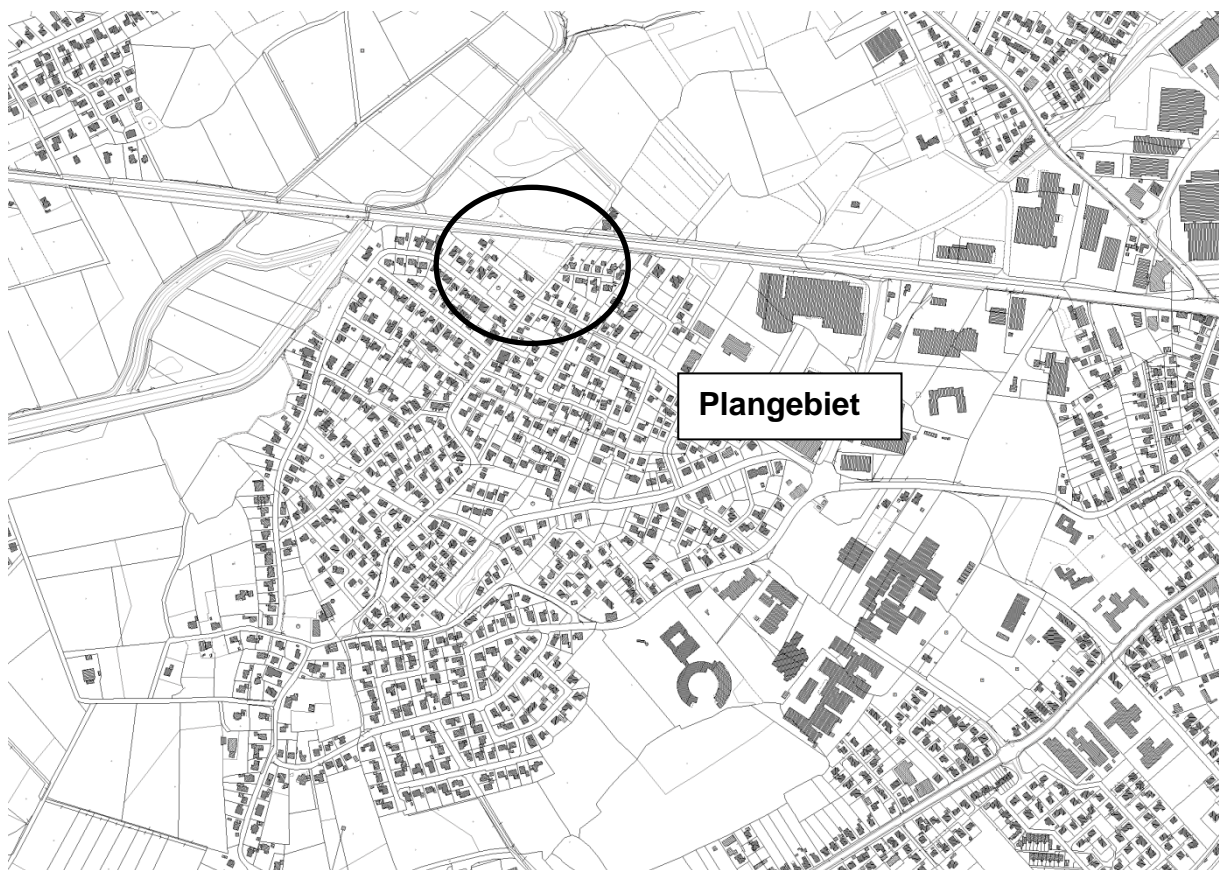


# Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 im Ortsteil Extum der Stadt Aurich

---

*im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch*

ENTWURF



**Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000**

**Stadt Aurich, Fachdienst Planung / 2017**

Entwurfsverfasser  
Baumschutz UVP-Vorprüfung Grünflächen  
Verfahrensabwicklung  
CAD-Bearbeitung  
Textverarbeitung

