

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 351 „Westlich Rahester Postweg“

- mit örtlichen Bauvorschriften -

Begründung

- Entwurf-



Erstellung durch:

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	PLANGEBIETSABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	3
1.2	BISHERIGE PLANGEBIETS-NUTZUNG, VORHANDENE BAULEITPLANUNG, NUTZUNG DER PLANGEBIETS-UMGEBUNG	3
1.3	ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
3	BESTANDSSTRUKTUREN	6
3.1	BESTAND	6
3.2	ERSCHLIEÖUNG	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	7
4.3	VERKEHRSFLÄCHEN	8
4.4	GRÜNFLÄCHEN, GRÄBEN UND REGENRÜCKHALTEBECKEN	8
4.5	SPIELPLATZ.....	9
4.6	FLÄCHENBILANZ.....	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5.1	DACHAUFBAUTEN GEMÄÖ § 84 ABS. 3 NBAUO	10
5.2	DACHEINDECKUNG § 84 ABS. 3 NBAUO	10
5.3	DACHFORM UND DACHNEIGUNGEN	10
5.4	EINFRIEDUNGEN § 84 ABS. 3 NBAUO.....	10
6	UMWELTPRÜFUNG	11
6.1	ARTENSCHUTZ.....	11
6.2	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	11
6.2.1	Wallheckenschutz	11
6.2.2	Flächeneingriff.....	12
6.3	EINGRIFFSBEWERTUNG ARTEN UND BIOTOPE, AUSGLEICH	12
6.4	WALLHECKENKOMPENSATION	13
6.5	GRÜNLAND UND ACKER	14
6.6	SCHUTZGUT BODEN.....	15
6.6.1	Eingriff.....	15
6.6.2	Externe Kompensation	15
6.7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17
7	VER- UND ENTSORGUNG	18
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	18
7.2	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	18
7.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	18
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	18
7.5	ABFALLENTSORGUNG	18
7.6	TELEKOMMUNIKATION	18
7.7	BRANDSCHUTZ	18
7.8	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	18
8	HINWEISE	19
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	19
8.2	ABFALLENTSORGUNG	19
8.3	BODENFUNDE	19
8.4	WALLHECKENSCHUTZ	19
8.5	ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ	20

1 Allgemeines

1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Haxtum. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Die Planung umfasst das Flurstück 126/2 und tlw. das Flurstück 126/3 der Gemarkung Haxtum,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 2,4 ha.

1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, vorhandene Bauleitplanung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt im Wesentlichen an landwirtschaftliche Nutzungen. Östlich verläuft die Gemeindestraße Rahester Postweg, sie erschließt die westlich angrenzende Wohnbebauung.

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.3 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Wohngebietsentwicklung soll den Bedarf in Aurich an Einfamilienhäusern decken. Der Standort ist auch aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der relativen Nähe zur Innenstadt als Wohnstandort gut geeignet. In diesem Gebiet könnten ca. 30 Bauplätze entstehen. Die Erschließung erfolgt über die Straße Rahester Postweg. Von den randlich gelegenen Wallhecken wird ein Schutzabstand eingehalten.

Alternative Standorte für die Umwidmung dieser Ortsrandlage zum Wohngebiet

Bei der Prüfung der räumlichen Begebenheiten sind in unmittelbarem Umfeld zwei weitere Gebiete feststellbar, auf denen vergleichbare Wohngebietsentwicklung und Verdichtung des besiedelten Stadtraumes ebenso möglich wären. Hierbei handelt es sich wie beim Plangebiet um verbliebene landwirtschaftliche Flächen/Freibereiche.

1. Der größere Bereich befindet sich westlich der Schule am Extumer Weg/Oldersumer Straße/Im Timp/Extumer Weg, diese Flächen werden ebenfalls überplant. Die Bemühungen der Stadt laufen seit einiger Zeit, Voraussetzung ist aber die Verlegung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit landwirtschaftlichen Ersatzflächen. Dieser Prozess kann noch einige Jahre Anspruch nehmen.
2. Die kleinere landwirtschaftliche Freifläche am Ems-Jade-Kanal zwischen Am Deepstück/Haxtumer Ring/Leegland gelegen ist nicht überplanbar, da sie von Geruchsmissionen der östlich gelegenen Kläranlage überlagert ist. Eine Wohnbebauung ist daher nicht möglich.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Aurich ist im Verfahren bereits fortgeschritten, daher entfaltet dieses bereits seine Bindungswirkung.

