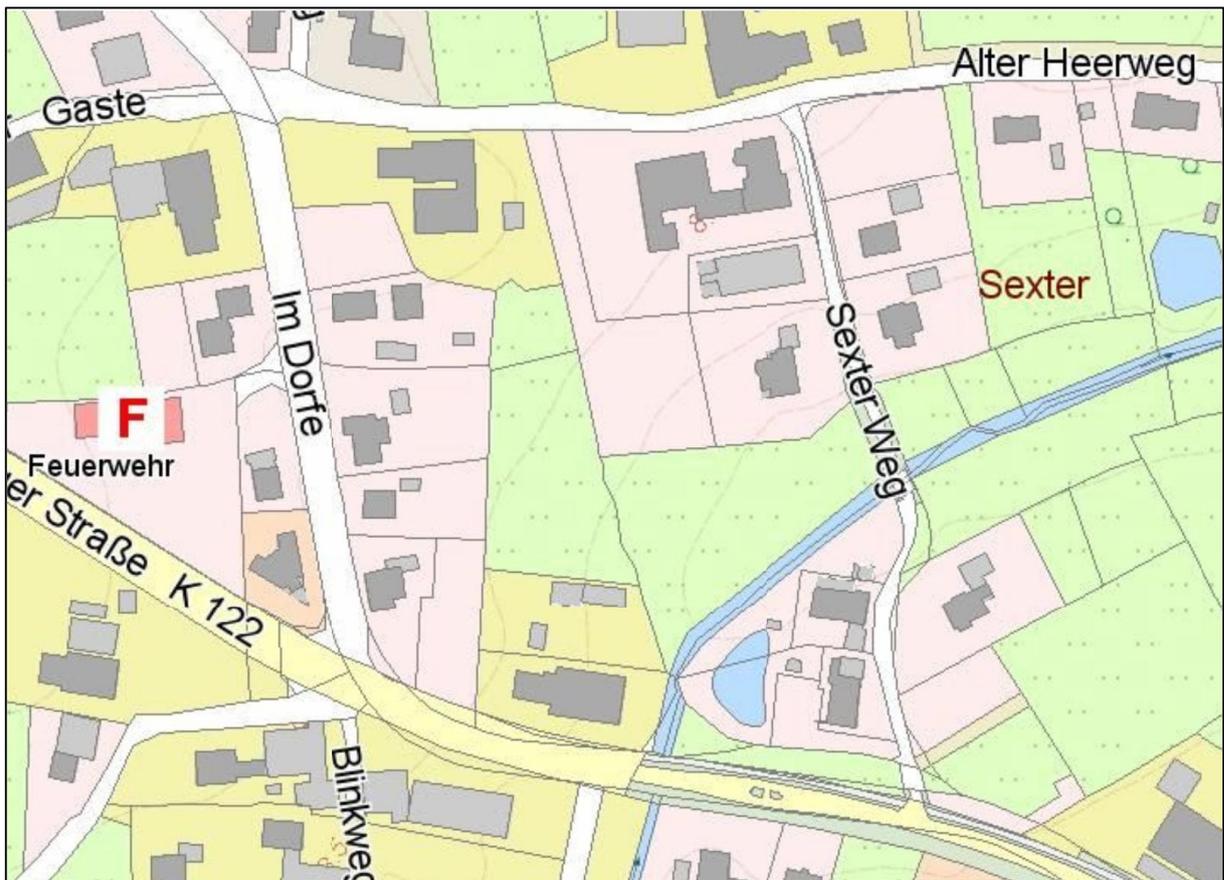




### Bebauungsplan Nr. 323

### WESTLICH SEXTER WEG



#### Begründung

Fassung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 20.02.2017



**BONER + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER  
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast  
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
4.1 Raumordnung	4
4.2 Stand der Bauleitplanung	4
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	5
<b>5. Planungsraum</b>	<b>6</b>
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung	6
5.2 Verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten	6
5.3 Natur und Landschaft	7
5.4 Immissionssituation	8
<b>6. Inhalt der Planung</b>	<b>8</b>
6.1 Bauflächen	8
6.2 Öffentliche und private Grünflächen	15
6.3 Wasserflächen	16
6.4 Flächen für die Wasserwirtschaft	16
6.5 Verkehrsflächen	16
6.6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume	17
6.7 Flächenbilanz	17
<b>7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange</b>	<b>18</b>
7.1 Verkehrliche Belange	18
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	18
7.2.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung	18
7.2.2 Baumschutz	19
7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	19
7.4 Belange des Immissionsschutzes	23
7.4.1 Verkehrslärmimmissionen	23
7.4.2 Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft	26

	<b>Seite</b>
7.5 Wasserwirtschaft	28
7.5.1 Absicherung bestehender Vorfluter	28
7.5.2 Oberflächenentwässerung	28
7.5.3 Schmutzwasserentsorgung	29
7.6 Ver- und Entsorgung	29
7.6.1 Elektrizitäts- und Gasversorgung	29
7.6.2 Trinkwasserversorgung	29
7.6.3 Fernmeldetechnische Versorgung	30
7.6.4 Abfallbeseitigung	30
7.7 Löschwasserversorgung / Brandsicherheitliche Belange	30
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	31
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	31
<b>8. Hinweise</b>	<b>32</b>
<b>9. Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>33</b>

## **Anlagen**

### **Anlage 1:**

#### **Immissionsschutzgutachten zu Gerüchen aus der Landwirtschaft**

Verfasser:

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, GESCHÄFTSBEREICH LANDWIRTSCHAFT, FACHBEREICH 3.12, OLDENBURG

### **Anlage 2:**

#### **Faunistischer Fachbeitrag - Fledermäuse**

Verfasser: BÜRO FAUNISTICA - BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE & FAUNISTISCHE FREILANDUNTERSUCHUNGEN, BAD SEGEBERG - DIPL.-ING. (FH) MICHAEL GÖTTSCHE

## **1. Vorbemerkung**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, maßgebend. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 und das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 01.03.2010, jeweils in der aktuell gültigen Fassung. Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.

### **1.2 Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Ergänzend dazu wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ und der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

### **1.3 Planunterlage**

Kartengrundlage ist eine Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 24.06.2013), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Aurich (AZ: L4 - 221/2013), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.



Wie der Erschließungs- und Parzellierungsplan auf der vorherigen Seite zeigt, können zwischen den bereits bebauten Flächen 10 bis 12 neue Baugrundstücke eingefügt werden. Damit wird eine größere Baulücke im Ortsteil Middels-Westerloog geschlossen. Auf eine Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft kann somit verzichtet werden. Durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan wird erreicht, dass Alt- und Neubebauung eine städtebauliche Einheit bilden und die bestehende Ortslage aufgewertet wird.

Der gewählte Standort bietet aus städtebaulicher Sicht günstige Voraussetzungen für die Ausweisung von neuem Bauland und hat zudem den Vorteil, dass dort kurzfristig Flächen für eine Umnutzung zur Verfügung stehen. Er schließt nahtlos an die bebaute Siedlungsflächen an und bietet somit eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns und der Infrastruktureinrichtungen im Ort.

Aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen und der angestrebten Siedlungsentwicklung wird für den Gesamtbereich ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Gemäß § 5 Baunutzungsverordnung dient ein MD-Gebiet der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Da sich im Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbebetriebe sowie Wohnhäuser befinden und auch die nähere Nachbarschaft diese Nutzungsmischung aufweist, ist nach Ansicht der Stadt Aurich die Einordnung in ein Dorfgebiet (MD) folgerichtig. Damit wird auch den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich entsprochen.