Anna Heimlich  
Thomas Wulle  
Marianne Gerdes  
Theda Tholen  
Anna Heimlich

# Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis.....	iv
Abbildungsverzeichnis.....	iv
Quellenverzeichnis .....	iv
1. Grundlagen der Planung .....	1
1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	1
1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung.....	2
1.3 Anlass und Ziel der Planung.....	2
1.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	2
1.5 Planverfahren.....	2
2. Planungsvorgaben .....	3
2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) .....	3
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	4
2.3 Flächennutzungsplan .....	4
2.4 Vorhandene Bauleitplanung .....	5
3. Inhalt des Bebauungsplans .....	5
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Maß der Nutzung .....	5
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.4 Flächen mit besonderer Zweckbestimmung .....	6
3.4.1 Flächen für Stellplätze.....	6
3.4.2 Flächen für die Abfallentsorgung.....	6
3.5 Anzahl der Wohneinheiten .....	7
3.6 Örtliche Bauvorschriften .....	7
3.6.1 Dachneigung und Dachformen.....	7
3.6.2 Dachaufbauten.....	8
3.6.3 Materialverwendung.....	8
3.6.4 Farbgebung der Dachflächen.....	8
3.6.5 Einfriedungen.....	8
4. Baumschutz / Strauchpflanzung öffentl. Grünfläche Lärmschutzwall .....	9
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	10
5.1 Öffentliche Erschließung .....	10
5.2 Ver- und Entsorgung .....	10
5.2.1 Wasserversorgung .....	10
5.2.2 Strom- und Gasversorgung .....	10
5.2.3 Löschwasserversorgung .....	10
5.2.4 Oberflächenentwässerung.....	10
5.2.5 Schmutzwasserabführung.....	10

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

5.2.6	Abfallentsorgung .....	10
5.2.7	Immissionsschutz .....	10
6.	Städtebauliche Kennwerte .....	11
7.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	12
7.1	Baunutzungsverordnung .....	12
7.2	Altlasten .....	12
7.3	Bodenfunde .....	12
7.4	Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	12
7.5	Baumschutzsatzung .....	12
8.	Verfahrensvermerke .....	13

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
GRZ	Grundflächenzahl
km	Kilometer
LROP	Landesraumordnungsprogramm
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
WA	Allgemeines Wohngebiet
WE	Wohneinheit

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 .....	1
Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich.....	4
Abbildung 3: Systemskizze Pultdach .....	7

## Quellenverzeichnis

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

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

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

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252





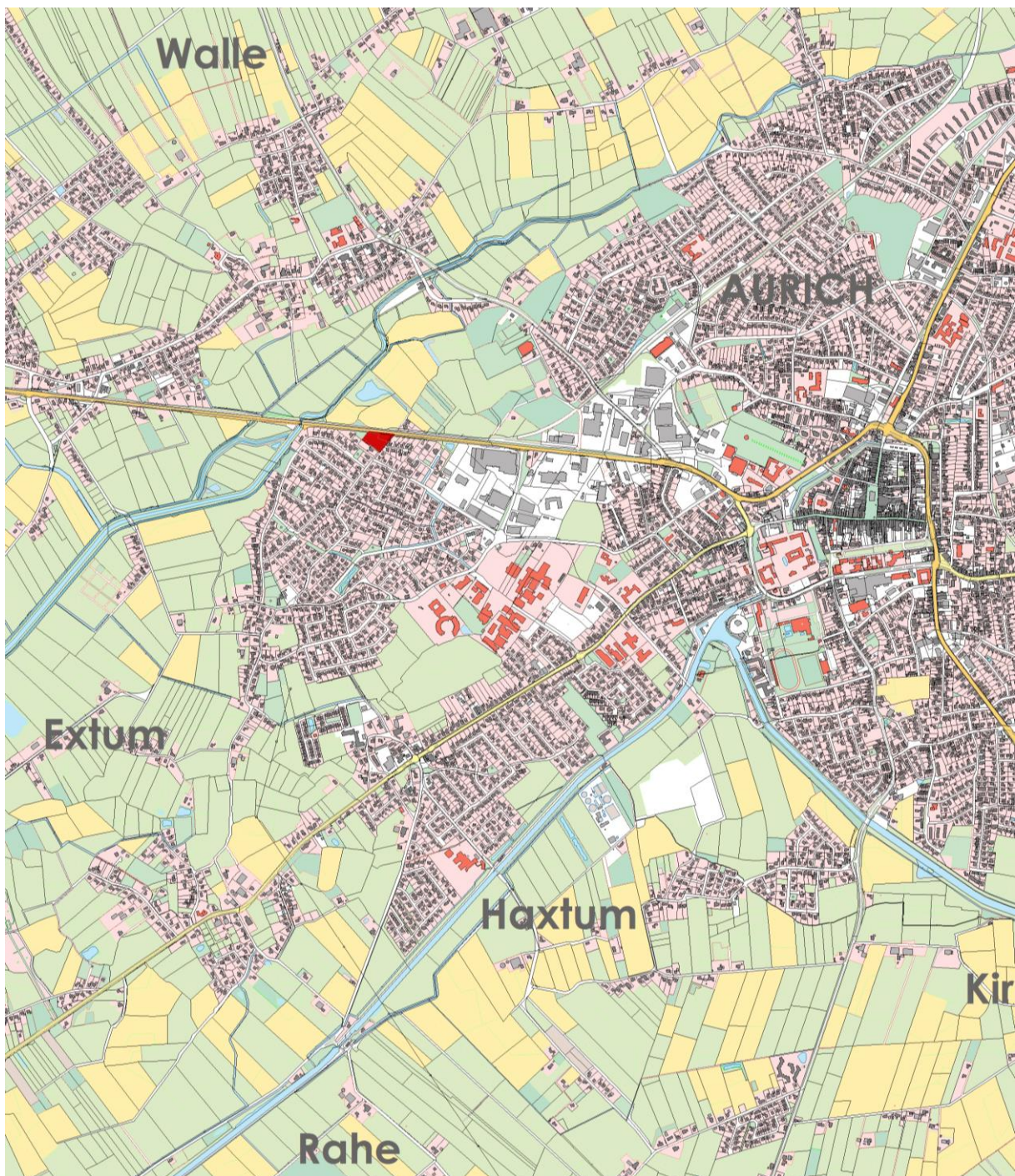
## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