In der zeichnerischen Darstellung ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms stellt die geplante Wohnbaufläche als zentralen Siedlungsbereich dar. Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht den Aufgaben eines Mittelzentrums und somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Zwar grenzt das Plangebiet in der Entwurfsfassung der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2015 direkt an die geplante Ortsumgehungsstraße Aurich (Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße), jedoch stellt dies nicht den aktuell geplanten Trassenverlauf dar. Der aktuelle Planungsstand stellt den Verlauf deutlich weiter südwestlich dar, sodass keine Auswirkungen auf diese Bauleitplanung bestehen. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt über 500 m, somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

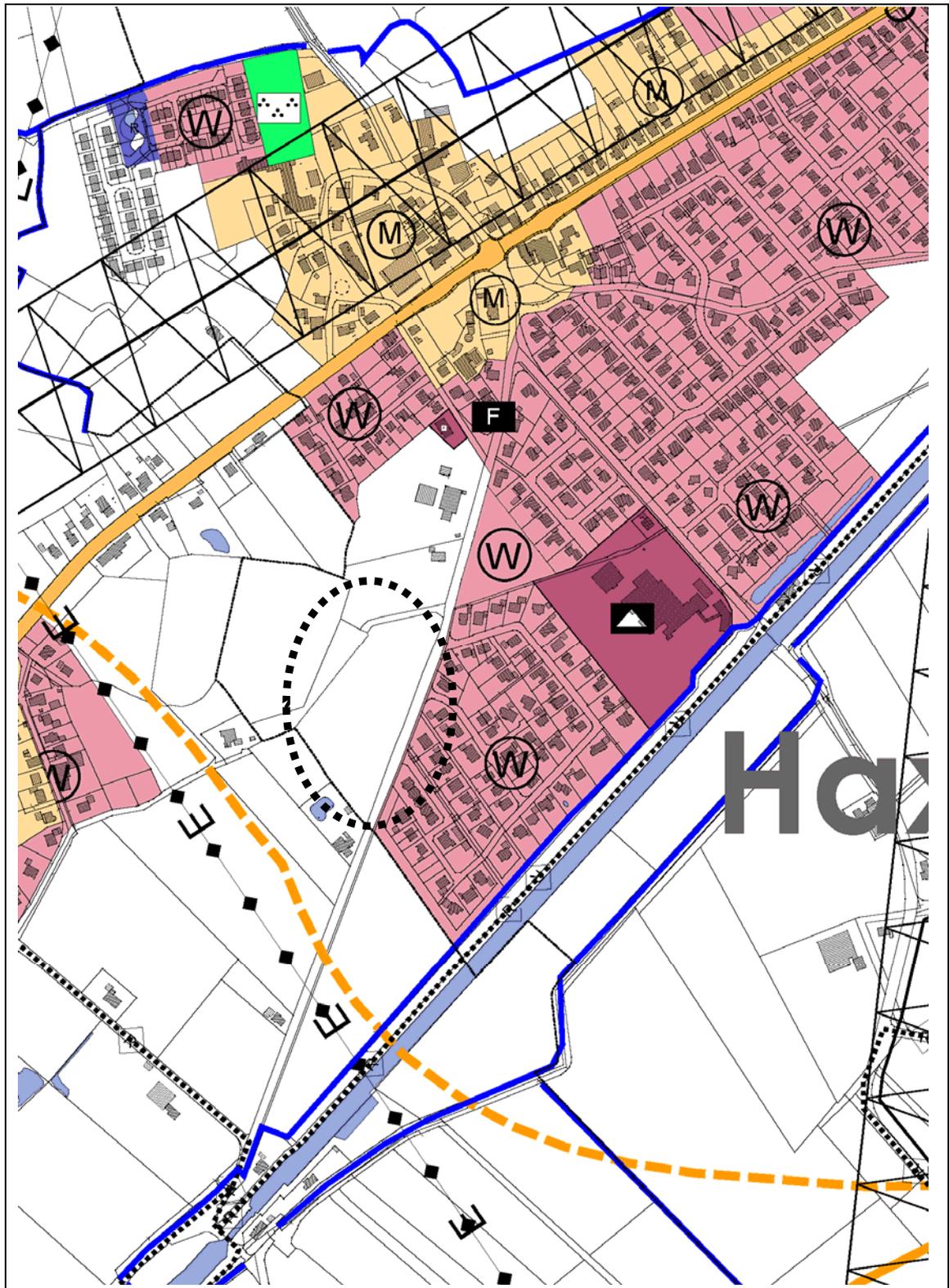
Im nördlichen Randbereich verläuft eine Richtfunkstrecke.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird allgemeine Wohngebiete festsetzen, er ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert, es handelt sich um die 57. Änderung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich



3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet schließt sich an die südlich des Rahester Postweg gelegene Wohnbebauung von Haxtum an.

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit randlichen Wallheckenstrukturen dar. Es ist nach Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Rahester Postweg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliches Konzept

Für den gesamten Bereich zwischen Rahester Postweg und Oldersumer Straße wurde im Auftrag der Stadt Aurich das „Städtebauliche Konzept - Westlich Rahester Postweg“ entwickelt. Es sollen Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Am Rahester Postweg ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen (vgl. Anhang).