Mit der Straße *Alter Heerweg* besteht eine verkehrsgerechte Anbindungsmöglichkeit an das innerörtliche und regionale Straßennetz. Mit dem gewählten Areal stehen Flächen zur Verfügung, bei denen auf ein Umlegungsverfahren verzichtet werden kann. Die neu zu bebauenden Flächen umfassen größtenteils Intensivgrünland, so dass hier keine Eingriffe in besonders schützenswerte Biotopstrukturen notwendig sind. Der erhaltenswerte Baumbestand wird dauerhaft abgesichert. Die Belange der Wasserwirtschaft werden dahingehend berücksichtigt, dass der *Burgschloot* als Wasserfläche ausgewiesen wird und ihm ein 10 m breiter Räumferstreifen zugeordnet wird. Zum Schutz vor einer Abflussverschärfung in diesen Vorfluter ist die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Zusammenfassend verfolgt die Stadt Aurich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ die folgenden Ziele:

- Absicherung der Nutzungs- und Siedlungsstruktur des dörflich geprägten Quartiers westlich der Straße *Sexter Weg*,
- Schaffung von Möglichkeiten für eine maßvolle Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches
- Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Eigenentwicklung,
- Absicherung ökologisch wertvoller Strukturen (*Burgschloot*, Bäume).

### **3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Middels-Westerloog zwischen den Straßen *Alter Heerweg* im Norden, *Sexter Weg* im Osten, *Westerlooger Straße* im Süden und *Im Dorfe* im Westen. Der Bebauungsplan umfasst eine rund 3,61 ha große Fläche in der Flur 5, Gemarkung Middels-Westerloog.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

### **4. Planungsrechtliche Situation**

#### **4.1 Raumordnung**

Im gültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Somit hat die Stadt Aurich u. a. zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Das LROP gibt vor, dass bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung der Vorrang einzuräumen ist. Außerdem sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 323 wird eine maßvolle Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung im Ortsteil Middels-Westerloog ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen.

Für den Geltungsbereich und das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 323 trifft das LROP die Festlegung als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Vorrang der Trinkwassergewinnung entsprechend zu berücksichtigen.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat seit Juli 2006 seine Gültigkeit verloren. Da das im Entwurf vorliegende RROP noch nicht rechtsgültig ist, ist das LROP anzuwenden.

#### **4.2. Stand der Bauleitplanung**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird das anstehende Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Mit der Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) erfolgt eine Konkretisierung dieser Darstellung. Somit wird das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 liegt gegenwärtig noch im Geltungsbereich der Satzung Nr. 34 „Middels Westerloog“, bei der es sich um eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB handelt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 treten im überplanten Bereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 323 die Festsetzungen der Satzung Nr. 34 außer Kraft.

### 4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach Ansicht der Stadt Aurich kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen, wenn die überplanten Flächen sich in folgenden Kriterienkatalog einpassen:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen brach gefallene Flächen überplant werden, für die die ehemals vorhandene oder vorgesehene Nutzung nicht mehr wiederhergestellt werden kann oder soll.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll in einem bereits besiedelten Quartier eine höhere Bebauungsdichte erreicht werden.
- Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Steuerung bei der Entwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB.
- Der Bebauungsplan wird für einen Bereich aufgestellt, für den bereits ein Bebauungsplan gilt, der aber aufgrund neuer Entwicklungsabsichten geändert oder durch eine neue Bauleitplanung abgelöst werden muss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 umfasst Flächen, die planungsrechtlich bereits als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB gelten. Durch die anstehende Bauleitplanung soll das Quartier maßvoll nachverdichtet werden. Das Plangebiet ist zudem bereits komplett von Bebauung umgeben.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sieht die Stadt Aurich die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als gegeben an.

Als Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt weiterhin, dass die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt. Wie folgende Aufstellung zeigt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 323 die Realisierung von maximal 10.341 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
MD Teilbereich 1	15.690 qm	0,30	4.707 qm
MD Teilbereich 2	4.032 qm	0,45	1.814 qm
MD Teilbereich 3	7.659 qm	0,35	2.681 qm
MD Teilbereich 4	2.848 qm	0,40	1.139 qm
Summe:			<b>10.341 qm</b>

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die Anwendung, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Beides ist mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht verbunden.

## 5. Planungsraum

### 5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Der mittlere Bereich des Plangebietes wird von einer Grünlandfläche eingenommen, die bislang intensiv als Weidefläche genutzt wurde. Diese wird von einem schmalen Entwässerungsgraben in Nord-Süd-Richtung durchzogen. An der Südostseite grenzt das Intensivgrünland an den *Burgschloot*, einem Gewässer II. Ordnung.

Beiderseits der Grünfläche schließen sich bereits bebaute Grundstücke an. Am nordwestlichen und südlichen Gebietsrand sind zwei landwirtschaftliche Hofstellen vorzufinden. Im nordöstlichen Planbereich sind zwei Gewerbebetriebe ansässig. Die restlichen Gebäude dienen der Wohnnutzung. Weiterhin liegt ein Teilabschnitt des *Sexter Weges* im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Nördlich, jenseits des *Alten Heerweges*, und südlich, jenseits der Kreisstraße, grenzen die Flächen zweier landwirtschaftlicher Betriebe an das Plangebiet an. Ansonsten ist es von Wohnbebauung umgeben.

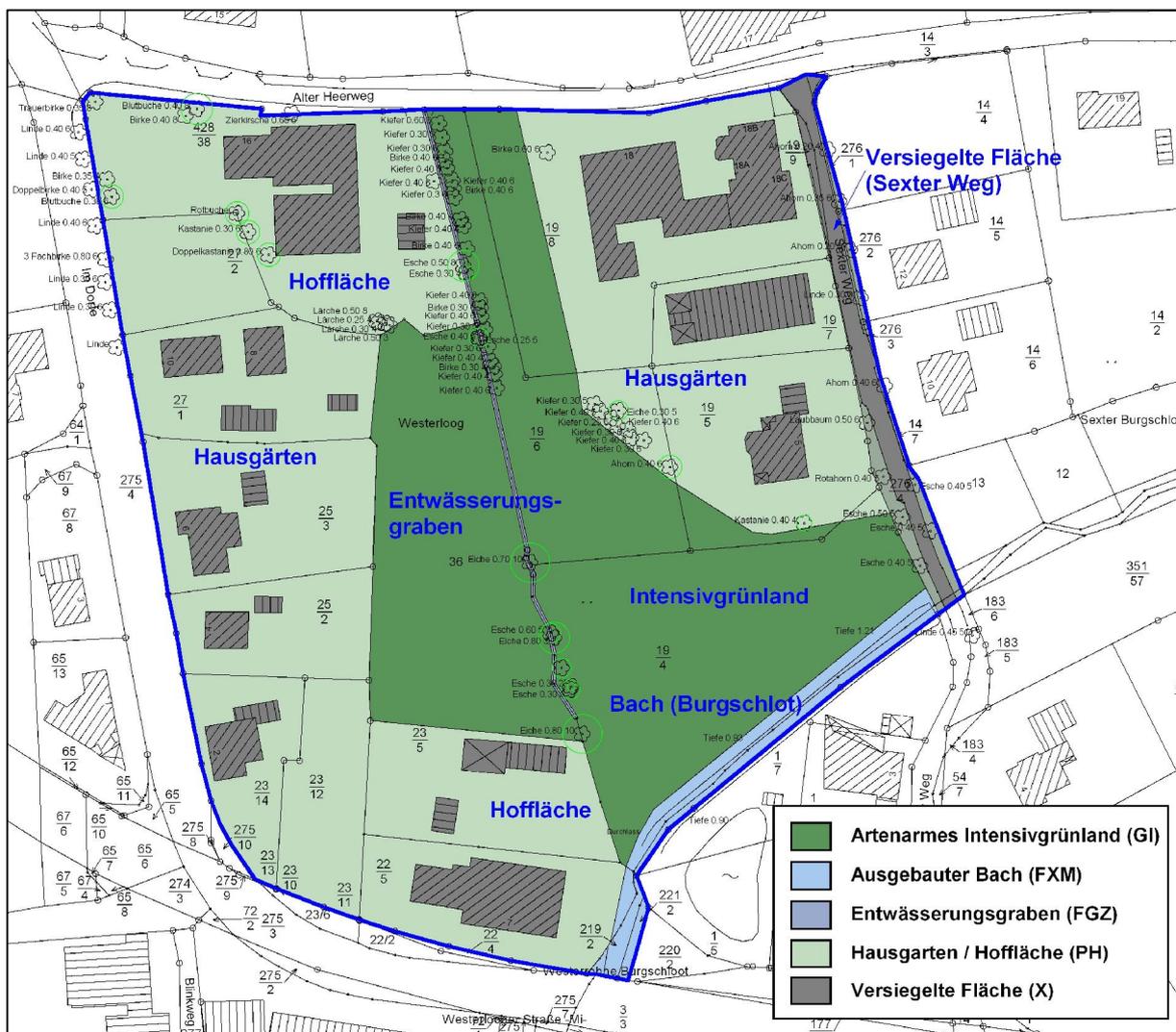
### 5.2 Verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird von den Straßen *Im Dorfe*, *Alter Heerweg*, *Sexter Weg* und die *Westerlooger Straße (K 122)* tangiert, die für die anliegenden Baugrundstücke bereits die Erschließungsfunktion übernehmen. Mit Ausnahme der *Westerlooger Straße* stehen diese auch grundsätzlich für die Anbindung von gebietsinternen Erschließungsstraßen oder -wegen zur Verfügung, so dass ein Anschluss an das kommunale Straßennetz problemlos möglich ist.