### 1. Grundlagen der Planung

#### 1.1 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1,7 km Entfernung von der Auricher Kernstadt. Nördlich wird das Plangebiet von der Bundesstraße B 72 (Emder Straße) und westlich von der Straße Extumer Gaste begrenzt. Im Süden und Osten schließen sich Wohnbebauung an (s. Abbildung 1)

Abbildung 1: Übersichtsplan 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252



Maßstab 1 : 20.000

Das Plangebiet erstreckt sich teilweise auf die Flurstücke 23/3 und 20/5, beide Flur 1, Gemarkung Extum. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,54 ha und ist im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichnung festgesetzt.

## **1.2 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 252 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 und ist dort als Wohnbaufläche ausgewiesen. In der Vergangenheit dienten die entsprechenden Flurstücke dem Wohnen. Die im Westen, Süden und Osten angrenzenden bebauten Bereiche sind durch Wohnnutzung in offener Bauweise geprägt. Im Norden grenzt die Bundesstraße B 72 (Emder Straße) an und bildet eine Zäsur zum nördlich angrenzenden Bereich.

## **1.3 Anlass und Ziel der Planung**

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans vor. Mit der Bebauungsplanänderung wird der aktuell hohen Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern entsprochen, ohne zusätzliche Freiflächen als Wohnbauflächen auszuweisen.

Bei dem Projekt zur Erweiterung der Wohnbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung der zulässigen Obergrenzen der Wohneinheiten sowie Anpassung der maximalen Gebäudelängen. Eine Anpassung der Baugrenzen ist nicht erforderlich. Ferner werden die textlichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen konkretisiert. Des Weiteren soll ein Teil des bislang festgesetzten Lärmschutzwalls angrenzend an die Emder Straße durch eine begrünte Lärmschutzwand ersetzt werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Bevölkerung und auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

## **1.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücke des Plangebietes stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung. Aus diesem Grund sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

## **1.5 Planverfahren**

Die Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt. Eine Umweltprüfung braucht daher nicht durchgeführt zu werden. Eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist ebenso nicht durchzuführen, da sich durch die geänderten Festsetzungen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergeben, und da bei einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 qm nach § 13a BauGB anzunehmen ist, dass die geplanten baulichen Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.



## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Außerdem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Zudem bestehen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplans keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzzweck und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete).