Die geplante Wohnbebauung soll über vorhandene und neue Wohnsammelstraßen abgewickelt werden. Die Möglichkeit für eine direkte Anbindung an die Oldersumer Straße wird im Verlaufe der weiteren Bauentwicklung, d.h. für die weiteren Bauabschnitte, geprüft.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 351 stellt den 1. Bauabschnitt der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dar.

4.2 Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen. Dies sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Im Plangebiet sind im Wesentlichen Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baustruktur gegliedert, im südöstlichen Bereich zum Rahester Postweg ist eine leichte Verdichtung zulässig. Im inneren bzw. hinteren Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend von der offenen Bauweise a1 sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohneinheit zulässig.

Entlang des Rahester Postweges sind auch Hausgruppen zulässig, deren Länge auf höchstens 25 m und höchstens 4 Wohneinheiten (abweichende Bauweise a2) beschränkt wird. Hier soll die Möglichkeit für die Errichtung von kleineren Einheiten in Reihenhäusern ermöglicht werden.

Stärker verdichtete Bauformen sind für innenstadtnähere Baugebiete vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an benachbarten Wohngebieten. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bei höchstens einem Vollgeschoss zulässig.

Es wird die Gebäudehöhe von maximal 9,0 m über dem Niveau der nächstliegenden Verkehrsfläche festgesetzt. Die Traufhöhe darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut. Die Höhe des Fertigfußbodens wird auf 0,5 m beschränkt, um zu verhindern dass Wohnhäuser auf „Plateaus“ errichtet werden. Dies ist mit Aufhöhungen der Grundstücke verbunden, das Siedlungsbild wird gestört und kann in ungünstigen Fällen zu Entwässerungsproblemen auf den Nachbargrundstücken führen.

Die überbaubaren Bereiche werden so bemessen, um eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen.

Die Beschränkung der Größe der Grundstücke auf 800 m² soll gewährleisten, dass möglichst viele Bauwillige berücksichtigt werden können. Die Zusammenlegung von zwei Grundstücken ist somit nicht möglich.

Randlich befinden sich Wallhecken mit alten Baumbeständen. Von der Bebauung ausgespart bleiben die Abstandstreifen von mind. 5,0 m Breite zu den Wallheckenmitten zur Sicherung des Wurzelbereiches des Wallheckenbestandes.

4.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Rahester Postweg. Der Anbindungspunkt wurde wegen vorgebrachter privater Belange gegenüber der Vorzugsvariante nach Süden verschoben. Bei der Wahl des neuen Anbindungspunktes wurde ein möglichst geringer Eingriff in den Baumbestand der Wallhecke berücksichtigt. Im Eingangsbereich werden die Grundstückszufahrten durch Zu- und Abfahrverbote ergänzt, die dortigen zwei Grundstückseigentümer müssen ihre Zufahrt direkt zur Ringstraße anordnen.

Die Planstraße erschließt das Plangebiet ringförmig, die Breite der Verkehrsfläche beträgt 8 m. Im Westen wird ein Teilbereich über eine kleine private Stichstraße mit Pkw-Wendeanlage erschlossen, an der Einmündung zur Ringstraße wird hier ein Stellplatz für Abfallbehälter festgesetzt.

4.4 Grünflächen, Gräben und Regenrückhaltebecken

Westlich, südlich und östlich wird das Plangebiet durch Wallhecken begrenzt. Die Wallhecken werden als Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts festgesetzt. Es werden daher Schutzabstände eingehalten:

1. Die Baugrenzen halten einen deutlichen Abstand -je nach Grundstückszuschnitt - von etwa 7 bis 10 m zum Wallfuß ein, damit liegen sie alle außerhalb der Kronentraufbereiche. Ein weiteres Heranrücken an die Wallhecken mit ihrem Baubestand ist zum Schutz der Wallhecken und der Bäume daher nicht möglich.
2. Zudem wird ein 5 m breiter Schutzstreifen vorgelagert: Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.
3. In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
4. Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter

mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Aurich.

5. Am Regenrückhaltebecken ist sind Schutzstreifen von 3 bis 5 m (Maßnahmeflächen) vorgesehen, in dem keine Abgrabungen entlang der Wallhecken zulässig sind.

Die Wallhecke an der Straße Rahester Postweg muss für die Planstraße auf Straßenbreite durchbrochen und beseitigt werden. Die Wegnahme dieses Abschnittes der Wallhecke ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten unerlässlich, um das Plangebiet sinnvoll erschließen zu können, da das Plangebiet nur über den Rahester Postweg erschlossen werden kann. Bei der Wahl des Anbindungspunktes wurde ein möglichst geringer Eingriff in den Baumbestand der Wallhecke berücksichtigt.

Der Baumschutz bzw. Wurzelschutz wird durch ausreichenden Abstand gewährleistet, innerhalb der Kronentraufen finden keine baulichen Aktivitäten statt.

