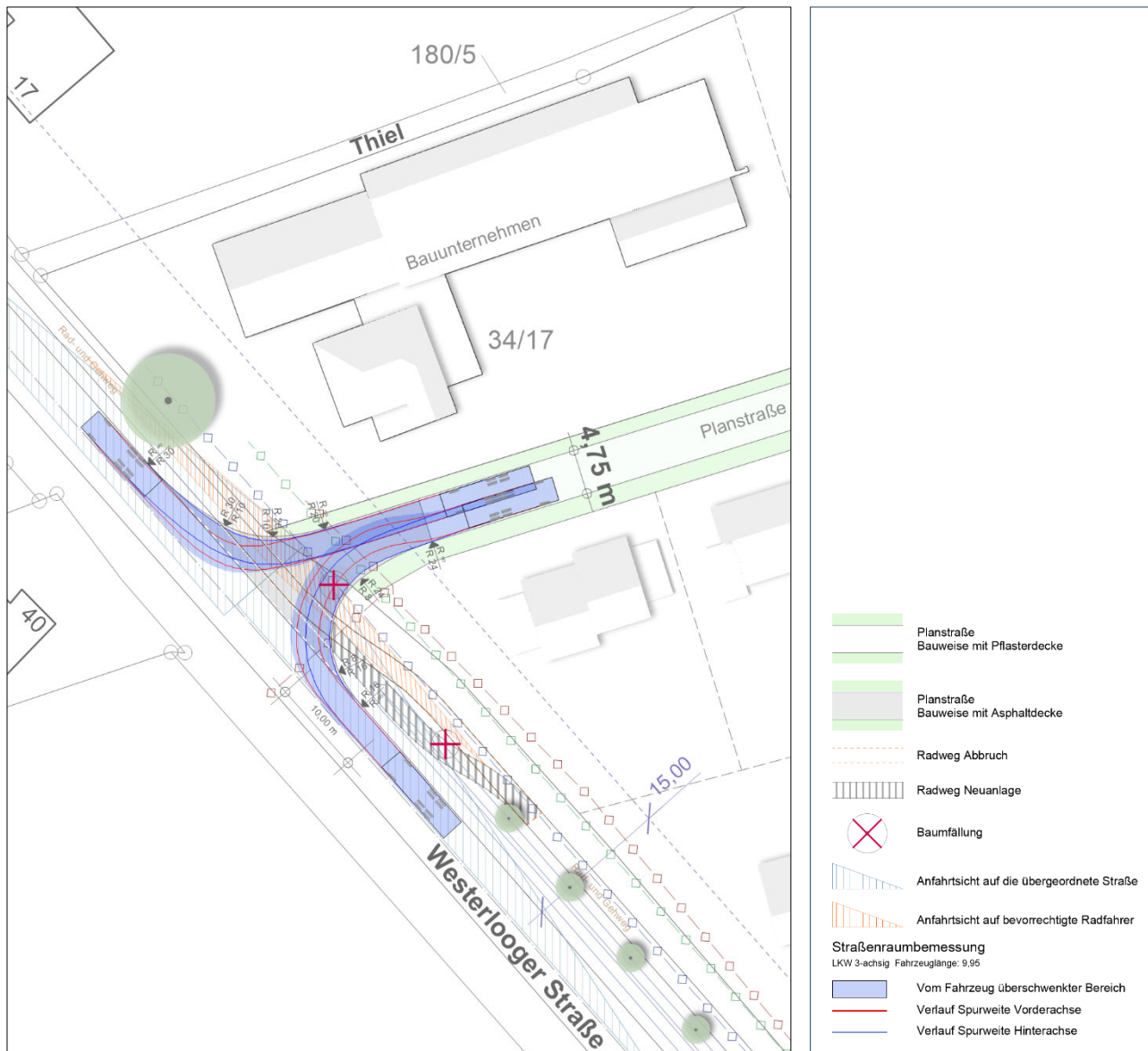


Abb. 5: Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße K122, Westerlooger Straße