Das ergibt sich auch aus der als Anlage 1 beiliegenden Umweltverträglichkeits-Vorprüfung, die für die im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden zwei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 252 durchgeführt wurde. Demnach wurden in der 3. Änderung (Einzelhandelsnutzung) ca. 13.000 qm zulässiger Grundfläche/Verkehrsfläche und in der 4. Änderung (Wohnbebauung) ca. 1.700 qm zulässiger Grundfläche angenommen. Demnach ergibt sich eine zulässige Grundfläche von zusammen bis zu 14.700 qm. Sie liegt damit unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 qm. Die zulässige Grundfläche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 liegt laut den städtebaulichen Zahlenwerten bei ca. 1.600 qm, zzgl. ca. 400 qm Verkehrsflächen, und damit weiter unter dem Schwellenwert.

## 2. Planungsvorgaben

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Raumordnungspläne sollen nach § 8 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (ROG) Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu der anzustrebenden Siedlungsstruktur, der anzustrebenden Freiraumstruktur und den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur. Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln.

### 2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das rechtsgültige Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten.

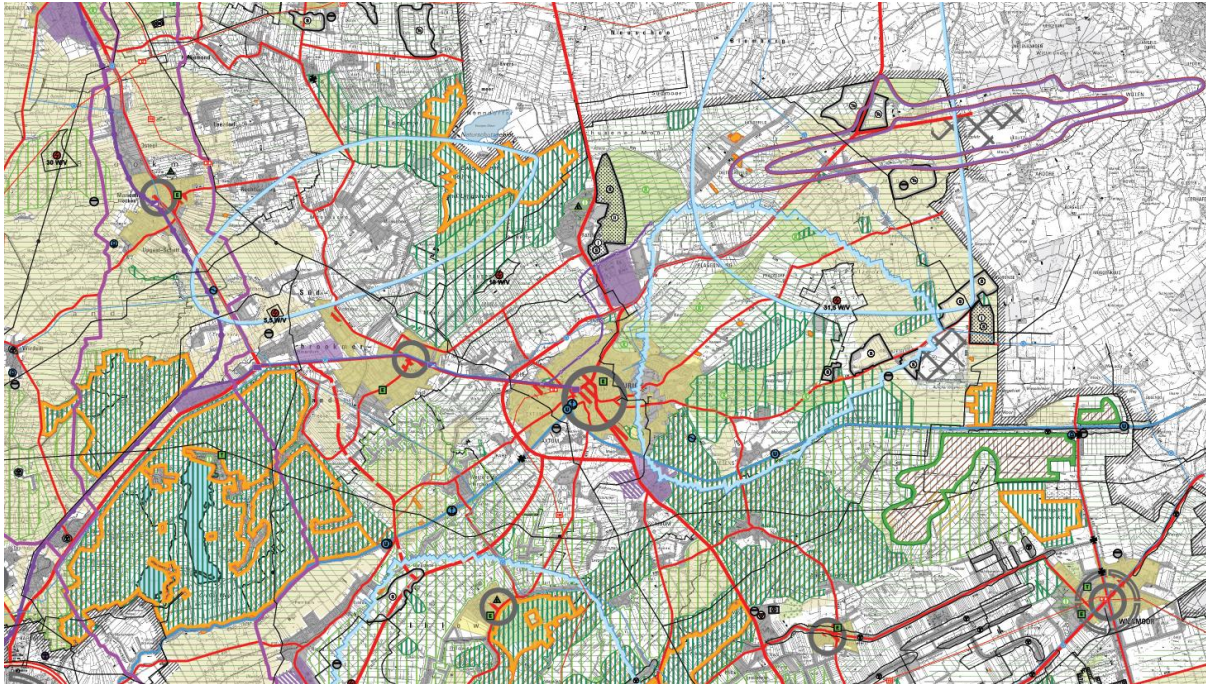
Des Weiteren fungiert ein Mittelzentrum als Versorger für Güter des gehobenen Bedarfs und Sicherung der Daseinsvorsorge. Verkehrsinfrastrukturell weist das LROP für das Auricher Stadtgebiet Straßenverkehrswege mit überregionaler Anbindung und den Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal aus.

Im Rahmen der Vorrangflächenausweisung sind im Stadtgebiet Aurich Flächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete festgesetzt. Das LROP Niedersachsen enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

## 2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Das RROP des Landkreises Aurich ist bereits am 22.07.2006 außer Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des neuen RROPs vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht (s. Abbildung 2). Der Bearbeitungsstand des Entwurfes des RROPs ist fortgeschritten und entfaltet bereits jetzt Bindungswirkung. Die im Entwurf formulierten Ziele der Raumordnung sind in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Abbildung 2: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2015 des Landkreises Aurich



ohne Maßstab

Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs abzuleiten und konkretisiert diese flächenbezogen. Inhaltliche Schwerpunkte der regionalen Raumordnung sind die Siedlungsentwicklung orientiert an bestehenden zentralen Orten (Mittel- und Grundzentren) in Zusammenhang mit der Sicherstellung der Daseinsgrundvorsorge sowie die Sicherung eines leistungsfähigen Wirtschafts- und Siedlungsraums von hoher Lebensqualität.