Randlich liegen Gräben teilweise im Plangebiet, sie werden im Bestand festgesetzt. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Norden des Plangebietes vorgesehen. Zur Sicherung der Instandhaltung und Pflege des Regenrückhaltebeckens wird eine Zuwegung per Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

4.5 Spielplatz

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der sich ergebende Bedarf an Spielplatzfläche kann durch die Mitnutzung des Spielplatzes an der Straße Pferdekoppel gedeckt werden. Er liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, die Entfernung beträgt zwischen 100 m und 300 m je nach Lage des Baugrundstücks.

Für einen 2. Bauabschnitt ist ein neuer Spielplatz vorgesehen.

4.6 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	2,36 ha
Allgemeine Wohngebiete (ohne Pflanzflächen)	1,72 ha
Verkehrsflächen, einschl. privater Stichwege	0,33 ha
Regenrückhaltebecken	0,19 ha
Wallhecken	0,08 ha
Graben	0,04 ha

5 Örtliche Bauvorschriften

Um die Einbindung in die offene Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften für die Gestaltung gemäß § 56 Abs. 1 und 98 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt um eine gestalterische Einpassung in die vorhandene Wohnbebauung südlich des Rahester Postweg bzw. an die noch vorhandenen älteren Gebäude in Haxtum zu gewährleisten. Damit soll ein Übergang an den sich anschließenden Außenbereich erreicht werden.

5.1 Dachaufbauten gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

5.2 Dacheindeckung § 84 Abs. 3 NBauO

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geeigneten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL – Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend der braunen Farbtönen der RAL – Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

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

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

5.3 Dachform und Dachneigungen

Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.

5.4 Einfriedungen § 84 Abs. 3 NBauO

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der an 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.

6 Umweltprüfung

Als Teil der städtebaulichen Abwägungsgrundlage wurde zur Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und eine Bewertung nach dem Modell Breuer auf Grundlage der Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan Nr. 351 durchgeführt (Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage).

Von der Gesamtfläche des Plangebietes (2,36 ha) werden ca. 1,72 ha durch das Allgemeine Wohngebiet überprägt und abgewertet. Darüber hinaus kommt es durch den Eingriff durch die Siedlungsentwicklung zu einer Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur von allgemeiner Bedeutung.

6.1 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine gesonderte Bestandserhebung zu Flechten an den Bäumen auf den Wallhecken erarbeitet. Der Fachbeitrag ist dann dem Anhang des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

6.2.1 Wallheckenschutz

Bei den verbleibenden Wallhecken ist die Sicherung ihrer Bestandsausprägung vorrangiges Ziel. Insbesondere alte Einzelbäume auf den Wallhecken sind in ihrem Bestand zu erhalten. Zu den Wallhecken werden im Bebauungsplan Schutzabstände eingehalten. Maßstab für den Abstand stellen insgesamt die Kronentraufbereiche dar. Die Wallhecke an der Straße Rahester Postweg muss für die Planstraße auf Straßenbreite durchbrochen und beseitigt werden. Die Wegnahme dieses Abschnittes der Wallhecke ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten unerlässlich, um das Plangebiet sinnvoll erschließen zu können, da das Plangebiet nur über den Rahester Postweg erschlossen werden kann. Bei der Lageauswahl des Durchbruches wurde neben verkehrlichen Aspekten auch der Baumbestand auf der Wallhecke berücksichtigt. Für die Straßenanbindung und damit für den Durchbruch der Wallhecke muss somit nur eine kleinere Eiche beseitigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung sind auf der Fläche durch den weitgehenden Erhalt der Wallhecken umgesetzt worden. Die Baugrenzen halten einen großen Abstand zum Fuß der Wallhecken mit etwa 7 bis 10 m ein. Zu den Wallhecken werden zusätzlich Schutzabstände eingehalten (siehe 4.3.1), die Vorsorge treffen sollen, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Wallhecken weitmöglich zu erhalten. Hierzu trifft der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen, Maßstab für die Abstände stellen insgesamt die Kronentraufbereiche dar:

1. Es wird ein 5 m breiter Schutzstreifen vorgelagert, Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.
2. In einem Streifen von bis zu 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

3. Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnitтарbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig.
4. Am Regenrückhaltebecken ist sind Schutzstreifen von 3 bis 5 m (Maßnahmeflächen) vorgesehen, in dem keine Abgrabungen entlang der Wallhecken zulässig sind. Damit werden Abgrabungen nahe des Wurzelraumes ausgeschlossen.

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 588 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Im Plangebiet befinden sich an der Süd-, Ost- und Nordgrenze auf 377 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG. Diese geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnitтарbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden (vgl. auch Hinweis Nr. 4 Wallheckenschutz im Bebauungsplan).