### 5.3 Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen (Einstufung nach DRACHENFELS) vorzufinden (siehe hierzu die folgende Bestandskartierung).

- Artenarmes Intensivgrünland (GI)
- Ausgebauter Bach (FXM)
- Entwässerungsgraben (FGZ)
- Hausgärten und Hofflächen (PH)
- Einzelbäume (HE)
- Verkehrsflächen - Versiegelte Flächen (X) und Artenarmer Scherrasen (GRA)
- Gebäude - Versiegelte Fläche (X)



Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Nachbarschaft nicht vorhanden.

## 5.4 Immissionssituation

### Lärmimmissionen

In relevanter Entfernung zum Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, von denen unzuträglicher Betriebslärm ausgeht.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet in der Nachbarschaft zur Kreisstraße 122 (*Westerlooger Straße*) liegt, muss die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen und Lärmemissionen untersucht werden. Die hierfür erstellte Verkehrslärmuntersuchung wird in Kapitel 7.4.1 dokumentiert.

### Geruchsimmissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen, die in ihrer Gesamtheit zu einer erheblichen Geruchsemission führen. Um die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und den Schutzanspruch der Bauwilligen entsprechend würdigen zu können, hat die Stadt Aurich im Vorfeld dieser Bauleitplanung bei der LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN, GESCHÄFTSBEREICH LANDWIRTSCHAFT, FACHBEREICH 3.12, OLDENBURG ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten umfasst eine Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Das Gutachten ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

## 6. Inhalt der Planung

Aufgrund der Berücksichtigung des bestehenden Siedlungsstrukturen und der beabsichtigten Siedlungsentwicklung erfolgen die einzelnen Festsetzungen dieser Bauleitplanung. Nachfolgend werden die vorgesehenen Planinhalte im Einzelnen erläutert.

### 6.1 Bauflächen

#### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des von der Stadt Aurich angestrebten Gebietscharakters werden die Bauflächen im Plangebiet als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Danach sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Damit werden im festgesetzten Dorfgebiet (MD) fast alle Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zugelassen, um hier langfristig verschiedene Optionen für die Nutzung des Plangebietes anzubieten. Es werden lediglich „Tankstellen“ ausgeschlossen, da diese einen nicht gewollten Zielverkehr in das dörflich strukturierte Quartier generieren würden, durch den es zu Störungen der dort angestammten Wohnnutzung kommen könnte.

Die eigentlich allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gibt der Stadt ein Instrument an die Hand, das es ihr ermöglicht, im Einzelfall die Verträglichkeit eines Einzelhandelsbetriebes insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und Sortimentsausrichtung zu prüfen und situationsgerecht darüber zu entscheiden.

Die eigentlich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen, da die Stadt Aurich derartige Einrichtungen nicht in den ländlich geprägten Ortsteilen zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will.

Die den oben angeführten Sachverhalt regelnde textliche Festsetzung Nr. 1 hat folgenden Wortlaut.

#### **Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Dorfgebiet (MD)**

##### 1.1

Im festgesetzten Dorfgebiet MD sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Tankstellen“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

##### 1.2

Im festgesetzten Dorfgebiet MD sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten allgemein zulässigen „Einzelhandelsbetriebe“ nur ausnahmsweise zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

##### 1.3

Im festgesetzten Dorfgebiet MD sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Stadt Aurich strebt für das anstehende Plangebiet eine Gliederung hinsichtlich der baulichen Dichte an. Deshalb wird das festgesetzte Dorfgebiet (MD) in vier Teilbereiche gegliedert. Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

<b>Festsetzung</b>	<b>Teilbereich 1</b>	<b>Teilbereich 2</b>	<b>Teilbereich 3</b>	<b>Teilbereich 4</b>
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,45	0,35	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I	II
maximal zulässige Traufhöhe	4,00 m	4,00 m	4,00 m	5,00 m
maximal zulässige Firsthöhe	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m

Bei der Wahl der Werte für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wurden die Raumbedürfnisse der im Dorfgebiet (MD) zu verwirklichenden Bauvorhaben zugrunde gelegt. Die Beschränkung der GRZ soll jeweils den möglichen Versiegelungsgrad einschränken und eine Überdimensionierung der Baukörper verhindern.

Die Teilbereiche 1 und 2 umfassen die bereits baulich genutzten Areale im Plangebiet. Hier werden die Ausnutzungskennziffern so festgesetzt, dass sie der bestehenden Baustruktur entsprechen und zusätzlich einen Spielraum für bauliche Erweiterungen bieten. Im Teilbereich 3 gilt aufgrund der zu erwartenden Grundstückszuschnitte eine GRZ von 0,35. Es sind nur eingeschossige Gebäude zulässig, bei denen eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m einzuhalten ist. Für den Teilbereich 4 sieht der Bebauungsplan eine etwas stärkere Verdichtung vor. Hier wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und es sind auch zweigeschossige Gebäude möglich. Damit will die Stadt Aurich den Mietwohnungsbau fördern, denn auch in den ländlich geprägten Stadtteilen gibt es eine entsprechende Nachfrage.

Im festgesetzten Dorfgebiet sollen die baulichen Anlagen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Deshalb wird für die bereits bebauten Flächen eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die neu hinzukommenden Bauflächen (Teilbereiche 3 und 4) sollen die baulichen Anlagen ebenfalls einen seitlichen Grenzabstand einhalten, was prinzipiell einer offenen Bauweise entspräche. Diese lässt jedoch eine maximale Gebäudelänge von 50 m zu. Baukörper in dieser Dimensionierung würden jedoch nicht der Bebauung in der Nachbarschaft entsprechen. Deshalb werden den neuen Bauflächen je nach geplanter Strukturierung unterschiedliche Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet. Im Teilbereich 3 gilt eine offene Bauweise bei der die Gebäudelänge auf 18 m beschränkt wird (abweichende Bauweise a1). Im Teilbereich 4 darf die Gebäudelänge dagegen 22 m betragen (abweichende Bauweise a2).

Sowohl in der offenen Bauweise als auch in den beiden abweichenden Bauweisen werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Die beiden abweichenden Bauweisen werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt definiert:

**Nr. 2 Abweichende Bauweisen gemäß § 9 Abs.1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**

Bei der abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig.

Bei der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 22,0 m zulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind jeweils auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten jeweils die Regelungen der offenen Bauweise.

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen und zu den Bauweisen korrespondiert die textliche Festsetzung Nr. 3, nach der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die zulässige Anzahl der Wohnungen festgeschrieben wird. Während für den Großteil des Plangebietes eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte gilt, soll im Teilbereich 4 auch die Errichtung von Gebäuden zugelassen werden, in denen Miet- oder Eigentumswohnungen angeboten werden. Deshalb werden hier vier Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

**Nr. 3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind in den Teilbereichen 1 bis 3 pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind im Teilbereich 4 pro Einzelhaus maximal vier (4) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal zwei (2) Wohneinheiten zulässig.