Die durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 geplante Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten im Rahmen der Nachverdichtung steht den Aussagen des RROPs nicht entgegen.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Dieser weist für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 Wohnbauflächen aus. Dies entspricht den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 sind aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich entwickelt.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

## 2.4 Vorhandene Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 252 ist das Änderungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzt. Das Plangebiet ist zwischenzeitlich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 überplant worden. Die 2. Änderung hat am 21.12.2012 Rechtsgültigkeit erlangt. Mit der 2. Änderung wurden die Nutzungsschablonen geändert.

Der Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252) ermöglicht für den Bereich WA 1 ein moderates Maß der baulichen Nutzung (Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m, zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und GFZ von 0,5, Traufhöhe bis 4,5 m, Firsthöhe zwischen 7,0 bis 9,0 m). Für den Bereich WA 2 ermöglicht der Bebauungsplan ebenfalls ein moderates Maß der baulichen Dichte (Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 21 m, vier Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse, GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, Traufhöhe bis 6,5 m, Firsthöhe bis 9,0 m).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überdeckt einen Teilbereich der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 und des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 252. Das hierzu erforderliche planungsrechtliche Verfahren zur Aufhebung der Teilbereiche der rechtsgültigen Bebauungspläne wird in das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 integriert.

## 3. Inhalt des Bebauungsplans

Die Festsetzungen der 4. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 252 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung sowie den nachstehenden Ausführungen. Nachfolgende inhaltliche Erläuterungen zu den Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 beziehen sich ausschließlich auf die geänderten Inhalte gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 252 und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich werden entsprechend des Bebauungsplans Nr. 252 allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung als WA soll die aus der unmittelbaren Umgebung ableitbare Nutzung fortgeführt und sichergestellt werden. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen. Dies sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen. Sie widersprechen den planerischen Absichten für das Gebiet und würden sich störend auf qualitative Wohnverhältnisse auswirken.

### 3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale GRZ, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies stellt sicher, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zur Bebauung im Plangebiet der umliegenden Umgebung entsprechen. Im Bereich des WA 2 wird eine höhere Ausnutzungsziffer mit einer GRZ von 0,4 ermöglicht. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an die Erschließungsstraße an und eignet sich für eine Nachverdichtung.



Für die Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies ermöglicht eine ausreichend dimensionierte Bebauung in den Obergeschossen. Gleichzeitig wird durch die Festlegung der Trauf- und Firsthöhen ein zusätzlicher Parameter für die Höhenentwicklung der Baukörper gesetzt. So werden eine Traufhöhe von maximal 6,5 m und eine Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Aufgrund der vorgeschriebenen Höhenentwicklung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) dementsprechend für das WA 1 mit 0,5 festgesetzt. Im WA 2 wird durch die Festsetzung einer GFZ von 0,7 eine höhere Ausnutzungsziffer zum Zwecke der Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraße ermöglicht. Westlich des WA 1 schließt eine Grünfläche an. Aus diesem Grund ist die Ausnutzungsziffer der Teilfläche angrenzend an ebendiese geringer bemessen.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Bauteppiche ermöglicht ein ausreichendes Maß an Gestaltungsspielraum für die Planung der Baukörper innerhalb des Änderungsbereiches. Ferner wurden die Bauteppiche im Hinblick auf die Nutzung passiver Sonnenenergienutzung durch die Sicherung ausreichender Abstände zur Umgebungsbebauung festgelegt.

Entlang der Wohnsammelstraße Extumer Gaste wird ein Abstand von 5 m bzw. 3 m vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur nördlich gelegenen Bundesstraße (B 72 – Emders Straße) wird ein größerer Abstand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht notwendig (s. Kapitel 5.2.7).

Es gilt die offene Bauweise mit der Ausnahme auch Gebäudelängen bis zu 21 m zulässigerweise zu errichten.