6.2.2 Flächeneingriff

Zur Verringerung des Eingriffs wurde hier ein allgemeines Wohngebiet mit einer niedrigen Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt, um den Versiegelungsgrad zu begrenzen. Dies korrespondiert mit der Beschränkung der Gebäudelänge und der Anzahl der Wohneinheiten. Die Lage des Durchbruches einer Wallhecke für die Erschließung des Plangebietes (siehe 4.3.1) orientiert sich daran, den Eingriff möglichst gering zu halten. Von daher wurde ein Wallheckenabschnitt ausgewählt, der lediglich eine relativ junge Stieleiche aufweist.

Die zukünftige Beleuchtung entlang neu angelegter Parkplätze, Straßen- und Wege und ggf. auch im Bereich vorhandener Straßen (z.B. an neuen Kreuzungsbereichen) sollte generell auf das notwendige Maß an Ausleuchtungsintensität und -dauer begrenzt sein, um negative Auswirkungen auf lichtmeidende Fledermäuse möglichst gering zu halten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei den zu erhaltenden Bäumen sowie der Altbäumen auf der Wallhecke werden verschiedene Maßnahmen vor und während der Baumaßnahmen nach dem heutigen anerkannten fachlichen Standard auf der Grundlage der ZTV Baumpflege, der DIN 18920 und der RAS-LP 4 von einem Fachbetrieb durchgeführt. Insbesondere der Gehölzschnitt sollte schonend und außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

6.3 Eingriffsbewertung Arten und Biotope, Ausgleich

Biotoptypen

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen (siehe Kap. 3.2.1) erfolgt verbal und richtet sich nach DRACHENFELS, O., v. (2016).

Für die Biotoptypen im Plangebiet (siehe auch Biotoptypenkarte im Anhang) ergibt sich aufgrund ihrer aktuellen Ausprägung folgende Bewertung:

Baum-Wallhecke (HWB)	Wertstufe IV
Fließgewässer (FGR)	Wertstufe III
Artenarmes Intensivgrünland (GIT)	Wertstufe II
Feuchtes Intensivgrünland (GIF)	Wertstufe II
Basenarmer Lehacker (Al)	Wertstufe II

Wertstufe IV: von besonderer Bedeutung bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I: von geringer Bedeutung

6.4 Wallheckenkompensation

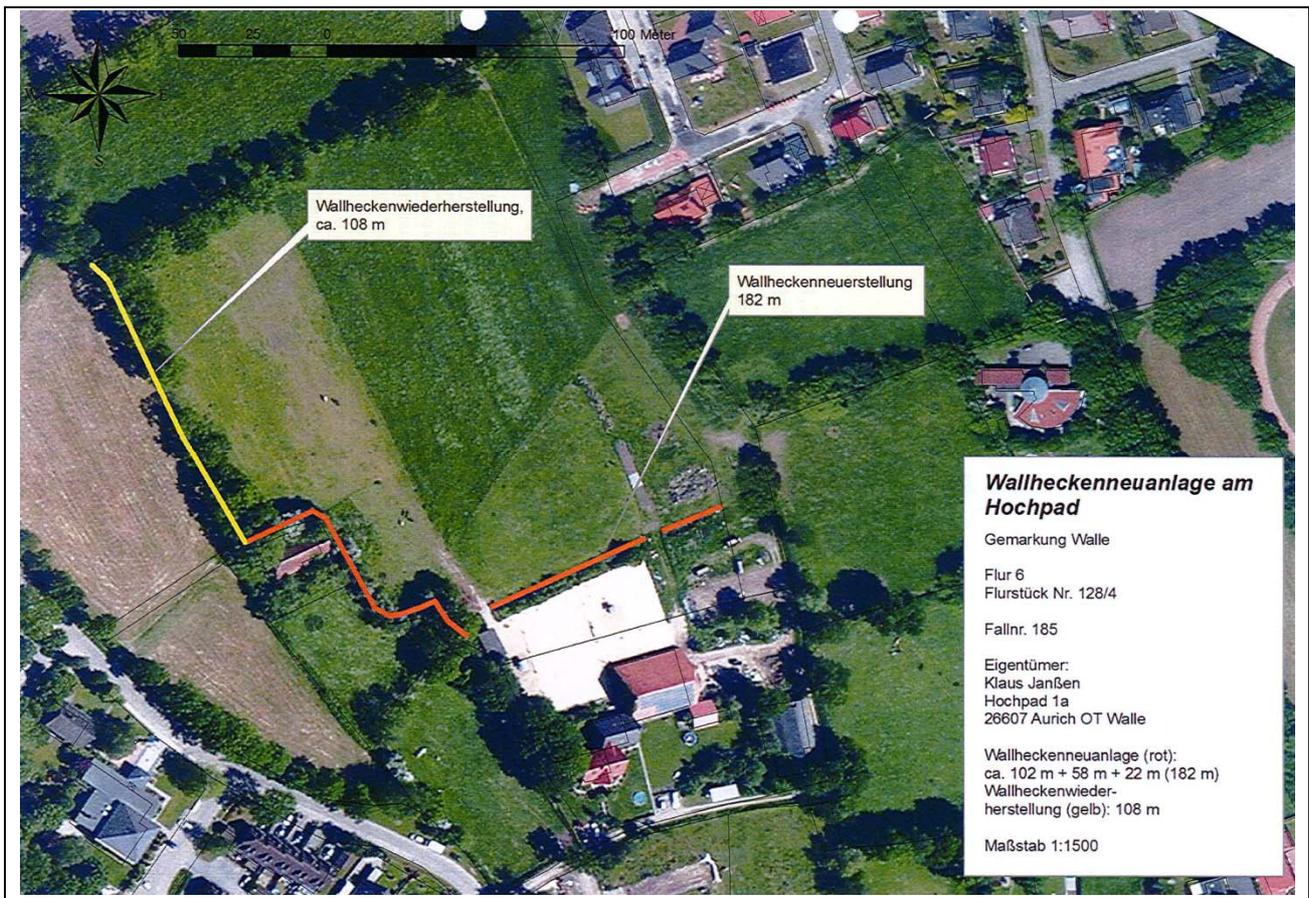
Auf einer Länge von 385 m sind Wallhecken einseitig von heranreichender Bebauung betroffen. Für diese Wallhecken ist der Eingriff im Verhältnis 1:0,5 zu kompensieren. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 193 lfd. m neu zu errichtende Wallhecke.