Ausnahmsweise können im Teilbereich 1 des festgesetzten Dorfgebietes (MD) auf den Flurstücken 428/38 (Alter Heerweg 16) und 22/5 (Westerlooger Str. 7) bei Umnutzung der dort vorhandenen Gulfhöfe maximal vier (4) Wohneinheiten zugelassen werden.

Sofern für die beiden Gulfhöfe im Plangebiet eine Umnutzung zu Wohnzwecken geplant ist, können dort bis zu vier Wohnungen untergebracht werden.

Mit den Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie der Trauf- und Gebäudehöhen soll den zukünftigen baulichen Anlagen ein Rahmen vorgegeben werden, der das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hinsichtlich der Höhenentwicklung hinreichend steuert, der aber ausreichend Spielraum für die Realisierung individueller Bauwünsche lässt.

Die Vorgaben zur Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude werden in der textlichen Festsetzung Nr. 4 wie folgt geregelt:

**Nr. 4 Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes, liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite anzunehmen, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Die Traufhöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Die Firsthöhe darf das in der Planzeichnung angegebene Maß nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in der Mitte des anliegenden Baugrundstückes und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.

Überbaubare Bereiche

Den Baugrundstücken werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die eine flexible Parzellierung des Bebauungsplangebietes ermöglichen. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der inneren Erschließungsstraßen in einem Abstand von 3,00 m. Die anderen Abstände sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Grundsätzlich werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass sie nicht in den Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume hineinragen.

Auf den Flurstücken 23/5 und 219/2 am Südrand des Plangebietes wird entlang des dort verlaufenden Burgschlootes eine 10,0 m breite Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Damit wird auch zukünftig die Unterhaltung des Wasserzuges problemlos möglich sein.

Auf eine Regelung hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen wird bewusst verzichtet, da bei dieser Gestaltungsfrage den Bauwilligen keine Restriktionen auferlegt werden sollen. Bei dem vorgesehenen Erschließungsstraßennetz und der geplanten Parzellierung kommt es vielfach zu Grundstückszuschnitten, die mehrere sinnvolle Platzierungen der Baukörper zulassen. Darüber hinaus soll den Bauwilligen die Ausrichtung ihrer Gebäude freigestellt werden, um ihnen ggf. die Nutzung von Solaranlagen auf den Hausdächern zur ermöglichen. Für eine effektive Nutzung der Kollektoren ist eine günstige Ausrichtung zur Hauptsonnen-seite erforderlich, die bei einer Vorgabe zur Stellung der baulichen Anlagen zum Teil nicht gegeben wäre. Eine relevante Beeinträchtigung des von der Stadt Aurich angestrebten homogenen Erscheinungsbildes der Siedlung ist deshalb nicht zu befürchten, zumal durch die Ausweisung der überbaubaren Bereiche ein ausreichender Rahmen gesetzt wird.

Hinsichtlich der Platzierung von Garagen und Nebenanlagen enthält die textliche Festsetzung Nr. 5 folgende Einschränkung:

**Nr. 5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO**

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereichs zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sowie zwischen den zu erhaltenden Bäumen und der baumseitigen Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports. Ihre Länge muss mindestens 5,00 m und ihre Breite darf maximal 3,00 m je Garage oder Carport betragen.

Danach sind die angesprochenen Gebäude zwar grundsätzlich außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig, jedoch nicht an den straßenzugewandten Seiten und im Umfeld der zu erhaltenden Bäume. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um seitlich der Erschließungsstraßen eine Pufferfläche zu gewährleisten, die weitgehend frei von baulichen Anlagen und damit von Hindernissen ist.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Wie bereits in Kapitel 2 angeführt, soll durch entsprechende Festsetzungen in diesem Bebauungsplan erreicht werden, dass Alt- und Neubebauung eine städtebauliche Einheit bilden und die bestehende Ortslage aufgewertet wird. Dazu gehört auch, dass sich die neuen baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Gestaltung an die dörfliche Umgebung anpassen. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Gestaltungsfibel vom April 2015, die im Rahmen der Dorferneuerung Middels und Spekendorf erstellt wurde. Diese enthält eine Vielzahl von Empfehlungen für den Errichtung neuer und die Umgestaltung bestehender Gebäude. Die verbindlichen Regelungen dieses Bebauungsplanes beschränken sich jedoch im Wesentlichen auf die Reglementierung der Einfriedungen und der Gestaltung von Dächern und Fassaden.

Das Gestaltungselement Einfriedung trägt entscheidend zum Erscheinungsbild einer Siedlung bei. Deshalb wird insbesondere im Hinblick auf die geplante Schaffung eines offenen und durchgrüneten Quartiers der § 1 der Örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

**§ 1 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt.

Mit den Vorgaben hinsichtlich der Grundstückseinfriedung verfolgt die Stadt Aurich das Ziel, die Siedlung offen und transparent zu gestalten, in dem öffentliche und private Räume ohne massive Abgrenzungen ineinander übergehen. Darüber hinaus sollen die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen zur innergebietlichen Begrünung beitragen und einen Beitrag zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit der Hausgärten leisten.

Damit die neuen baulichen Anlagen hinsichtlich der Dachlandschaft untereinander harmonisieren, die dörflichen Dimensionen wahren und mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft verträglich gestaltet werden, sieht der Bebauungsplan den Erlass der §§ 2 bis 4 der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung vor:

## **§ 2 Dachform und Dachneigung**

Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Gründächer (Gras- und Sedumdächer) und Dachaufbauten. Sie gilt ebenfalls nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten. Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.

## **§ 3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind zulässig, wenn Ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen.

## **§ 4 Dachmaterialien und Dachfarben**

Das geneigte Dach ist mit unglasierten Dachziegeln, unglasierten Dachsteinen, als Grün- oder Reetdach herzustellen.

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und schwarze Farbtöne (RAL-Farbtöne Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 7016, 7021, 7023, 7024, 7026, 8001 bis 8004, 8019, 8022 bis 8028) zulässig. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- Grün- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind in der Ortslage von Middels-Westerloog das bestimmende Gestaltungsmerkmal. Andere Dachformen, wie Flachdach, Tonnendach oder Mansarddach sind kaum vorhanden.

Auch im anstehenden Plangebiet soll sich die Dachlandschaft am vorhandenen Ortsbild orientieren. Deshalb sind im festgesetzten Dorfgebiet (MD) nur Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Sonstige Dachkonstruktionen, insbesondere Flachdächer, werden für die Hauptgebäude nicht zugelassen.

Allerdings dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten, auch mit einem Flachdach errichtet werden. Da bei der Konstruktion von Gründächern flachere Neigungen benötigt werden, gilt für diese eine Mindestneigung von 20°.

Aus Sicht der Siedlungshistorie ist festzustellen, dass die Dächer in der Region in der Regel keine Dachaufbauten aufwiesen. Bei Nutzung des Dachgeschosses werden Dachaufbauten jedoch benötigt. Damit diese jedoch verträglich mit dem Siedlungsbild gestaltet werden sieht der § 3 der Örtlichen Bauvorschriften entsprechende Reglementierungen vor.

Weiterhin wird die Art der Dacheindeckung hinsichtlich der zulässigen Materialien und der Farbgebung durch den § 4 der Örtlichen Bauvorschriften reglementiert. Analog zur Situation in der Nachbarschaft sollen auch im Plangebiet für die Dacheindeckung Dachsteine Verwendung finden, wobei es den Bauwilligen überlassen bleibt, ob Tonziegel oder Betondachsteine gewählt werden. Dachsteine, die starke Lichtreflexionen hervorrufen können, würden nach Ansicht der Stadt Aurich das Ortsbild stören. Deshalb werden glasierte Dachsteine ausgeschlossen. Unter dem Begriff „glasiert“ sind sämtliche Dachsteinarten zu verstehen, von denen aufgrund ihrer Oberflächengestaltung stärkere Lichtreflexionen ausgehen können (z. B. auch keramisch beschichtete Dachsteine). Damit wird sowohl dem Erscheinungsbild der Nachbarschaft Rechnung getragen, als auch der für die Region seit jeher typischen Dachgestaltung.