Damit der Bereich der Verkehrsfläche mit den angrenzenden Grundstücksstreifen nicht durch unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Nebenanlagen oder Garagen eingeengt wird, ist ein Abstand von 3 m einzuhalten.

### **3.4 Flächen mit besonderer Zweckbestimmung**

#### **3.4.1 Flächen für Stellplätze**

Aufgrund der Festsetzungen, die sich aus dem Maß der baulichen Nutzung ergeben und eine Nachverdichtung des Änderungsbereichs ermöglichen, werden zusammenhängende Flächen für Stellplätze südlich der Lärmschutzwand ausgewiesen. Die Festsetzung sichert Flächen für den Einstellplatzbedarf der entsprechend der zulässigen maximalen Wohneinheiten und trägt zur Gliederung des Baugebietes bei. Ferner werden so die südlichen Bereiche des Baugebietes, die vorbehaltlich der Erholung und als Freibereiche dienen, vom motorisierten Verkehr freigehalten.

#### **3.4.2 Flächen für die Abfallentsorgung**

Die Neubauten im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 können zur Entsorgung nicht direkt angefahren werden und müssen dementsprechend gesammelt an der öffentlichen Verkehrsfläche (Extumer Gaste) positioniert werden. Dies ist aufgrund der geringen Entfernungen zumutbar und rechtfertigt die Festsetzung der Flächen für die Abfallentsorgung.

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

### 3.5 Anzahl der Wohneinheiten

Hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden Festsetzungen getroffen, um die Wohnnutzung in einem gebietsverträglichen Umfang fortzuführen und zugleich eine wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes entsprechend der Nachfrage und der demografischen Entwicklung zu ermöglichen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden jeweils maximal 6 Wohneinheiten (WE) zugelassen.

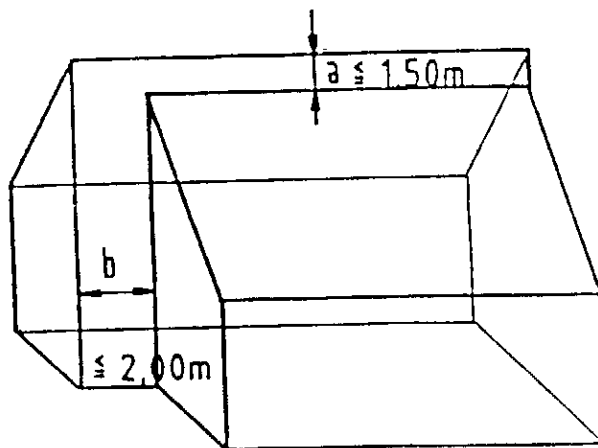
### 3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dienen dem Ziel, den Änderungsbereich in das bereits vorhandene Stadtgefüge zu integrieren. Dies wirkt einer disharmonischen Entwicklung des Plangebietes durch freie Formen- und Farbenvielfalt entgegen. Die örtlichen Bauvorschriften für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 ergeben sich aus der Umgebungsbebauung und dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 252.

#### 3.6.1 Dachneigung und Dachformen

Die Dachform und Dachneigung haben wesentlichen Einfluss auf das Straßenbild. Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung und den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 252 ergeben werden Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer festgesetzt. Pultdächer sind hierbei nur in der dargestellten Lösung zulässig (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Systemskizze Pultdach



Im Änderungsbereich wird eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Dies entspricht mitunter den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 252.

Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung von mindestens 20° zulässig. Hier wird aus ökologischen Gründen der geringeren Dachneigung gegenüber der vorhandenen, ortsbildprägenden Dachlandschaft der Vorrang eingeräumt.

Die oben genannten Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen mit der Einschränkung, dass diese eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dadurch wird Bauherren die Möglichkeit gegeben entsprechende Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe verhältnismäßig kostengünstig zu errichten.



### 3.6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die halbe Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Die Beschränkung der Größe und Anordnung resultiert aus dem gestalterischen Ziel die ortsbildtypische Dachstuhl Ausbildung fortzuführen. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,5 m betragen. Hierdurch sollen gestalterisch unschöne Lösungen mit Dachaufbauten direkt am Ortgang vermieden werden.