Der Durchbruch von 10 m Wallhecke ist im Verhältnis 1:2 zu kompensieren. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 20 lfd. m neu zu errichtende Wallhecke. Somit ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die bestehenden Wallhecken im Plangebiet von insgesamt **213 m Neuanlage Wallhecke.**

Kompensation

Für die Neuanlage von Wallhecken steht eine Fläche in der Gemarkung Walle, Flur 6, Flurstück 128/4 zur Verfügung. Auf der Fläche sind 182 m Neuherstellung und 108 m Wiederherstellung realisierbar.

Kompensationsfläche



Die Wiederherstellung kann nach Vorabstimmung mit der UNB im Verhältnis 1:2 auf die Neuherstellung angerechnet werden. Das entspricht dann einer Länge von 54 m Neuherstellung.

Die verbleibenden 159 m neu anzulegende Wallhecke sind ebenfalls auf dieser Fläche umzusetzen.

Die Herstellung dieser Wallhecken erfolgt derzeit und ist voraussichtlich bis März 2018 abgeschlossen.

6.5 Grünland und Acker

Durch die Umsetzung der Planung des Allgemeinen Wohngebietes (GRZ 0,3) wird eine Fläche mit einer Größe von 0,77 ha sowie durch Planstraße auf 0,33 ha vollständig versiegelt. Auf 0,95 ha erfolgt zukünftig gärtnerische Nutzung bzw. sie unterliegen als Abstandsflächen zu den Wallhecken keiner intensiven Nutzung.

Mit der Umwandlung der Biotoptypen Intensivgrünland / Acker in bebaute Fläche, Parkplätze sowie Scherrasen und Zierbeete erfolgt nach BREUER (2006) jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Vegetation. Auch gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind von dem Eingriff nicht betroffen. Demgemäß sind nach BREUER (2006) keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.6 Schutzgut Boden

6.6.1 Eingriff

Insgesamt ist im Plangebiet eine Beeinträchtigung von Plaggenesch-Boden mit kulturhistorischer Bedeutung durch Versiegelung mit Gebäuden, Erschließungsflächen sowie durch Bodenumschichtungen, -auftrag und -verdichtung zugrunde zu legen.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit einer GRZ 0,3 und einer Flächengröße von 1,72 ha sind 45 % versiegelbar. Somit ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 0,77 ha. Für die Planstraßen sind 0,33 ha versiegelbar. Insgesamt wird eine Versiegelung von 1,1 ha vorgenommen.

Die Wallhecken sowie die angrenzenden Schutzstreifen von 5 m Breite sind nicht von Baumaßnahmen betroffen.