Aus ökologischen Gründen wird die Aufbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung ausdrücklich zugelassen. Zwar gehören diese nicht zum überkommenen Ortsbild und können überdies Licht reflektieren, doch will sich die Stadt Aurich nicht der Nutzung alternativer Energieformen verschließen.

Zwecks Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes soll auch Einfluss auf die Gestaltung der Fassaden genommen werden. Zwar sind sowohl Klinker- als auch Putzfassaden zulässig; dorfuntypische Verkleidungen mit Wellblech oder Fliesen werden jedoch nicht zugelassen. Der zugehörige § 5 der Örtlichen Bauvorschriften lautet:

#### **§ 5 Fassadengestaltung**

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

## **6.2 Öffentliche und private Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes sind drei Grünbereiche vorgesehen. Die Fläche am Nordrand kommt aus Immissionsschutzgründen nicht für eine Bebauung in Frage. Gleichwohl kann sie gärtnerisch genutzt werden. Deshalb wird für diesen Bereich eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Westlich der Wendeanlage der Planstraße A wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen. Hier soll ein Treffpunkt für die Quartierbewohner entstehen.

Entlang des *Burgschlootes* wird ein 10 m breiter Räumuferstreifen ausgewiesen. Dieser soll in den Besitz der Stadt Aurich oder der Sielacht Esens übergehen. Somit ist auch künftig die Unterhaltung des *Burgschlootes* problemlos möglich. Der Bereich wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

### 6.3 Wasserflächen

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen des *Burgschlootes* (Gewässer II. Ordnung) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

### 6.4 Flächen für die Wasserwirtschaft

Für die Entsorgung des auf den neuen Baugrundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens notwendig, um Abflussverschärfungen im Einzugsgebiet des *Burgschlootes* zu vermeiden.

Aus topographischen und auch aus gestalterischen Gründen ist es sinnvoll, diese Einrichtung im südöstlichen Planbereich zu platzieren. Es wird dafür eine Fläche in einer Größe von rund 812 qm vorgehalten, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt wird. Die Fläche erhält eine Anbindung an die Planstraße A, so dass sie für Unterhaltungsmaßnahmen erreichbar ist. Die genaue Dimensionierung und Ausgestaltung des Beckens ergibt sich aus dem parallel zu dieser Bauleitplanung erarbeiteten Konzept für die Oberflächenentwässerung.

### 6.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Bestandsbebauung wird weiterhin über die angrenzenden kommunalen Straßen sichergestellt. Die neuen Baugrundstücke werden durch eine Stichstraße erschlossen, die vom *Alten Heerweg* in südlicher Richtung in das Plangebiet abzweigt. Diese endet in eine Wendeanlage, die so dimensioniert ist, dass dort Fahrzeuge der Müllabfuhr wenden können. Die Planstraße A erhält eine Breite von 6,50 m. Diese Breite reicht für das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus. Ob die Planstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) oder als Tempo-30-Zone ausgebaut wird, steht noch nicht fest. Die Entscheidung darüber soll im Einvernehmen mit den späteren Anliegern erfolgen.

Im Plangebiet können ca. 10 bis 12 neue Baugrundstücke realisiert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ca. 20 bis 30 Wohnungen entstehen werden. Somit sind ca. 4 bis 6 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für Besucher und Lieferanten vorzuhalten.

Von der Planstraße A zweigt ein Rad- und Fußweg nach Osten ab und stellt eine Verbindung zum *Sexter Weg* her. Die Trasse hat eine Breite von 3,00 m. Somit ist sie breit genug, um als Zuwegung für Rettungsfahrzeuge zu fungieren.

Die angesprochene Erschließungsstraße (Planstraße A) und der separate Rad- und Fußweg sowie ein Teilabschnitt des *Sexter Weges* werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

## 6.6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Für die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich zu schützenden Einzelbäume wird im Bebauungsplan Nr. 323 aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Näheres regeln die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7, die folgenden Wortlaut haben:

### Nr. 6 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind durch Neuanpflanzung der selben Art zu ersetzen.

Für die Neuanpflanzungen gelten folgende Vorgaben: Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm.

### Nr. 7 Baumschutz

Um den Wurzelschutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 2,5 m zum Stammfuß einzuhalten. In diesem Bereich sind weder bauliche Anlagen noch sonstige Bodenversiegelungen oder Bodenauftrag und Bodenabtrag zulässig.

Des Weiteren wird ein Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich in der Planzeichnung aufgenommen.

## 6.7 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	36.150 qm
davon	
Dorfgebiet (MD):	30.228 qm
Innergebietliche Verkehrsfläche:	1.810 qm
Verkehrsfläche Sexter Weg:	1.026 qm
Grünflächen:	1.447 qm
Wasserflächen (Burgschloot):	827 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken):	812 qm

## 7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange

### 7.1 Verkehrliche Belange

Die verkehrliche Erschließung der Randgrundstücke im Plangebiet ist bereits gesichert. Die Straßen *Im Dorfe*, *Alter Heerweg*, *Sexter Weg* und die *Westerlooger Straße (K 122)* übernehmen dafür die Erschließungsfunktion. Mit Ausnahme eines Teilabschnitts des *Sexter Weges* liegen diese jedoch außerhalb des anstehenden Geltungsbereiches.

Hinsichtlich der Erschließung der inneren Bauflächen bedarf es jedoch einer Ergänzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes. Die neuen Baugrundstücke sollen durch eine Stichstraße erschlossen werden, die eine Anbindung an die kommunale Straße *Alter Heerweg* erhält. Im neuen Einmündungsbereich weist der *Alte Heerweg* einen gradlinigen Trassenverlauf auf, so dass dort günstige Sichtbeziehungen bestehen und der Verkehrssicherheit Rechnung getragen wird.

Aufgrund der relativ geringen Anzahl (10 bis 12) der neu hinzukommenden Baugrundstücke ist keine unzutragliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

### 7.2 Natur- und Landschaftsschutz

#### 7.2.1 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kommt bei der Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB zum Tragen. Somit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kann auch die Abarbeitung der so genannten Eingriffsregelung entfallen. Ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig gelten.

Wie in Kapitel 5.3 bereits aufgezeigt, sind im Plangebiet mit Ausnahme von erhaltenswerten Einzelbäumen keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Der Bereich, der für die Ausweisung der neuen Baugrundstücke und deren Erschließung vorgesehen ist, wird bislang überwiegend als Intensivgrünland genutzt.

Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Nachbarschaft nicht vorhanden.

Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die im Bebauungsplan Nr. 323 getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

### 7.2.2 Baumschutz

Alle Laubbäume, die gemäß den Kriterien der Auricher Baumschutzsatzung als erhaltenswert einzustufen sind, bleiben erhalten. Die Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Auch für den Schutz ihres Wurzelbereiches wird Sorge getragen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Bei der Ausweisung der überbaubaren Bereiche wird darüber hinaus der Schutz des Kronenbereichs durch entsprechende Abstandsvorschriften berücksichtigt.

### 7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

#### Rechtlicher Rahmen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten. Können die Planinhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam.

Deshalb wurde bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine standortbezogene Artenschutzprüfung (SAP) für das Plangebiet durchgeführt. Insbesondere wurde untersucht, ob es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen. Die Verbote beziehen auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, auf europäische Vogelarten und solche Arten, die in der Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Untersuchungsumfang für den betroffenen Standort

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgte auf der Grundlage von Fachliteratur, diverser fachlicher Informationsquellen, die im Internet zur Verfügung stehen und örtlicher Bestandsaufnahmen. Durch Abgleich der Habitatansprüche der in Niedersachsen heimischen besonders oder streng geschützten Arten der verschiedenen Artengruppen und ihrer Verbreitung in Niedersachsen mit den im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräumen ergab sich eine potenzielle Betroffenheit für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse.