### 3.6.3 Materialverwendung

Die Materialfestsetzung für die Dächer und Außenhaut der Wandflächen wird in Anlehnung an das bestehende Siedlungsgefüge getroffen. So würden glänzende Dachsteine oder Dachziegel das Siedlungsbild stören. Aus diesem Grunde werden oben genannte Materialien ausgeschlossen. Um eine gewisse Gestaltungsfreiheit herzustellen und eine nachhaltige und klimatologisch wertvolle Dacheindeckung möglich zu machen, werden als Option zu Dachziegeln und Dachsteinen auch Gras- und Reetdächer zugelassen.

Aus energetischen Aspekten sowie unter Berücksichtigung des kostengünstigen Bauens wird auf eine spezielle Festsetzung für die Außenwände verzichtet. Lediglich die Verkleidung der Außenhaut der Baukörper mit Fliesen oder Wellblech sollte aufgrund der störenden Wirkung im Siedlungsgefüge vermieden werden und wird somit ausgeschlossen.

### 3.6.4 Farbgebung der Dachflächen

Das städtebauliche Gesamtbild zeichnet sich unter anderem durch die Farbgebung der Dachlandschaften aus. Durch die Festsetzung der Farbtöne der Dacheindeckung entsprechend der RAL-Farbreihen soll ein harmonisches Nebeneinander von Bestandsgebäuden und Neubau erzielt werden, ohne dass ein generalisiertes Siedlungsbild entsteht. Entsprechend der umgebenden Bebauung wurden Dacheindeckungen in orangen, roten, braunen, grauen oder grauschwarzen Farbtönen gewählt.

### 3.6.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf an der zu den Straßenverkehrsflächen gelegenen Grundstücksseite das Maß von 1,2 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über dem Maß von 1,2 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt. Hohe Zäune und Mauern entlang der Erschließungsstraße können sich negativ auf den offenen Baugebietscharakter auswirken.

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

#### 4. Baumschutz / Strauchpflanzung / Lärmschutzwall

Im Änderungsgebiet sind eine Stieleiche mit ca. 0,7 m Stammdurchmesser in der Nordostecke und eine Esche mit ca. 0,9 m Stammdurchmesser in der Südostecke als zu erhalten festgesetzt. Die Bäume sind weiterhin standsicher und vital. Sie sind damit zugleich auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Die Erhaltungsfestsetzungen werden daher und wegen des Standortes außerhalb der überbaubaren Flächen in der Änderung beibehalten. Zum Wurzelschutz wird die weitgehende Freihaltung des Kronentraufbereiches von Bodenauftrag, Bodenbefestigung und Bodenabtrag ebenso beibehalten. Die dazu unverändert vorgesehene textliche Festsetzung erlaubt eine wasserdurchlässige Bodenbefestigung auf bis zu 20% des Kronentraufbereiches, um eine untergeordnete Bebaubarkeit durch Nebenanlagen wie Fußwege und Lärmschutzmaßnahmen in Abwägung mit der zulässigen baulichen Nutzung für die Wohnbebauung nicht vollständig auszuschließen. Bei den Baumaßnahmen sind daher zudem die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zum Wurzelschutz einzuhalten.

Auf der öffentlichen Grünfläche (nordwestseitige Lärmschutzwallböschung) sind bisher zweimal verpflanzte Sträucher mit mind. 100 – 150 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) als anzupflanzen festgesetzt. Damit sollte eine Randeingrünung zum Schutz der nördlich der B 72 angrenzenden freien Landschaft (Eheniederung) und eine Teilausgleich der Bodenversiegelung erreicht werden. Es sollen dabei naturschutzrechtlich nur in freier Natur im betroffenen Gebiet der mittelostfriesischen Geest vorkommende und standortgerechte Gehölze Eingriffeliger Weißdorn, Haselnuss Schlehe, Schwarzer Holunder und Vogelbeere verwendet werden. Diese Festsetzung wird mit der Änderung unverändert beibehalten.

Da zur möglichst flächensparenden Bebauung die Lärmschutzwand verlängert und der Lärmschutzwall entsprechend verkürzt wird, verringert sich die Größe der als Maßnahme zum Ausgleich zugeordneten öffentlichen Grünfläche im Änderungsbereich von 380 qm auf 280 qm Feldgehölzanpflanzung. Damit erhöht sich die Wohnbaufläche im Eingriffsabschnitt B lt. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 252 (WA1) auf 1.430 qm. Die Gesamt-Wohnbaufläche aller Baugrundstücke in der Gemarkung Extum, Flur 1, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, erhöht sich damit von 71.678 qm auf 71.768 qm Fläche für die Eingriffsabschnitte A, B, C, D und E im Bebauungsplan Nr. 252. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB sind ergänzende Ausgleichsmaßnahmen dafür nicht erforderlich. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird auszugsweise für den Bereich der 4. Änderung als Anlage 2 beigefügt.