6.6.2 Externe Kompensation

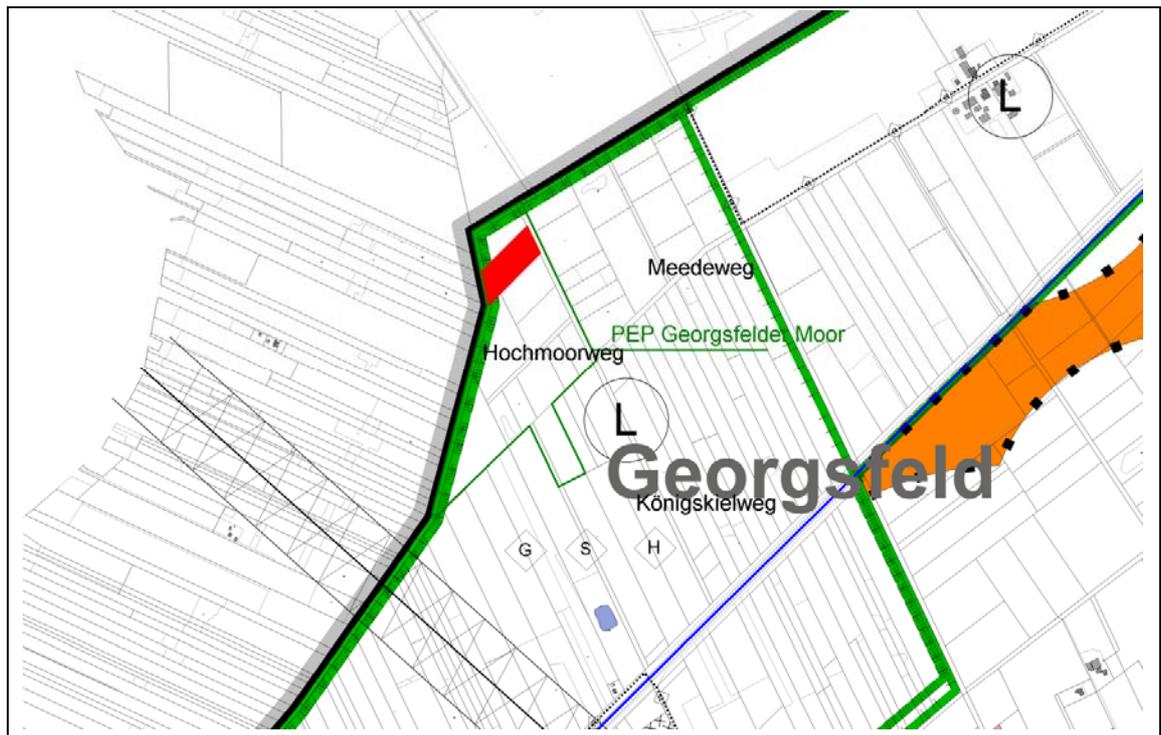
Gemäß BREUER (2015) sind bei einer Versiegelung von Böden von besonderer Bedeutung Kompensationsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Somit ergibt sich aus dem geplanten Vorhaben durch das Allgemeine Wohngebiet und durch die Planstraßen ein **Kompensationsdefizit von 1,1 ha**, die auszugleichen sind.

Die Kompensationsfläche liegt im Ausgleichsflächensuchraum Georgsfelder Moor des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich. Sie liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet AUR 3 „Victorburer und Georgsfelder Moor“ mit dem Ziel Hochmoorvernässung, die Bestimmungen der entsprechenden Schutzverordnung werden eingehalten.

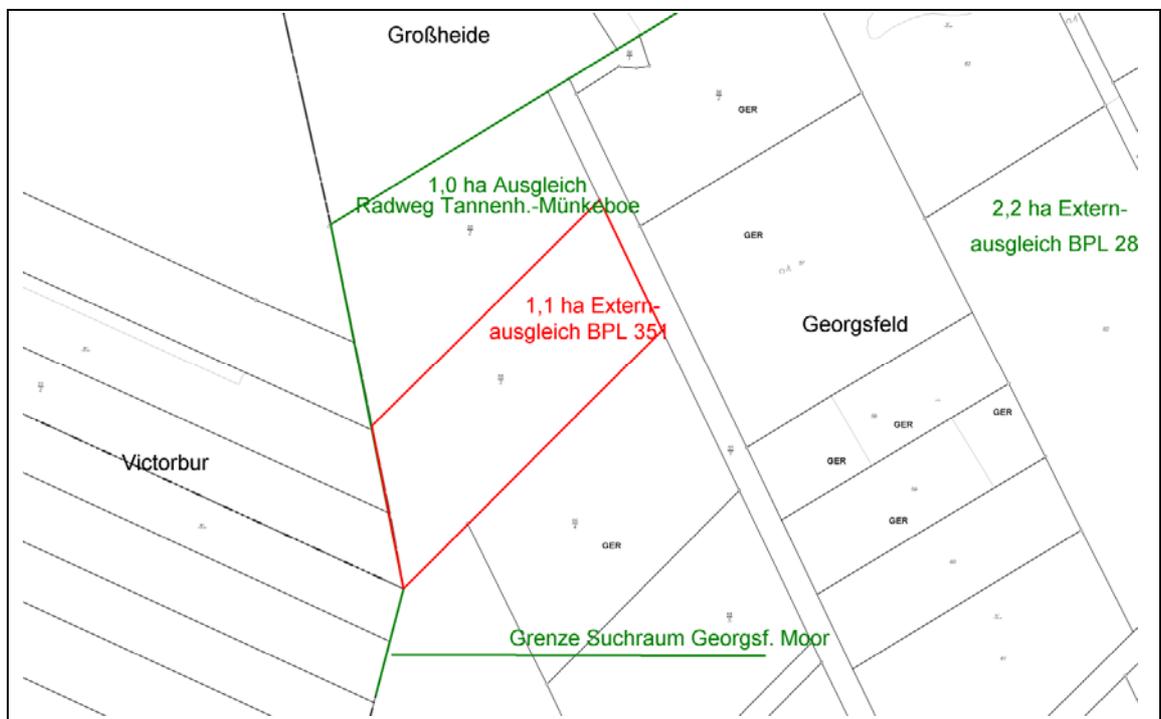
Die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Hochmoorvernässung auf nicht oder nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Brachflächen im Georgsfelder Moor erfolgen. Es sollen die durch die Versiegelung von Plaggeneschboden verloren gegangenen Werte und Funktionen des Bodens im Plangebiet durch die Wiedervernässung des veränderten Naturbodens Hochmoor durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan Georgsfelder Moor dient dem Ausgleich von Eingriffen durch die Wohnbaulandentwicklung in der Stadt Aurich. Unabhängig von den betroffenen Bodenarten der jeweiligen Eingriffsbereiche können die Flächen im Georgsfelder Moor als Kompensation herangezogen werden, dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Naturbehörde abgestimmt.