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Das Plangebiet umfasst zum einen Teil bereits bebaute Grundstücke, zum anderen Teil überwiegend Intensivgrünland. Etwa mittig des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Baumreihe aus Nadel- und Laubgehölzen. Weiterhin befindet sich im Bereich des Flurstücks 19/6 ein Siedlungsgehölz, das in erster Linie aus Kiefern besteht (siehe hierzu auch die Bestandskartierung auf Seite 7).

Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind für den Großteil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Lediglich die vorhandenen Gehölzstrukturen könnten Vögeln als Brutplatz oder Fledermäusen als Quartier dienen. Die Freiflächen im Plangebiet sind ein potenzielles Jagdrevier für Fledermäuse.

Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermausarten wurde vom BÜRO FAUNISTICA - BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE & FAUNISTISCHE FREILANDUNTERSUCHUNGEN, BAD SEGERBERG - DIPL.-ING. (FH) MICHAEL GÖTTSCHE eine Untersuchung durchgeführt, die als **Anlage 2** beigelegt ist.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten kommen kann, die die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen.

### Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) Nr. 1 und Nr. 3 (Tötungsverbot und Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

#### **Vögel:**

Bodenbrüter sind aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland nicht zu erwarten. Ortsbegehungen haben diese Annahme bestätigt. Somit sind diese Vogelarten nicht gefährdet. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände könnten jedoch als Brutplatz für Baumbrüter dienen. Da nur die Gehölze, die den Kriterien der Auricher Baumschutzsatzung entsprechen, mit einem Erhaltungsgebot belegt werden, ist die Rodung der nicht geschützten Nadelbäume nicht ausgeschlossen. Somit könnte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester) kommen. Deshalb sind auf der Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsanforderungen zu berücksichtigen. Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf daher ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Bei Einhaltung dieser Frist ist eine Tötung von Vögeln bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

**Fledermäuse:**

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Deshalb wurden vom Gutachter die im geplanten Baugebiet vorhandenen Bäume visuell - mit Hilfe eines Fernglases und ggf. unter Zuhilfenahme einer lichtstarken Lampe - auf für Fledermäuse geeignete Versteckmöglichkeiten wie z. B. Ausfaltungen- oder Spechthöhlen, abstehender Rinde, Stammrissen, Zwieselhöhlen u. ä. abgesucht. Die Untersuchung erfolgte am 11.04.2013 im laubfreien Zustand der Vegetation.

Es wurden innerhalb des geplanten B-Plangebietes keine für Fledermäuse potenziell geeignet erscheinenden Habitatbäume festgestellt (vgl. Gutachten FAUNISTICA Seite 32). Aufgrund dieses Befundes ist eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen in ihren Quartieren auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung jagender Tiere wird ebenfalls ausgeschlossen. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: Das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG), welches das Verbot der direkten Nachstellung, des Fangens, Verletzen oder Tötens von Individuen sowie das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) umfasst, ist nach den Ergebnissen dieser Untersuchung absehbar nicht berührt (vgl. Gutachten FAUNISTICA Seite 46).

**Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 2. (Störungsverbot)**

Das Störungsverbot gilt für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten; die Störungen müssen erheblich sein. Eine erhebliche Störung im artenschutzrechtlichen Sinne liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art störungsbedingt verschlechtert.

**Vögel:**

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten im Zusammenwirken mit den benachbarten Freiflächen einen Lebensraum für Vögel, insbesondere Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Landschaftsstruktur ist davon auszugehen, dass in erster Linie Arten vorkommen, die innerhalb des Siedlungsbereiches in gehölzgeprägten Biotopen (Grünanlagen, Gärten etc.) überall verbreitet sind. Es haben sich keine Hinweise ergeben, dass Arten mit sehr speziellen Habitatanforderungen vorkommen. Von einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten infolge der zukünftig im Plangebiet auftretenden Störungen ist daher nicht auszugehen.

**Fledermäuse:**

Wie die Ergebnisse des Faunistischen Fachbeitrages zeigen, dienen die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Jagdgebiet für Fledermäuse. Hier wurden fünf verschiedene Fledermausarten festgestellt (vgl. Gutachten FAUNISTICA Seite 32 ff.).

Insbesondere ist durch die geplante Nutzung der bisherigen Grünlandflächen als Wohngebiet und die damit verbundene Überbauung / Versiegelung sowie durch den Wirkfaktor Licht davon auszugehen, dass das beplante Gebiet zukünftig seine derzeitige Funktion als Jagdhabitat - insb. der Breitflügelfledermaus - gänzlich verlieren dürfte bzw. nur noch sehr stark

eingeschränkt (z. B. an den Außenrändern) erfüllen kann. Positiv sollte sich jedoch für viele der übrigen festgestellten Arten - insbesondere auch das Braune Langohr - auswirken, das geplant ist, die Erschließung unter weitest gehendem Erhalt von Altgehölzen durchzuführen (vgl. Gutachten FAUNISTICA Seite 45).

Es ist zwar nicht zu erwarten, dass die derzeit vorkommenden Fledermausarten zukünftig gänzlich aus dem gesamten Untersuchungsgebiet (B-Planfläche + 100m-Radius) verdrängt werden, je nach Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad und Lichtintensität kann deren Gebietsfrequentierung jedoch nachweisbar herabgesetzt werden bzw. die Aktivitäten in die noch vorhandenen vergleichbaren, unbeeinträchtigten Nachbarbereiche verlagert werden.

Im Bezug zum Artenschutzrecht ist der zu erwartende Verlust bzw. die Beeinträchtigung der betroffenen Nahrungsräume jedoch nicht geeignet, die Störungsverbote gemäß § 44 (1) Satz 2 BNatSchG zu erfüllen. Insbesondere auf Grund der relativen Kleinflächigkeit des geplanten Baugebietes von ca. 1,9 ha ist nicht zu erwarten, dass die Nahrungshabitate der festgestellten einzelnen Arten so bedeutend sein könnten, dass (im ungünstigsten Fall) ihr kompletter Ausfall für die Tiere den Erhaltungszustand deren lokaler Population verschlechtern könnte. Die geplante Baugebietsfläche liegt deutlich unter den bekannten Minimumnahrungsarealen von Individuen der festgestellten Arten und im unmittelbaren Umfeld verbleiben ähnlich strukturierte Habitate, die ebenfalls für die betroffenen Arten/Individuen erreichbar sind. Dem absehbaren Flächenverlust von Jagdgebieten durch direkte Überbauung bzw. den zu erwartenden Auswirkungen durch Licht wird daher keine artenschutzrechtliche Relevanz beigemessen (vgl. Gutachten FAUNISTICA Seite 45).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass zwar potenzielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse von der anstehenden Planung betroffen sind, doch kommt es nicht zu einer großflächigen Zerstörung. Im näheren Umfeld stehen genügend Ausweichquartiere zur Verfügung, in die die betroffenen Tierarten ausweichen können.

#### Untersuchungsergebnisse zu § 44 BNatSchG (1) 4. (Pflanzen, ihre Entwicklungsformen oder Standorte)

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht betroffen.

#### Abschließende Bewertung

Die auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführte Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit zeigt keine unvermeidbaren Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen auf. Allerdings sind ggf. Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion betroffener Fledermaushabitate im räumlichen Zusammenhang zu treffen, zudem sind auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsanforderungen zu berücksichtigen. Außerdem sollte im Plangebiet eine „insekten- und fledermausfreundliche“ Beleuchtung Verwendung finden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden somit die folgenden Vermeidungsmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt:

### **Nr. 8 Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung der öffentlichen Bereiche nur solche Lampentypen zulässig sind, deren Licht ausschließlich die Verkehrswege beleuchtet und nur zu geringen Teilen zu den Seiten und nach oben abstrahlt. Diese sind mit UV - armen, Insekten schonenden Beleuchtungskörpern z. B. in Form von LED - Leuchtmitteln mit einer warmweißen Lichtfarbe (2700K) auszustatten. Eine Beleuchtung der Verkehrsflächenrandbereiche ist zu vermeiden.

## **7.4 Belange des Immissionsschutzes**

### **7.4.1 Verkehrslärmimmissionen**

Aufgrund der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 323 in der Nachbarschaft zur *Westerlooger Straße (K 122)* liegt, muss die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen und Lärmemissionen untersucht werden. Es ist zu klären, welche Lärmbelastung in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen auf das Plangebiet einwirkt.

#### Beschreibung der Ausgangslage

Die Verkehrsfläche liegt in etwa auf dem gleichen Höhenniveau wie das angrenzende Plangebiet. Die Kreisstraße weist im Untersuchungsbereich zwei Fahrstreifen auf. Das Fahrbahngefälle entlang des Plangebietes liegt unterhalb von 5 %. Sie ist mit nicht geriffeltem Gussasphalt befestigt. Eine lichtzeichengeregelte Kreuzung befindet sich nicht im relevanten Streckenabschnitt. Es ist eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h anzusetzen.

Für das festgesetzte Dorfgebiet (MD) gelten folgende lärmtechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 - 1: tags (6 bis 22 Uhr): 60,0 dB (A) und nachts (22 bis 6 Uhr): 50,0 dB (A).

Grundlage der Berechnungen sind die Verkehrsbelastungszahlen, die vom Landkreis Aurich (Amt für Kreisstraßen) zur Verfügung gestellt wurden. Danach betrug im Jahr 2008 die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem betroffenen Streckenabschnitt der *Westerlooger Straße* 1.645 Kfz / Tag, wobei der Anteil des Schwerlastverkehrs bei 9 % lag. Durch die allgemeine Verkehrszunahme (ca. 1 % Steigerung pro Jahr) wird der DTV-Wert bis zum Jahre 2030 auf ca. 2.000 Kfz / Tag ansteigen.

Diese prognostizierende DTV wird bei der weiteren Berechnung zugrunde gelegt, wobei weiterhin ein LKW-Anteil von 9 % am Tag und angelehnt an die Verkehrslärmschutzverordnung von 4 % in der Nacht berücksichtigt wird.

### Schalltechnische Grundlagen

Bei den Berechnungen finden die entsprechenden Formeln und Diagramme aus der Anlage 1 zum § 3 der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) Anwendung.

Der Beurteilungspegel errechnet sich wie folgt:

$$L_r = L_{m(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S_{\perp}} + D_{BM} + D_B + K \quad [\text{Formel (1)}]$$

Hierin bedeuten:

$L_r$ : Beurteilungspegel,

$L_{m(25)}$ : Mittelungspegel in dB(A) für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) nach Diagramm I. Mittelungspegel im Abstand  $s = 25$  m von der Mitte des Fahrstreifens, bei nicht geriffeltem Gussasphalt, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und bei freier Schallausbreitung in einer mittleren Höhe von 2,25 m. Dabei wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke  $M$  aus der durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) nach Tabelle A berechnet; der maßgebende LKW-Anteil ( $p$ ) ist ebenfalls in Tabelle A angegeben,

$D_V$ : Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil  $p$  nach Diagramm II,

$D_{StrO}$ : Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen nach Tabelle B,

$D_{Stg}$ : Korrektur für Steigungen und Gefälle nach Tabelle C,

$D_{S_{\perp}}$ : Pegeländerung durch unterschiedliche Abstände  $S_{\perp,0}$  zwischen dem Emissionsort (0,5 m über der Mitte des betrachteten Fahrstreifens) und dem maßgebenden Immissionsort ohne Boden- und Meteorologiedämpfung nach Diagramm III. Der maßgebende Immissionsort richtet sich nach den Umständen im Einzelfall; vor Gebäuden liegt er in Höhe der Geschoßdecke (0,2 m über der Fensteroberkante) des zu schützenden Raumes; bei Außenwohnbereichen liegt der Immissionsort 2 m über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche,

$D_{BM}$ : Pegeländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung in Abhängigkeit von der mittleren Höhe  $h_m$  nach Diagramm IV. Die mittlere Höhe  $h_m$  ist der mittlere Abstand zwischen dem Grund und der Verbindungslinie zwischen Emissions- und Immissionsort. In ebenem Gelände ergibt sich  $h_m$  als arithmetischer Mittelwert der Höhen des Emissionsortes und des Immissionsortes über Grund,

$D_B$ : Pegeländerung durch topographische Gegebenheiten, bauliche Maßnahmen und Reflexionen,

$K$ : Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen nach Tabelle D.



Dokumentation der Rechengänge zur Verkehrslärmabschätzung

$$L_r = L_{m(25)} + D_V + D_{StrO} + D_{Stg} + D_{S\perp} + D_{BM} + D_B + K \quad \text{[Formel (1)]}$$

Gemäß Tabelle A der Verkehrslärmschutzverordnung ergibt sich eine maßgebende Verkehrsstärke M von 120 Kfz/h am Tag und von 16 Kfz/h in der Nacht, wobei ein LKW-Anteil tags von 9 % und nachts von 4 % berücksichtigt wird.

Immissionsort	Abstand: 15 m zur Fahrbahnmitte tags		Abstand: 13 m zur Fahrbahnmitte nachts
DTV	2.100		2.100
M (in KFZ / h)	120		16
p (in Prozent)	9		4
$L_{m(25)}$	60,5 dB		50,6 dB
$D_V$	- 4,2 dB		- 4,9 dB
$D_{StrO}$	0		0
$D_{S\perp}$	+ 3,8 dB		+ 4,4 dB
$D_{BM}$ ( $h_m = 2,5$ m)	- 0,1 dB		- 0,1 dB
$D_B$	-		-
K	-		-
<b>L<sub>r</sub></b>	<b>60,0 dB</b>		<b>50,0 dB</b>

**7.4.2 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft**

Zwecks Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen wurde im Vorfeld der Planung ein Immissionsschutzgutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt (siehe **Anlage 1**). Darin wurde ausgehend von der derzeitigen Situation hinsichtlich des Viehbestandes, der Stalltechnik und der Lage der einzelnen betroffenen Höfe eine Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durch entsprechende Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Ziel des Gutachtens war es zu ermitteln, ob die Ausweisung von Bauflächen im Plangebiet mit den Belangen der viehhaltenden Landwirtschaftsbetriebe zu vereinbaren ist.

Für einen Immissionsort ist nach GIRL der Anteil der Geruchsstunden an den Gesamtstunden eines Jahres zu ermitteln. Als Geruchsstunde zählen alle Zeitstunden, in denen die Geruchswahrnehmungsschwelle von  $1 \text{ GE}/\text{m}^3$  an mindestens 10 % also 6 Minuten, überschritten wird. Die Immissionskenngröße I gibt den relativen Anteil der Geruchsstunden eines Jahres an.  $I = 0,10$  bedeutet z. B., dass Geruchsstunden an 10 % der Jahresstunden auftreten. Für die geplanten Dorfgebietsflächen ist gemäß GIRL der Immissionswert  $IW = 0,15$  als Grenzwert relevant. (vgl. Gutachten Seite 3)



## 7.5 Wasserwirtschaft

### 7.5.1 Absicherung bestehender Vorfluter

Am südlichen Plangebietsrand verläuft mit dem *Burgschloot* ein für die Region bedeutender Vorfluter. Dieser bleibt in seiner jetzigen Ausprägung erhalten und wird im Bebauungsplan als Wasserfläche abgesichert. Darüber hinaus wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen bei der Planung berücksichtigt. Dieser für die Unterhaltung des *Burgschlootes* erforderliche Bereich wird überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ ausgewiesen. Im Bereich des bestehenden Grundstücks Westerlooger Straße 7 erfolgt die Festsetzung eines Bereiches, der von Bebauung freizuhalten ist.

### 7.5.2 Oberflächenentwässerung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird es aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses kommen. Deshalb wird parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes von der ARGO INGENIEURGEMEINSCHAFT - DIPL.-ING. H. SCHÜTTE, NORDEN ein Konzept für die Oberflächenentwässerung dieser Flächen erarbeitet.