Die Anlage von Wendekreisen mit einem Durchmesser von mindestens 18 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden Quartiersgröße unverhältnismäßig; aus diesem Grunde verwendet die Stadt Aurich einen Wendehammer, der gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“

lediglich ein zweimaliges Zurückstoßen des 3-achsigen Müllfahrzeuges erfordert. Die Fahrzeugüberhänge sind bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Der öffentliche Straßenraum der neuen Planstraße wird in einer Breite von 8,25 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Regelbreite von 4,75 m mit eingeschobenen Stellplätzen. Eine Straßenausbaubreite von 4,75 m berücksichtigt den Regel-Begegnungsfall PKW - PKW. Der Begegnungsfall PKW - LKW ist hier nur in Ausnahmefällen anzunehmen; bei einer Straßenausbaubreite von 4,75 m ist er mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (verminderter Geschwindigkeit) möglich.

Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m Breite vorgesehen; ein gegenüberliegender Grünstreifen von 2,00 m Breite beinhaltet eine Versickerungsmulde für die Oberflächenwasser der Straße und partielle Baumstandorte.

## 6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundtücken werden im Bereich des Knotenpunktes der Planstraße mit der Kreisstraße K122 „Westerlooger Straße“ zur Gewährleistung des Betriebes der Erschließungsanlagen festgelegt.

## 6.3 Anbauverbotszone

Gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße „Westerlooger Straße“ K122 und liegt zu ca. 2/3 außerhalb der Ortsdurchfahrt. Mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Aurich ist abweichend von der o. g. Abstandsregelung ein Abstand von 15 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn abgestimmt worden.

## 6.4 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet ist ein modernes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der so genannten dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt) vorgesehen. In diesem Zuge werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, das Oberflächenwasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben; also möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf über die belebten Bodenschichten gefiltert wieder zuzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

### Strom- und Gasversorgung

Über die Strom- und Gasversorgung wird im Rahmen der Erschließung entschieden. Neben einer dezentralen Versorgung ist der Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG möglich.

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

### Löschwasser

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 L/Min. bzw. 48 cbm/Std. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die

Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Middelns normalerweise durch das FLAT-System (Entwicklung der Stadt Aurich). Dabei befindet sich auf jedem Grundstück ein kleines Vorklärbecken in dem die Feststoffe zurückgehalten werden und das Grauwasser wird dann über eine dünne Rohrleitung zur Kläranlage der Gemeinde geleitet. Da dieses System verhältnismäßig teuer wird, ist für das Baugebiet Nr. 395 beabsichtigt, eine normale Schmutzwasserkanalisation vorzusehen und eine größere FLAT-Anlage im zentralen Bereich des Baugebietes herzustellen. Hierfür wird eine entsprechende Fläche im Plangebiet bereitgestellt.

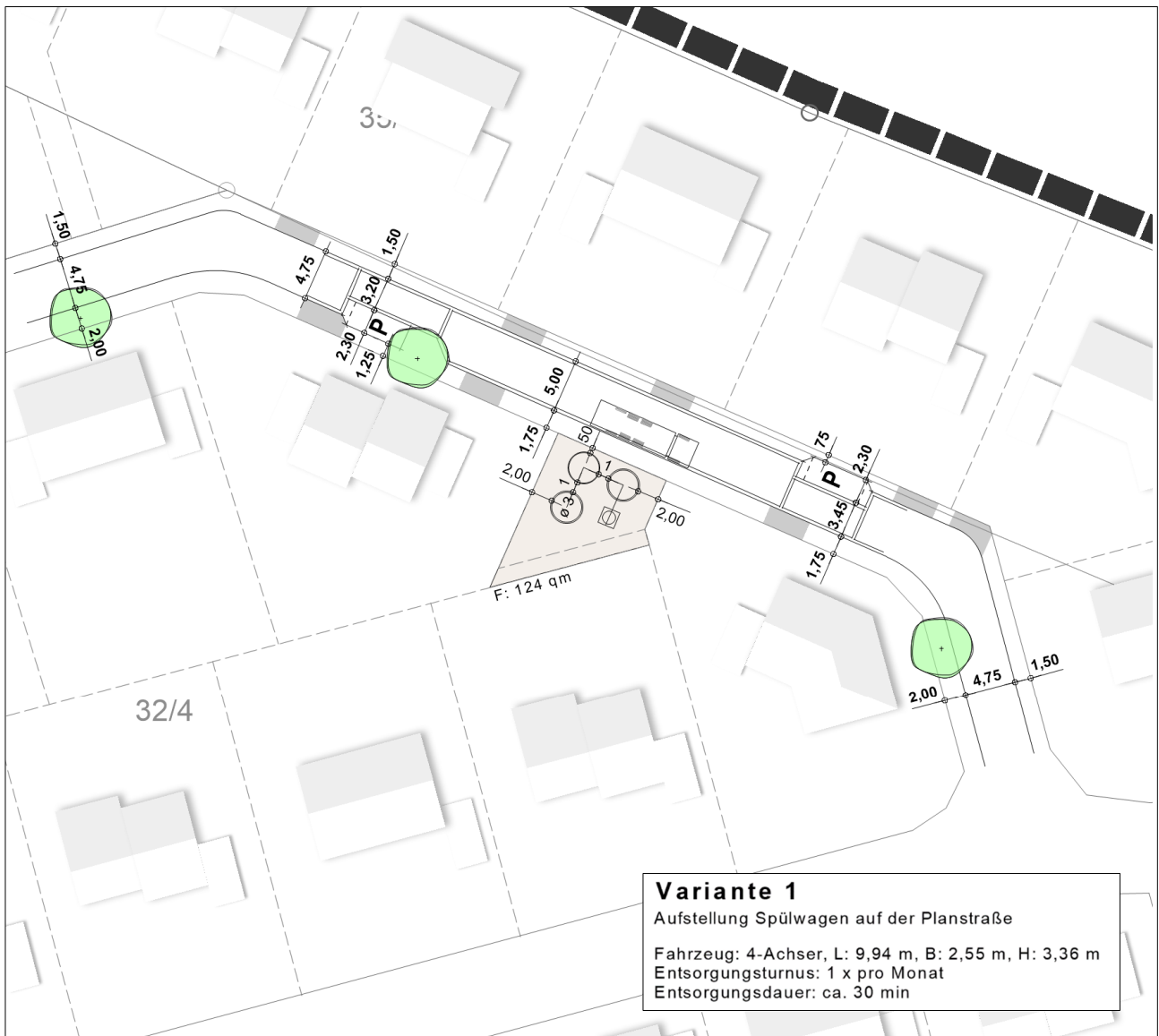


Abb. 6: Standort SWK-FLAT-System

### Abfallentsorgung

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



## 6.6 Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes ist nur eine Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umweltbericht<sup>2</sup>

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung erstellt und umfasst auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Er wird im Verfahren zur Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

### Biotoptypenkartierung

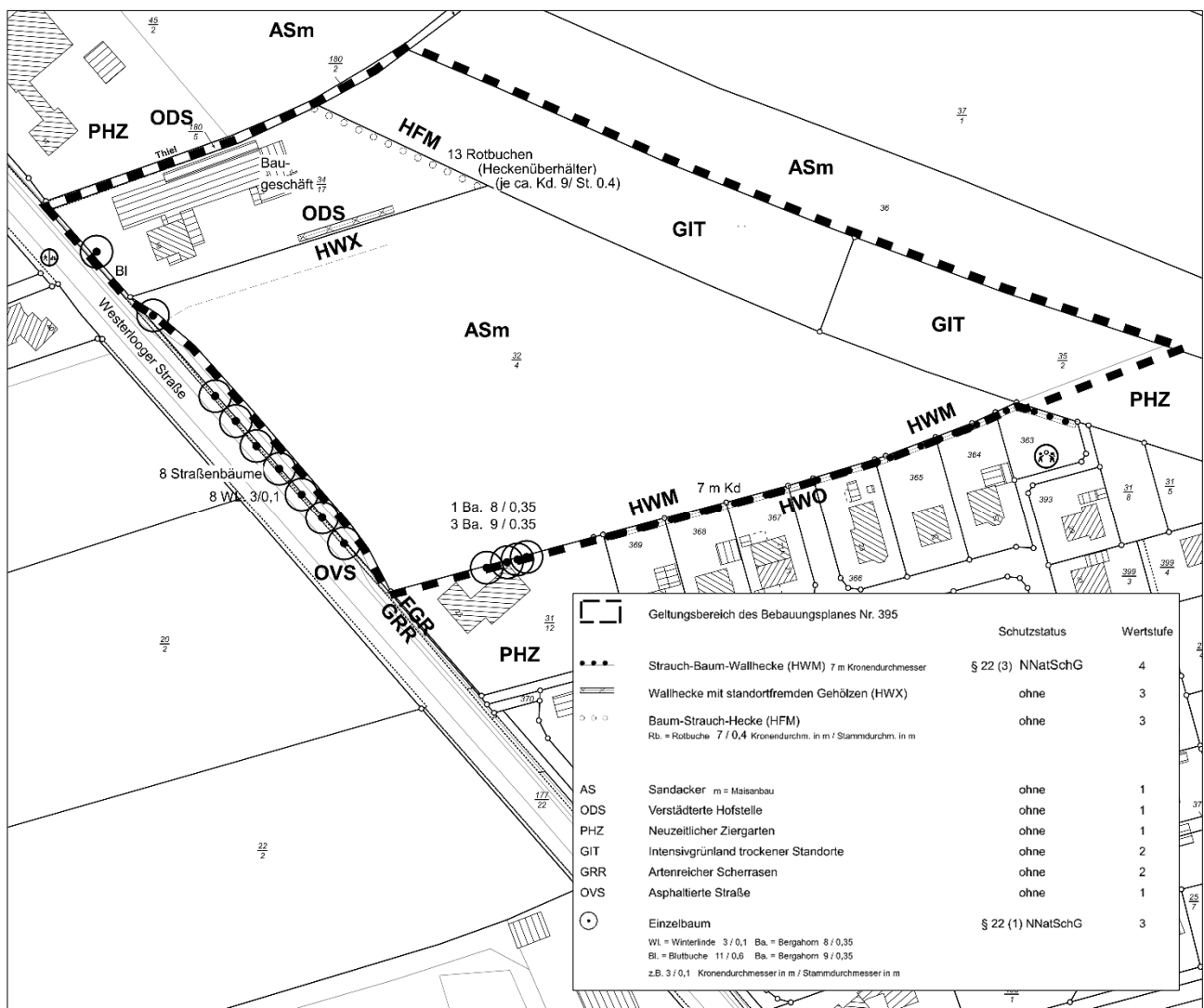


Abb. 7: Biotoptypen Bestandsplan<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst 21

<sup>3</sup> Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst 21

## Schutzgut Pflanzen

Die Biotoptypenkartierung (nach Drachenfels) dient der Eingriffsbewertung des Gebietes als Pflanzenlebensraum nach dem Modell Breuer. Sie dient auch der ökologischen Standortbeschreibung für das Tierarten-Lebensraumpotential, die Bodenfeuchte, die Bodenreaktion und der Nährstoffversorgung. Im Nordwestteil ist ein Baugeschäft als sonstiges Bauvorhaben im bisherigen Außenbereich vorhanden. Die Fläche mit 0,32 ha ist bereits weitgehend befestigt, also zu etwa 50 %. Sie weist nur einen geringen Wert auf (Biotoptyp ODS). Daneben ist eine etwa 40 m lange Baumreihe aus größeren gebietsheimischen Rotbuchen mit jeweils ca. 7 m Kronendurchmesser mit allgemeiner ökologischer Bedeutung auf 0,03 ha vorhanden (Biotoptyp HFM). Sie soll daher möglichst erhalten werden. Die Buchenreihe ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach der städtischen Baumschutzsatzung entsprechend § 22 Abs. 1 Niedersächsischem Naturschutzgesetz geschützt.

Entlang der Kreisstraße ist eine Baumreihe aus ebenso gebietsheimischen Winterlinden mit ebenso allgemeiner ökologischer Bedeutung vorhanden. Zwei der Bäume müssen voraussichtlich zur Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße gefällt werden.

Im Nordostteil des Plangebietes ist ein Intensivgrünlandstreifen als Mähwiese (Biotoptyp GIT) vorhanden. Die Fläche mit etwa 0,72 ha Größe ist aufgrund ihrer Artenarmut und der Intensivbewirtschaftung von geringer bis allgemeiner Bedeutung. Durch eine geplante Wohnbebauung ergibt sich eine geringe Abwertung um eine Wertstufe. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist bei diesem Schutzgut damit jedoch nicht anzunehmen.

Die weiteren Flächen mit etwa 1,73 ha werden intensiv als Sandacker, zur Biotoptypenbestandsaufnahme am 27.08.2021 mit Maisanbau, landwirtschaftlich bewirtschaftet (Biotoptyp ASm). Der Bestand ist daher von geringem ökologischem Wert.

An der Südgrenze ist knapp außerhalb des Plangebietes zudem eine 2,5 m breite Strauch-Baum-Wallhecke (Biotoptyp HWM) vorhanden. Diese dient der Eingrünung des angrenzenden Baugebietes Thiel und ist im entsprechenden Bebauungsplan Nr. 189 als anzulegen und zu erhalten festgesetzt. Sie weist in ihrer Zusammensetzung gebietsheimische Arten wie Eingriffeliger Weißdorn, Schwarzer Holunder, Schlehe und Stieleiche auf. Die Arten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation des standörtlichen Flattergras-Buchenwaldes nach KAISER / ZACHARIAS. In die Wallhecke ist ein gebietsheimischer Baumbestand mit einer Kronentraufbreite von bis zu 10 m integriert. Sie ist von allgemeiner bis besonderer Bedeutung. Daher sollten zur Erhaltung auf der Seite der geplanten Wohnbebauung möglichst geeignete Schutzabstände festgesetzt werden. Die Wallhecke ist als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz geschützt.

## Schutzgut Tiere

Die Bedeutung als Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten ist durch die bestehende angrenzende Bebauung sowie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt und nur von geringer ökologischer Bedeutung. Durch die Lage an der Kreisstraße 122 Westerlooger Straße besteht auch nur eine eingeschränkte Biotopvernetzung.

Lediglich die Wallhecke am Südrand besitzt wegen ihrer Lage zwischen der Wohnbebauung der Siedlung Thiel im Bebauungsplan Nr. 189 und der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit einseitiger Acker- bzw. Grünlandnutzung eine allgemeine bis hohe ökologische Wertigkeit. Sie dient auch der Biotopvernetzung und als faunistischer Nahrungs-, Vermehrungs- und Rückzugsraum. Daneben weist auch die Buchenreihe im Nordteil eine allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Tierarten auf.

## Schutzgut Boden

Nach dem NIBIS-Kartenserver des LBEG handelt es sich um grundsätzlich nährstoffärmeren Geschiebedecksand über Geschiebelehm. Die Böden sind wegen der nährstoffarmen Sande im Untergrund als Podsol-Böden ausgebildet. Im Plangebiet besteht allerdings eine erhöhte Oberboden-Deckschicht von ca. 60 cm Stärke.

Daher ist entsprechend des NIBIS Kartenservers (siehe Abbildung 1) ein kulturhistorisch wertvoller Plaggeneschboden im Plangebiet abzunehmen. Aufgrund der Plaggenesch-Auflage ist trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine Einstufung als Boden mit hoher ökologischer Bedeutung erfolgt. Für

Bodenversiegelungen ist entsprechend dem Bewertungsmodell BREUER in solchen ökologisch wertvollen Bereichen eine Kompensation von im Verhältnis von 1:1 anzunehmen.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland des OOWV. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2018 des Landkreises Aurich handelt es sich um ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Andere raumbedeutsame Nutzungen werden dadurch ausgeschlossen, wenn sich nicht mit den Funktionen der Trinkwassergewinnung vereinbar sind.

Aufgrund der Höhenlage von etwa 10,0 m über NN und bei einem Grundwasserstand von unter 5 m über NN sind höhere Grundwasser- und Stauwasserabstände zur Geländeoberfläche mit trockeneren Standortverhältnissen und guten Versickerungsverhältnissen gegeben, entsprechend dem bestehenden Grundwasser-Flurabstand von mind. 5 m.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des LBEG besteht entsprechend des sandigen Unterbodens des Podsol-Bodens ein überdurchschnittliches Grundwasserneubildungspotential von 400450 mm oder ca. 4.250 cbm je ha und Jahr.

Am Nordteil ist die Grundwasserneubildung durch die Bebauung um über 50 % vermindert. Sie ist dort nur noch von geringer Bedeutung. Im Plangebiet besteht ansonsten eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung im Grünlandbereich. Wegen der höheren Verdunstungsrate besteht im Sandackerbereich eine allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

### Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Plangebiet ist der maritimen Flachlandregion zuzuordnen. Es ist als mittelfeucht bei Jahresniederschlägen bis zu 800 mm jährlich zu kennzeichnen. Die Jahrestemperatur liegt bei durchschnittlich 8,5° C im gemäßigten Bereich. Dabei bestehen eher geringe Temperaturschwankungen. Besondere Schadstoff-, Abgas- und Staubbelastungen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet wird daher als mittelwertiger Bereich mit luftreinigender und klimaausgleichender Wirkung bewertet.

### Schutzgut Landschaft

Es besteht nach Norden und Süden eine überwiegend kleinteilige Bebauung. Im Norden liegt bereits ein großformatiger und nicht landschaftstypischer Gewerbebau am Rand des Plangebietes. Historische Wallhecken sind in dieser eigentlich wallheckentypischen Geestlandschaft nicht mehr vorhanden. Die Lage am Rand der Dorflage von Middels-Westerloog wird hier markiert. Es erfolgt daher die Einstufung als ein Bereich mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.

## 7.2 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sowohl Verkehrs- und Gewerbelärm als auch Fluglärm auf unterschiedliche Bereiche der Planfläche ein.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm und aufgrund der Vorgaben der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm“ (2. FlugLSV) sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme des Büros IEL aus Aurich zusammenfassend dargestellt.

### 7.2.1 Verkehrslärm

Aus der Darstellung der Ergebnisse des Verkehrslärmes für die Tageszeit für die Immissionsorthöhen EG und OG wird ersichtlich, dass in Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für die Tageszeit von 55 dB(A) (WA) bzw. 60 dB(A) (MI) größtenteils eingehalten bzw. unterschritten werden. Bereiche mit berechneten Überschreitungen befinden sich im Nahbereich der K122. Aus der Darstellung der Ergebnisse für den Nachtzeitraum für die betrachteten Höhen wird ersichtlich, dass in Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) (WA) bzw. 50 dB(A) (MI) ebenfalls auf einem Streifen entlang der K122 überschritten werden.

## 7.2.2 Fluglärm

Der Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen ist 2021 überprüft worden. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurde gemäß „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG) am 20.09.2023 ein neuer Lärmschutzbereich festgesetzt. Damit befindet sich nunmehr das gesamte Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen und in der Folge müssen auch für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

In der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) werden für die verschiedenen Schutzzonen passive Schallschutzmaßnahmen definiert.

Da auf der Planfläche im Tageszeitraum Straßen- und Fluglärm zusammenwirken, erfolgt anstelle der Übernahme der Vorgaben für den Fluglärm eine Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms aus Straßen- und Flugverkehr. Die bewirkten Schallimmissionen des Flugplatzes Wittmundhafen auf das Plangebiet liegen zwischen 59 dB(A) und 61 dB(A). In den Berechnungen der Schalltechnischen Stellungnahme wird für den Fluglärm innerhalb des Plangebietes flächendeckend ein mittlerer Wert von 60 dB(A) zu Grunde gelegt.

## 7.2.3 Gewerbelärm

Der Gewerbelärm durch die bestehende Bauunternehmung im Mischgebiet wird in der Schalltechnischen Stellungnahme mit dem Berechnungsmodell der DIN ISO 9613-2 berechnet und mit den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verglichen.

Aus der Darstellung der Ergebnisse für die Immissionsorthöhen EG und OG wird ersichtlich, dass der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärm für die Tageszeit von 55 dB(A) (WA) innerhalb der gesamten Teilfläche „WA“ um mindestens 6 dB unterschritten wird. Innerhalb der Teilfläche „MI“ wird der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärm für die Tageszeit von 60 dB(A) (MI) auf einer kleinen Fläche nordöstlich des Betriebsgeländes des Bauunternehmens überschritten. Eine gestrichelte Linie in den Rasterlärmkarten im Anhang der Schalltechnischen Stellungnahme zeigt den Bereich an, außerhalb dessen der Tagesrichtwert für Mischgebiete um 3 dB unterschritten wird.

Werden bebaubare Bereiche nur außerhalb dieser Linie festgesetzt, sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt, und es besteht dabei noch eine Reserve zum Orientierungswert der DIN 18005, die durch weitere Gewerbebetriebe genutzt werden könnte.

Da aber auch die Bauunternehmung einen gewissen baulichen Spielraum benötigt, werden die überbaubaren Bereiche hier nicht eingeschränkt. Die Schallimmissionsprognose zeigt im Umkehrschluss ebenso auf, dass der derzeit bestehende Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) aus Schallschutzgründen nicht eingeschränkt wird. Bei betrieblichen Umstrukturierungen der Bauunternehmung sind Schallschutzaspekte dann aber zu prüfen.

## 7.2.4 Gesamtlärmbetrachtung<sup>4</sup>

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm und aufgrund der Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Da sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen befindet, müssen für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

Zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen muss zunächst der maßgebliche Außenlärmpegel (La) ermittelt werden. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel aus Straßen-, Flug- und Gewerbelärm wurde vereinfachend von einer Ausschöpfung des Tagesrichtwertes durch den Gewerbelärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet ausgegangen. Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von > 10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (Januar 2018) für den Tageszeitraum ermittelt. Dabei ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus einem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für den

<sup>4</sup> Im Wesentlichen Zitate aus der Schalltechnischen Stellungnahme - IEL-Stellungnahme Nr. 5243-24-L2



Tageszeitraum. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in beiliegender Schalltechnischen Stellungnahme in weiteren Schallimmissionsrastern zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpegel - MALP). Aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel lassen sich die bislang gängigen Lärmpegelbereiche ableiten. Es ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln für das Obergeschoss auf einem schmalen Streifen entlang der Westerlooger Straße der Lärmpegelbereich IV, die überbaubaren Bereiche des Plangebietes liegen im Lärmpegelbereich III. Die in der schalltechnischen Stellungnahme definierten passiven Schallschutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 8.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Raum 230, Bgm.-Hippen-Platz 1, 26603 Aurich, eingesehen werden.

### 8.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

### 8.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens durch Bautätigkeiten sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung verhindern. Die Untere Wasserbehörde sowie die Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich ist hierüber unverzüglich zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte ZO 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  $> Z0$  bis  $\leq Z2$  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 ZO-Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

Bei Bauarbeiten anfallende 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.

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.

### 8.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

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.

## 8.5 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Im Plangebiet sind demnach fünf Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon wird ein Einzelbaum im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

## 8.6 Besonderer Artenschutz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## 8.7 Sortimentsliste

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die „Auricher Sortimentsliste“. Sie ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich vom 28.10.2015. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich am 16.06.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder) Bücher Computer und Zubehör, Büro-/Telekommunikation Foto, Film Geschenkartikel Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen) Optik, Hörgeräteakustik Sanitärwaren Schreibwaren Schuhe Spielwaren (inkl. Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung Uhren und Schmuck Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung	Antiquitäten, Kunstgegenstände Baumarktartikel, Baustoffe Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) Büromaschinen Campingartikel Elektroartikel (Elektrokleingeräte) Farben, Lacke, Tapeten Fahrräder Gartenbedarf, Pflanzen Heimtextilien Lampen, Leuchten Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies Großelektro (weiße Ware) Reit- und Angelausstattung Kfz-Zubehör Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Werkzeuge, Eisenwaren Zoobedarf

Abb. 8: „Auricher Sortimentsliste“ der Zentren- u. nicht Zentrenrelevanten Sortimente

## 8.8 Fluglärm - Flugplatz Wittmundhafen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen.

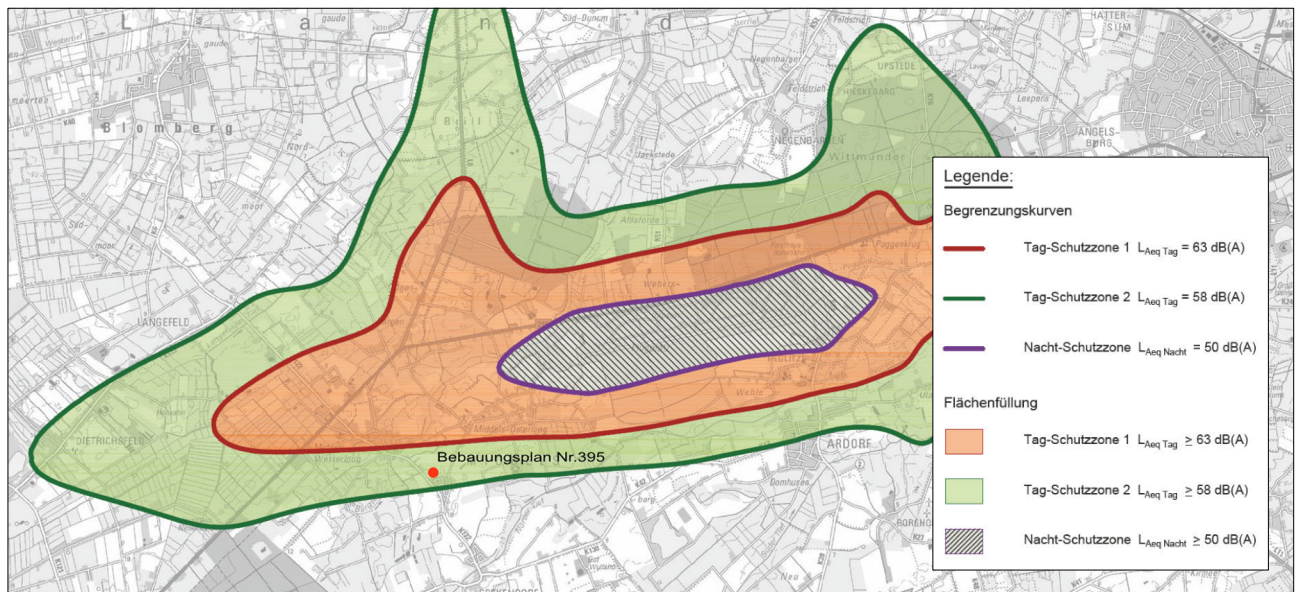


Abb. 9: Lärmschutzbereich (Ausschnitt) militärischer Flugplatz Wittmundhafen

## 9 Städtebauliche Angaben

Mischgebiet	4.828,20 qm
Allgemeines Wohngebiet	17.611,20 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	3.531,60 qm
Private Flächen für die Wasserbewirtschaftung	1.699,80 qm
Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung	102,70 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet	27.773,50 qm

## 10 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom ..... bis einschließlich ..... die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit elektronisch versandter Post vom ..... ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 395 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 395 und der Entwurf der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronisch versandter Post vom ..... ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 395 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.


Aurich, den .....

.....  
 Der Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 395 wurde gem. § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Aurich ausgearbeitet von:

johann-peter schmidt  
 dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12  
 T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de


 Architektenkammer Niedersachsen  
 EL-NR. 11.905