Gemäß des mit der UNB Aurich abgestimmten Pflege- und Entwicklungsplanes Georgsfelder Moor (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG 2015) ist eine Wiedervernässung insbesondere auf nördlich gelegenen Flächen (Gebiet 7) möglich, da es sich hier um einen einheitlich abgetorften Bereich handelt, der durch die angrenzenden höher liegenden Areale bzw. durch ergänzende Abdämmungen eingestaut werden kann.

Übersichtsplan – Lage Ausgleichsfläche Georgsfelder Moor



Externe Ausgleichsfläche BPL 351 Georgsfelder Moor



6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Stadt Aurich hier neue Wohnbauflächen ausweisen. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Allerdings entsteht durch den Bebauungsplan Nr. 351 ein Eingriff in Natur und Landschaft, dieser Flächeneingriff und der Eingriff in Bezug auf Wallhecken wird extern ausgeglichen.

Der externe Wallheckenausgleich ist im städtischen Wallheckenprogramm auf privaten Flächen vorgesehen. Der externe Ausgleich für den Flächeneingriff soll der Hochmoor- und Heidemooorentwicklung dienen und auf städtischen Ausgleichsflächen im Bereich Georgsfelder Moor durchgeführt werden.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Im Bebauungsplan wird am nördlichen Rand des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die Zugänglichkeit wird über die Festsetzung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Planstraße gesichert, die Fläche ist zugunsten der Stadt Aurich belastet. Für den Anschluss an den Regenwasserkanal im Rahester Postweg wird im Süden von der Ringstraße ein 4 m breites Leitungsrecht zugunsten der Stadt Aurich ausgewiesen.

Für die Oberflächenentwässerung ist ein Oberflächenentwässerungskonzept aufgestellt worden.

7.2 Strom- und Gasversorgung

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

7.3 Schmutzwasserentsorgung

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

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburg Ostfriesischen Wasserverbandes.

Es wird die für den Brandschutz erforderliche Löschwassermenge in Absprache mit dem Brandschutzprüfer vorgehalten.

7.5 Abfallentsorgung

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

7.6 Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitverlegt werden. Dies wird bei präsenten Telekommunikationsunternehmen angefragt.

7.7 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m³/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 abzustimmen.

7.8 Sonstige Ver- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

8.2 Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen 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 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

8.3 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.

8.4 Wallheckenschutz

Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“)

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 588 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich an der Süd-, Ost- und Nordgrenze auf 377 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als neu anzulegen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 351 aufgeführte Ersatzwallhecke für Wallheckenfunktionsbeeinträchtigungen im Plangebiet mit Lage am Gemeindeweg Hochpad in der Gemarkung Walle, Flur 6, Flurstück 128/4 mit 213 m Länge mit Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Walkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Öhrchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB innerhalb von Bebauungsplangebieten ist daneben der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zuständig. Zur Vermeidung einer Doppelbearbeitung ist in Bebauungsplangebieten vorrangig der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Überwachung der Wallheckenerhaltung und des Wallheckenschutzes zuständig.

8.5 Altlasten und Bodenschutz

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche der genannten Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

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.

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.

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

Aurich, den

.....
Bürgermeister

Quellen

1. „Städtebauliche Konzept - Westlich Rahester Postweg“ vom 02.02.2107, Architekt J.P. Schmidt Aurich).