Danach ist vorgesehen, das auf den neuen Bauflächen anfallende gering belastete Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen, das im südöstlichen Plangebiet angelegt werden soll. Im Bebauungsplan wird hierfür eine Fläche von rund 812 qm bereitgestellt. Das Oberflächenwasser wird über Leitungen dem RRB zugeführt. Der Überlauf des RRB soll an den benachbarten *Burgschloot* angeschlossen werden. Hierzu werden seitens der Sielacht Esens folgende Auflagen vorgebracht:

- Die Zuleitung in das Gewässer II. Ordnung muss in ausreichender Tiefe erfolgen.
- Die Verlegung der Ablaufrohre in das Gewässer II. Ordnung hat in einer ausreichenden Tiefe zu erfolgen, so dass die Anlage auch mit dem Befahren von Schwerlastfahrzeugen nicht beschädigt werden kann. Der Rohrkanal ist nach Verlegung fachgerecht zu verdichten und zu verfüllen.
- Die Ausmündung des Ablaufrohres in das Gewässer II. Ordnung ist böschungsgleich und böschungseben mit einer festen Mulde bis auf die Gewässersohle hinunter zu versehen.
- Sollte aufgrund der Einleitung in das betroffene Gewässer II. Ordnung an dem betroffenen Gewässerabschnitt zukünftig ein Mehraufwand für die Gewässerunterhaltung erforderlich sein, so hat der Antragsteller bzw. der jeweilige Betreiber die Mehrkosten zu tragen.

Einzelheiten zur Systematik, Dimensionierung und Ausgestaltung der Oberflächenentwässerung werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geklärt. Für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist die vorherige Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 68 WHG i. V. m. § 109 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) mit der Vorlage der entsprechenden Antragsunterlagen erforderlich.

### **7.5.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über Kanäle einer bestehenden Schmutzwasserleitung im *Sexter Weg* und von dort den städtischen FLAT - Anlagen Mittels zugeführt.

## **7.6 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so dass deren Anlagen jeweils zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet oder in dessen Nähe vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Einrichtungen wie Niederspannungs- bzw. Telefonerdkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Die Stadt Aurich geht davon aus, dass die bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung ausreichende Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten aufweisen.

### **7.6.1 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Gas- und Stromnetz der EWE NETZ GmbH angeschlossen.

Die EWE bittet darum, vor der Freigabe der Grundstücke zur Bebauung, dafür zu sorgen, dass die Versorgungsträger in der zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden können.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnenden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der EWE - Anlagen ist unzulässig.

### **7.6.2 Trinkwasserversorgung**

Nach Auskunft des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) muss das Plangebiet durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen als teilweise erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, wird der OOWV diese auf der Grundlage der AVBWasserV unter Anwendung des § 4 der Wasserlieferungsbedingungen des OOWV durchführen. Wann und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, müssen die Stadt und der OOWV rechtzeitig vor Ausschreibung der Erschließungsarbeiten gemeinsam festlegen.

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden. Dabei wird um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 gebeten. Evtl. Sicherungs- bzw. Umlenkarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Weiterhin wird vom OOWV darauf hingewiesen, dass sich im Bebauungsplangebiet verbandseigene Versorgungsanlagen befinden. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

### **7.6.3 Fernmeldetechnische Versorgung**

Es ist vorgesehen, die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen durch Telekom Deutschland GmbH vornehmen zu lassen. Nach deren Auskunft wird sie die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

### **7.6.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe wird zentral vom Landkreis Aurich durchgeführt. Für Abfälle aus der gewerblichen Nutzung gelten die Vorschriften der Abfallgesetzgebung des Bundes und des Landes.

Hinsichtlich der Baugrundstücke, die an Straßenteilen, Straßenzügen oder Wohnwegen liegen, die mit den Sammelfahrzeugen des Landkreises Aurich nicht befahrbar sind oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden können, gelten besondere Abfuhrbedingungen (siehe Kapitel 8 - Hinweise).

## **7.7 Löschwasserversorgung / Brandsicherheitliche Belange**

Um einen erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert zu ermöglichen, sind bei der Erschließung der Baugrundstücke die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück gemäß den § 2/3 DVNBauO zu § 5/6/20 NBauO zu berücksichtigen. Die Technischen Regeln der DVGW - Arbeitsblätter W 405 und W 331 sowie die Vorgaben des Nds. Brandschutzgesetzes sind bei der Erschließung ebenfalls zu berücksichtigen.

Nach Ansicht der Hauptamtlichen Brandschau und des Landkreises Aurich sind folgende Punkte hinsichtlich der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen. Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 cbm/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister abzustimmen.

Als unabhängige Löschwasserstelle könnte darüber hinaus der im Plangebiet liegende *Burgschloot* herangezogen werden.

## **7.8 Bodenschutz / Altablagerungen**

Altablagerungen bzw. kontaminierte Flächen im Sinne des BBodSchG und der BBodSchV liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich sowie in einem Umkreis von 500 m (Luftlinie) nicht vor. Die Stadt Aurich geht davon aus, dass ein Gefährdungspotenzial in diesem Bereich nicht vorliegt. Negative Auswirkungen auf den hier anstehenden Planbereich sind daher nicht zu erwarten. Falls bei Bau- oder Erschließungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

## **7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch Bodendenkmale sind der Stadt Aurich nicht bekannt. Dennoch wird für den Fall des Auffindens archäologisch bedeutsamer Gegenstände ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen (siehe Kapitel 8 - Hinweise).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Archäologische Dienst der OST-FRIESISCHE LANDSCHAFT darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine siedlungstopographische Verdachtsfläche handelt, bei der archäologische Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden können. Es sollten, um einen Überblick über die Befundsituation zu gewinnen, den Umfang notwendiger Ausgrabungen zu ermitteln und Verzögerungen möglichst zu vermeiden, frühzeitig vor einer geplanten Bebauung Prospektionen stattfinden. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Die Stadt Aurich wird die denkmalpflegerischen Belange bei der weiteren Gebietsentwicklung entsprechend berücksichtigen.

## 8. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ zu beachten.

### Altlasten

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

### Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen des Landkreises Aurich nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 18.12.2014 (Amtsblatt Nr. 51 vom 19.12.2014) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises kann ggf. geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

### Archäologische 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.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes des Wasserwerkes Harlingerland. Grundsätzlich sind an die Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten in Wasserschutzgebieten und Wassergewinnungsgebieten folgende Anforderungen zu stellen:

- Abwasserentsorgung nach dem Stand der Technik,
- Anwendung des ATV-Arbeitsblattes A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“,
- Beachtung der Anlagenverordnung (zzt. VAWS),
- Anwendung der RiStWaG.

Hinsichtlich der Gefahren für das Grundwasser wird ergänzend auf das DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser“ (2006) und auf die „Praxisempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden; Handlungshilfe (Teil II); Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen“ (NLWKN 2013) verwiesen.

## **Baumschutzsatzung**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b BauGB als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützt. Auch die Laubbaum-Hochstämme auf der Straßenverkehrsfläche Sexterweg über 80 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden sind entsprechend geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Ausastungen im Kronenbereich sind gegebenenfalls genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.

## **Baumaterialien**

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

## **Bodenkontaminationen**

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

## **9. Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Randbereich in der Fluglärmszone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen (siehe Markierung in der Planzeichnung). Für die Wohngebäude im betroffenen Dorfgebiet werden gemäß der SchallschutzV (Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Schallschutzanforderungen festgesetzt. Das bewertete Bauschalldämm-Maß  $R'_{w}$  der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen.

Das Plangebiet liegt zusätzlich im für den Flugplatz Wittmundhafen angeordneten Bau-schutzbereich. Die Aufstellung von Baukränen ist 14 Tage vor der jeweiligen Maßnahme mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ab-zustimmen. Die Baukräne sind mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen.

## Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 323 „Westlich Sexter Weg“ gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Aurich, den .....

.....

Bürgermeister

## Bearbeitungsvermerk:

Die Entwurfsunterlagen wurden im Auftrag der Stadt Aurich erstellt von:

**BONER + PARTNER**  
**STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE**  
Johann H. Boner - Dr. Helmut Gramann GbR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg  
Tel.: 0441 / 83435 - Fax: 0441 / 83512

Auf der Gast 36 b - 26316 Varel - Dangast  
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den .....

.....

Planverfasser