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

### **5.1 Öffentliche Erschließung**

Das Plangebiet wird westlich über die Straße Extumer Gaste erschlossen. Das Anlegen einer Wendemöglichkeit als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche ist notwendig, da die Abfallentsorgung andernfalls nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Aus diesem Grund wird die öffentliche Verkehrsfläche bedarfsgerecht erweitert.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

#### **5.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes sichergestellt.

#### **5.2.2 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung ist durch Anschlüsse an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems AG gegeben.

#### **5.2.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist durch den Einbau von Hydranten sichergestellt und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich auf Grundlage des technischen Regelwerkes (DVGW W 405).

#### **5.2.4 Oberflächenentwässerung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.252 werden die Parameter zur Bodenversiegelung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 übernommen. Für die grundlegende Bemessung der Oberflächenentwässerung ergeben sich daher keine neuen Kriterien gegenüber der ursprünglichen Planung.

#### **5.2.5 Schmutzwasserabführung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.

#### **5.2.6 Abfallentsorgung**

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

#### **5.2.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße B 72 (Emder Straße) eine schalltechnische Untersuchung gefertigt. Hierbei sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete, nämlich 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ermittelt worden. Aus diesem Grund ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 252 eine Lärmschutzmaßnahme in Form eines Walles bzw. einer Wand entlang der Emder Straße festgesetzt worden. Aufgrund der weiterhin bestehenden hohen Verkehrsbelastung der

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

Bundesstraße gilt es diese Festsetzungen beizubehalten, um die auf die allgemeinen Wohngebiete einwirkende Lärmbelastung zu reduzieren. Ergänzend hierzu erfolgt die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen. Geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 4109 sind als akzeptabel anzusehen, da die Lärmquelle nördlich der Baugrundstücke liegt und somit Freibereiche in der straßenabgewandten Seite im Süden schallgeschützt angelegt werden können.

Abgeleitet aus der Prognose der Verkehrsbelastung im geplanten Wohngebiet konnte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellt werden, dass die Orientierungswerte im Abstand von 21 m von der Straßenmitte der emittierenden Straße überschritten sind. Die Wohnräume und die Außen- sowie Terrassenbereiche sollten von der straßenabgewandten Seite angelegt werden. Aus diesem Grunde wurden die Baugrenzen in ausreichendem Abstand gewählt, um oben genannte Konflikte zu vermeiden.

## 6. Städtebauliche Kennwerte

Stand BPL Nr. 252 (alt):

Wohngebiete GRZ 0,3 und GRZ 0,4	4.600 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	200 qm
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg	70 qm
Öffentliche Grünfläche	380 qm
Lärmschutzwand	100 qm

Stand 4. Änd. BPL 252 (neu):

Wohngebiete GRZ 0,3	1.430 qm
Wohngebiete GRZ 0,4	3.020 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	360 qm
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg	45 qm
private Grünfläche	280 qm
Lärmschutzwand	225 qm

Fläche für Abfallentsorgung	20 qm
-----------------------------	-------

---

<b>Summe Plangebiet</b>	<b>5.380 qm</b>
-------------------------	-----------------

## 7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 7.1 Baunutzungsverordnung

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

### 7.2 Altlasten

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

### 7.3 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.

### 7.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Sollte im Zuge der Erdarbeiten archäologische Denkmalsubstanz, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, zutage treten, sind diese aufgrund der Schutzbestimmungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu melden. Bodenfunde sind wichtige Quellen der Ur- und Frühgeschichte. Meldepflichtig ist gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis Aurich sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### 7.5 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind zu vermeiden. Aufgrabungen und nicht als Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen im Kronenbereich von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung ist der Fachbereich Bauen der Stadt Aurich.



Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252

## 8. Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 29.05.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 30.10.2017 wurde den Bürgern die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am XXXXX dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 inklusive Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XXXX ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 inklusive Begründung haben vom XXXX bis zum XXXX gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XXXX als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister