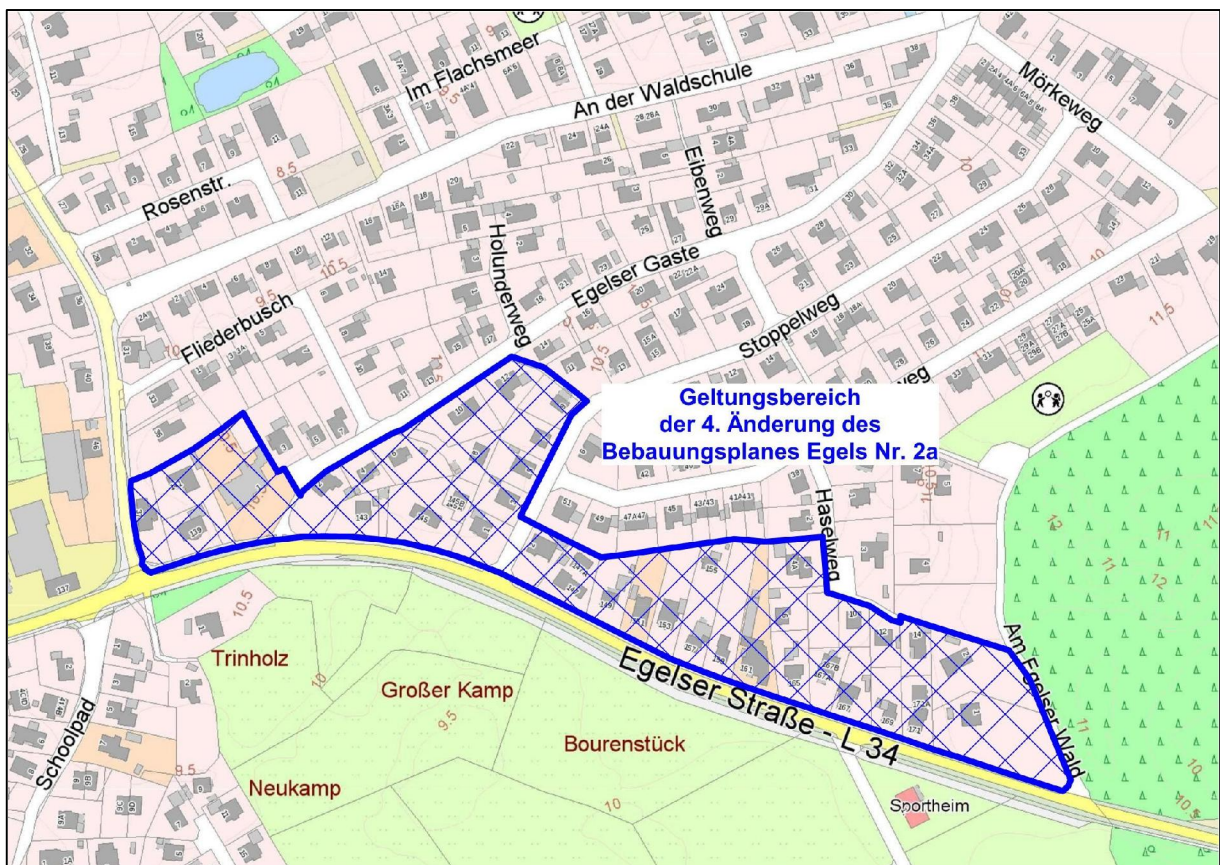




4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a



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: 03.04.2018



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

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Anlass und Ziel der Planung	2
3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	2
4. Planungsrechtliche Situation	3
4.1 Raumordnung	3
4.2 Stand der Bauleitplanung	3
4.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB	4
5. Planungsraum	5
5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung	5
5.2 Immissionssituation	6
6. Inhalt der Planung	7
6.1 Planungskonzeption	7
6.2 Bauflächen	8
6.3 Verkehrsflächen	12
6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	12
6.5 Flächenbilanz	13
7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange	13
7.1 Verkehrliche Belange	13
7.2 Natur- und Landschaftsschutz	14
7.3 Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz	15
7.4 Belange des Lärmimmissionsschutzes	16
7.5 Wasserwirtschaft	19
7.6 Ver- und Entsorgung	19
7.7 Abfallbeseitigung	20
7.8 Bodenschutz / Altablagerungen	20
7.9 Bau- und Bodendenkmalschutz	20
8. Hinweise	20

Anlagen

Anlage 1: Untersuchung zum Verkehrslärm im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a (Verfasser: BONER + PARTNER, OLDENBURG)

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017. Für die Bebauungsplanänderung ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) vom 23.01.1990, in der Fassung vom 21.11.2017, 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 24.04.2017 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht

Die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Aurich hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a 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:), hergestellt in digitaler Form vom Katasteramt Aurich (AZ:), für die eine Vervielfältigungserlaubnis für nicht gewerbliche Zwecke vorliegt.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Aurich sieht sich zu der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Egels Nr. 2a veranlasst, da im Plangebiet Bauabsichten bestehen, die von den derzeitigen Festsetzungen nicht abgedeckt werden. Betroffen ist insbesondere ein ortsansässiger Hotel- und Gaststättenbetrieb, der sich räumlich erweitern möchte. Diesen Entwicklungsabsichten steht die Stadt Aurich positiv gegenüber. Durch die anstehende Planänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Hotels geschaffen werden.

Die o. a. Bauabsichten werden von der Stadt Aurich zum Anlass genommen, auch die benachbarten Bereiche planungsrechtlich neu zu beordnen, da die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Aurich entsprechen.

Beim anstehenden Plangebiet handelt es sich um ein älteres, überwiegend bebautes Quartier, das hauptsächlich durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, das aber auch einige andere Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen) aufweist. Diese besondere Eigenart soll abgesichert und weiterentwickelt werden. Deshalb ist vorgesehen, die bisherige Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) aufzugeben und stattdessen ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festzusetzen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Bereiche sind ebenfalls Änderungen vorgesehen, die gegliedert nach Teilflächen, der Absicherung vorhandener Siedlungsstrukturen dienen oder entlang der *Egelscher Straße* eine bauliche Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereiten. Letzteres erfolgt im Sinne einer angestrebten und notwendigen Innenentwicklung in den einzelnen Ortslagen des Auricher Stadtgebiets.

Die Steuerung der o. a. städtebaulichen Entwicklungsabsichten ist nur mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Aus diesem Grunde sieht die Stadt Aurich ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a soll nunmehr auch der Lärmschutz planungsrechtlich geregelt werden, da diese Belange in der Ursprungsfassung noch nicht behandelt wurden.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Aurich das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Charakter des Standortes angepasste Bebauung zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4,16 ha und liegt innerhalb der Ortslage Egels entlang der *Egelscher Straße* (L 34) zwischen den Straßen *Heerenkamp* im Westen und der Straße *Am Egelscher Wald* im Osten. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4. Planungsrechtliche Situation

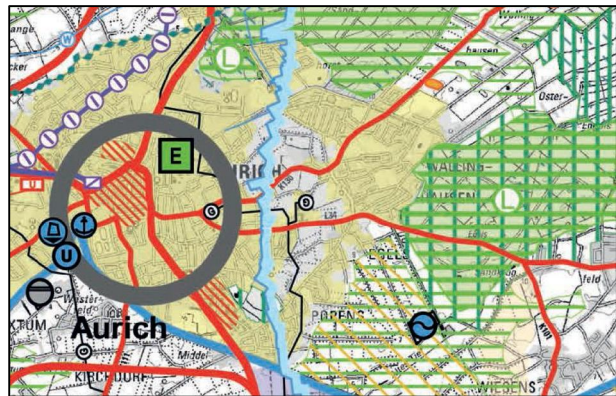
4.1 Raumordnung

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 dieser Bebauungsplanänderung wird eine maßvolle Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung im Ortsteil Egels ermöglicht. Somit wird den Vorgaben der Landesraumordnung entsprochen. Für den Geltungsbereich und das Umfeld dieser Bebauungsplanänderung trifft das LROP ansonsten keine Festlegungen.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat seit Juli 2006 seine Gültigkeit verloren. Der aktuelle Entwurf des neuen RROP liegt seit Anfang 2018 vor. Die Aussagen des Entwurfs des RROP aus dem Jahr 2018 sind somit als in Aufstellung befindliche Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu verstehen, entsprechen einem öffentlichen Belang und sind dementsprechend als Planungsvorgabe der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Entwurf des RROP für den Landkreis Aurich wird der Stadt Aurich die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Für den hier zur Disposition stehenden Bereich enthält der RROP-Entwurf keine flächenbezogenen Festlegungen. Er wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.



Für das östlich angrenzende Waldgebiet gilt die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft, das von einem Vorranggebiet für landschaftsbezogene Erholung überlagert wird. Durch die Überplanung des bestehenden Siedlungsbereiches ergibt sich keine grundlegende Änderung des Gebietscharakters. Ein Abstand von 30 m zwischen möglicher Bebauung und Waldrand wird weiterhin eingehalten. Auch die Erholungsfunktion des Waldgebietes wird nicht eingeschränkt. Somit geht die Stadt Aurich davon aus, dass die anstehende Bauleitplanung mit den Zielen der regionalen Raumordnung vereinbar ist.

4.2. Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird das anstehende Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Mit der Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes (WB) erfolgt eine Konkretisierung dieser Darstellung. Somit wird das im § 8 Abs. 2 BauGB geforderte Entwicklungsgebot erfüllt.

Derzeit wird der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung von den Festsetzungen der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a erfasst, der 31.07.1978 Rechtskraft erlangt hat. Dieser weist für den hier anstehenden Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es ist eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5.

Weiterhin gilt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a, für die am 20.04.1989 der Satzungsbeschluss gefasst wurde. Diese ergänzt die Ursprungsfassung um folgende Textliche Festsetzungen:

1. Im Bereich der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Im Bereich der offenen Bauweise wird die Mindestgröße für Baugrundstücke je Einzelhaus auf 450 qm und je Doppelhaus auf 800 qm festgesetzt.
3. Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a treten im überplanten Bereich die Festsetzungen der Ursprungsplanung und deren 2. Änderung außer Kraft (siehe textliche Festsetzung Nr. 10).

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.

Das anstehende Plangebiet umfasst Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan existiert. Es handelt sich um einen älteren Siedlungsbereich im Stadtteil Egels, der aufgrund seiner städtebaulichen Struktur eindeutig dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Durch die anstehende Bauleitplanung sollen diese Strukturen im Quartier abgesichert werden, wobei auch eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist. Das Plangebiet ist zudem bereits weitgehend von Siedlungsflächen 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a die Realisierung von maximal 19.944 qm Grundfläche ermöglicht. Somit wird die oben angeführte Obergrenze eingehalten.

Planbereich	Größe	GRZ	mögl. Grundfläche
WB Teilbereich 1	15.120 qm	0,30	4.536 qm
WB Teilbereich 2	19.950 qm	0,60	11.970 qm
WB Teilbereich 3	2.770 qm	0,60	1.662 qm
WB Teilbereich 4	2.960 qm	0,60	1.776 qm
Summe:			19.944 qm

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 dieser Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

5. Planungsraum

5.1 Derzeitige Nutzung und Bebauung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits überwiegend bebaut. Die dortigen Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen sind von Hof- und Gartenflächen umgeben. Die Gebäude weisen in der Regel ein Eingeschossigkeit auf, wobei Gebäudelängen von bis zu 18 m erreicht werden.

Neben der Wohnbebauung sind auch zwei Gastronomiebetriebe (Egelder Gaste Nr. 1 sowie Egelder Straße Nr. 159 und 161) im Plangebiet ansässig. Das Gebäude Heerenkamp Nr. 37 beherbergt einen Einzelhandelsbetrieb. Weiterhin sind auch einige Dienstleistungsbetriebe (z. B. Friseursalon) vorzufinden.

Einzelheiten zur vorhandenen Siedlungs- und Freiflächenstruktur sind dem Luftbild auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen.



5.2 Immissionsituation

Geruchsimmissionen

In relevanter Umgebung des Plangebietes befinden sich keine tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe, so dass mit Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist. Auch andere relevante Geruchsemitter sind in der näheren Nachbarschaft nicht vorhanden.

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 Landesstraße 34 (*Egelder Straße*) und zur Kreisstraße 147 (*Heerenkamp*) liegt, muss die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen und Lärmemissionen untersucht werden. Die hierfür erstellte Verkehrslärmuntersuchung ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

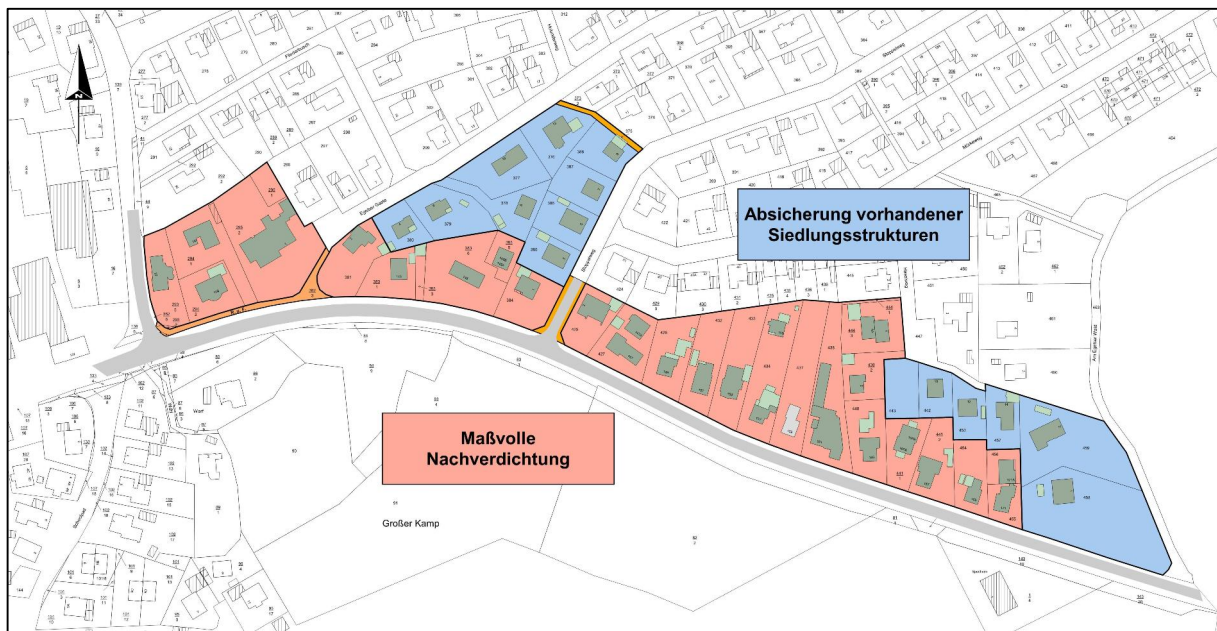
6. Inhalt der Planung

6.1 Planungskonzeption

Die Stadt Aurich hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Bebauungspläne dahingehend zu überprüfen, ob sie noch den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entsprechen. Zum einen sollen mögliche Fehlentwicklungen unterbunden werden, zum anderen sind auch Nachverdichtungspotenziale zu ermitteln.

Mit der hier anstehenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a wird diesen Zielvorstellungen entsprochen. Der Geltungsbereich deckt den südlichen Teil eines gewachsenen älteren Wohnquartiers ab, das vor allem von eingeschossiger Einfamilienhausbebauung geprägt ist. An den Gebietsrändern haben sich jedoch auch gewerbliche Nutzungen etabliert.

Diese besondere Eigenart soll durch die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) abgesichert und weiterentwickelt werden. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, werden dabei zwei Zielrichtungen verfolgt. Während für die Bereiche mit reiner Wohnnutzung (blau hinterlegter Bereich) eine Absicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur vorgesehen ist, bietet sich der rot hinterlegte Bereich aufgrund seiner Randlage und der angrenzenden Hauptverkehrsstraße für eine maßvolle Nachverdichtung an.



Somit werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung so gefasst, dass sie dieser Entwicklungskonzeption entsprechen. In den Nachverdichtungsbereichen werden im Vergleich zur Ursprungsplanung höhere Ausnutzungskennziffern für die Baugrundstücke festgesetzt und es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Da jedoch gleichzeitig die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge begrenzt werden, sieht die Stadt Aurich eine Verträglichkeit mit der sich nördlich anschließenden Altbebauung als gegeben an.

6.2 Bauflächen

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des von der Stadt Aurich angestrebten Gebietscharakters werden die Bauflächen im Plangebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 werden die zulässigen Nutzungen konkretisiert. Danach sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Besonderen Wohngebieten WB 2, WB 3 und WB 4 können darüber hinaus auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zugelassen werden.

Damit werden fast alle Nutzungen gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO zugelassen, um hier langfristig verschiedene Optionen für die Nutzung des Plangebietes anzubieten, wobei der Wohnnutzung ein besonderer Stellenwert zukommt. Es werden lediglich die eigentlich ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ und „Tankstellen“ im gesamten Plangebiet ausgeschlossen und „zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ im Besonderen Wohngebiet WB 1.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die Stadt Aurich derartige Einrichtungen nicht in den ländlich geprägten Ortsteilen zulassen, sondern an anderen Stellen im Stadtgebiet konzentrieren will. Tankstellen würden einen nicht gewollten Zielverkehr in das Quartier generieren, durch den es zu Störungen der dort angestammten Wohnnutzung kommen könnte.

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

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Besonderen Wohngebiet (WB)

Gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Besonderen Wohngebieten WB 2 bis WB 4 Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung ausnahmsweise zulässig sind.

Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind im Besonderen Wohngebiet WB 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind in den Besonderen Wohngebieten WB 1 bis WB 4 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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

Festsetzung	Teilbereich WB 1	Teilbereich WB 2	Teilbereich WB 3	Teilbereich WB 4
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3	0,6	0,6	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	-	1,0	1,0	1,0
Zahl der Vollgeschosse	I	II	II	II
maximal zulässige Traufhöhe	4,50 m	6,00 m	6,00 m	6,00 m
maximal zulässige Gebäudehöhe	8,50 m	8,50 m	8,50 m	8,50 m
Bauweise	a1	a2	a3	a4
Zahl der Wohneinheiten	2 WE	-	-	-

Bei der Wahl der Werte für die GRZ und die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, der Geschossigkeit und der Trauf- und Gebäudehöhen werden die unterschiedlichen Ausrichtungen für die beiden Entwicklungsbereiche im Plangebiet zugrunde gelegt (siehe Kapitel 6.1). Da entlang der *Egelscher Straße* eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist, fallen die Ausnutzungskennziffern hier höher aus als in den rückwärtigen Bereichen, in denen die bestehende Siedlungsstruktur lediglich abgesichert werden soll.

Im festgesetzten Besonderen Wohngebiet WB sollen die baulichen Anlagen 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 in der Regel nicht der Baustruktur des Wohnquartiers entsprechen. Deshalb werden den Baugrundstücken je nach geplanter Strukturierung unterschiedliche Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugeordnet. Im Teilbereich WB 1 gilt eine offene Bauweise, bei der die Gebäudelänge auf 18 m beschränkt wird (abweichende Bauweise a1). Im Teilbereich WB 2 darf die Gebäudelänge dagegen 20 m betragen (abweichende Bauweise a2). Sonderfälle bilden die beiden Standorte der ortsansässigen Gastronomiebetriebe. Hier sind Gebäudelängen bis 32 m bzw. 70 m zulässig (abweichende Bauweisen a3 und a4). Bei allen abweichenden Bauweisen werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

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

Nr. 2 Bauweise

In der abweichenden Bauweise a1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 18 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 20 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 32 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise a4 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäude mit einer maximalen Länge von maximal 70 m zulässig.

Angebaute Garagen und angebaute Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden jeweils nicht mit angerechnet.

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Bauweisen im Besonderen Wohngebiet WB 1 korrespondiert die textliche Festsetzung Nr. 3, nach der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dort die zulässige Anzahl der Wohnungen festgeschrieben wird. Hier ist eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte vorgesehen. Die textliche Festsetzung Nr. 3 hat folgenden Wortlaut:

Nr. 3 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet WB 1 pro Einzelhaus maximal zwei (2) Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine (1) Wohnung zulässig sind.

Da in den Besonderen Wohngebieten WB 2 bis WB 4 eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen ist, wird hier auf die Reglementierung der Anzahl der Wohnungen verzichtet.

Mit den Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) 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 den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 wie folgt geregelt:

Nr. 4 Sockelhöhe

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 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.

Nr. 5 Gebäude- und Traufhöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Besonderen Wohngebiet (WB) die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf im WB 1 bis WB 4 den Wert von 8,50 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante First bzw. Oberkante Flachdach).

Die Traufhöhe (TH) darf im WB 1 den Wert von 4,50 m und im WB 2, WB 3 und WB 4 den Wert von 6,00 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, bildet der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Gebäudedecke unterhalb des Staffelgeschosses den oberen Bezugspunkt.

Überbaubare Bereiche

Den Grundstücken werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die eine flexible Parzellierung des Bebauungsplangebietes ermöglichen. In der Regel verlaufen die Baugrenzen entlang der Gebietsgrenzen in einem Abstand von 3 m. Entlang der *Egelsers Straße* beträgt der Abstand dagegen 5 m. Außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt werden 20 m bis zum Fahrbahnrand eingehalten. Sonderfälle der Abgrenzung des überbaubaren Bereichs sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

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.

Hinsichtlich der Platzierung von Garagen und Nebenanlagen enthält die textliche Festsetzung Nr. 6 folgende Einschränkung:

Nr. 6 Freihaltung des nichtüberbaubaren Bereichs entlang der Straßenseite

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet (WB) Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig sind.

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

6.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Quartiers wird weiterhin über die angrenzenden kommunalen Straßen, die Kreisstraße 147 und die Landesstraße 34 sichergestellt. Lediglich der *Stoppelweg*, der von der *Egelsler Straße* abzweigt, liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung. Hinzu kommen zwei Rad- und Fußwegverbindungen, wobei die eine Trasse die Straßen *Egelsler Gaste* und *Stoppelweg* verbindet und die andere Trasse eine Verbindung zwischen dem Wendehammer der *Egelsler Gaste* und der *Egelsler Straße* herstellt.

Der angesprochene Teilabschnitt des *Stoppelweges* sowie die beiden separat verlaufenden Rad- und Fußwege werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ ausgewiesen.

Im Zuge der vorgesehenen Hotelenerweiterung auf den Grundstücken Egelsler Straße Nr. 159 und 161 ist auch die Errichtung eines neuen Gästeparkplatzes an der Nordseite der Betriebsfläche geplant. Dieser soll eine Größe von rund 400 qm aufweisen und Raum für 16 Stellplätze bieten. Für den geplanten Standort wird im Bebauungsplan eine Fläche für eine private Stellplatzanlage ausgewiesen.

Da die Anlage relativ dicht an vorhandene Wohngebäude heranreicht, wurde von der Vorhabenträgerin eine schalltechnische Stellungnahme hinsichtlich des entstehenden Parkplatzlärms und dessen Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung eingeholt. Die Untersuchung wurde vom INGENIEURBÜRO FÜR ENERGIETECHNIK UND LÄRMSCHUTZ (IEL), Aurich durchgeführt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes die Genehmigungsfähigkeit des Projektes gegeben ist. Die Grenzwerte für die Beurteilungspegel und für die Spitzenpegel werden an allen relevanten Immissionsorten im Umfeld der Anlage eingehalten.

6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandene Wallhecke im südöstlichen Planbereich soll aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erhalten bleiben. Deshalb wird für die Gehölzbereiche, die innerhalb des Plangebietes liegen, ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Gleiches gilt für einige erhaltenswerte Laubbäume auf den Privatgrundstücken. Näheres regelt die textliche Festsetzung Nr. 8, die folgenden Wortlaut hat:

Nr. 8 Erhaltungsgebot für Bäume

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.

Des Weiteren werden Hinweise auf die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich und auf Schutzvorkehrungen während der Bau- und Erschließungsarbeiten in der Planzeichnung aufgenommen.

6.5 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	41.650 qm
davon	
Besonderes Wohngebiet (WB):	40.440 qm
Verkehrsfläche:	1.000 qm
Grünfläche (Wallhecke):	210 qm

7. Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange**7.1 Verkehrliche Belange**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits gesichert. Die Straßen *Heerenkamp (K 147)*, *Egelder Gaste*, *Stoppelweg*, *Haselweg*, *Am Egelder Wald* sowie die *Egelder Straße (L 34)* übernehmen dafür die Erschließungsfunktion. Mit Ausnahme eines Teilabschnitts des *Stoppelweges* liegen diese jedoch außerhalb des anstehenden Geltungsbereiches.

Die südlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße 34 verläuft größtenteils innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD), so dass eine direkte Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke möglich ist. Der östliche Teilabschnitt liegt jedoch außerhalb der OD, so dass hier eine 20 m breite Anbauverbotszone zu beachten ist. Außerdem wird für diesen Streckenabschnitt ein Zu- und Abfahrtsverbot im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schenkellängen betragen jeweils 10 m und 70 m. Betroffen sind die Einmündungen der Straßen *Heerenkamp*, *Stoppelweg* und *Am Egelder Wald*.

Auch die Kreisstraße 147 (*Heerenkamp*) liegt innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrt, so dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Restriktionen hinsichtlich der Erschließung des angrenzenden Baugrundstücks bestehen.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

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.

Im Plangebiet sind mit Ausnahme von einigen erhaltenswerten Einzelbäumen und einer Wallhecke keine wertvollen Biotopstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Geschützte Gebiete nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung der EU, des Bundes und des Landes sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Wallhecke im südöstlichen Planbereich ist jedoch aufgrund des § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt. Diese wird jedoch in ihrem Bestand abgesichert.

Gleiches gilt für die erhaltenswerten Einzelbäume. In der Ursprungsplanung waren zehn Linden an der Gaststätte Lindenhof (Grundstück Egelser Gaste Nr. 1), zum Teil mit Standort im entsprechenden Bauteppich, als zu erhalten festgesetzt. Die acht dort noch bestehenden Linden werden nunmehr bestandsgerecht außerhalb des Bauteppichs in der 4. Änderung als zu erhalten festgesetzt. Zusätzlich werden weitere acht städtische Straßenbäume (überwiegend Linden), die nach den Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Egels Nr. 2a etwa 1980 gepflanzt wurden, entlang des Fuß- und Radweges am Südwestrand in der 4. Änderung zusätzlich als zu erhalten festgesetzt.

Für zwei weitere Bäume auf den Flurstücken 433 und 434, der die Kriterien der Auricher Baumschutzsatzung erfüllen, wird in der anstehenden Bebauungsplanänderung kein ergänzendes Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Auch in der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1978 erfolgte keine diesbezügliche Festsetzung. Allerdings wurde seinerzeit für die Baumstandorte auch kein überbaubarer Bereich ausgewiesen.

Da aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bebauungsplanänderung (Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen) für die Standorte der Bäume ein überbaubarer Bereich vorgesehen ist, kommt es zu einem Nutzungskonflikt zwischen Baumerhaltung und Bauflächenbereitstellung. Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Belange hat sich die Stadt Aurich dafür entschieden, die Baumstandorte mit einem überbaubaren Bereich zu überplanen, um der sich abzeichnenden baulichen Entwicklung (mögliche Hotelenerweiterung) in diesem Bereich zu entsprechen.

Unabhängig davon genießen die Bäume weiterhin den Schutz gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Aurich, so dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Baugenehmigungsverfahren) über die Erhaltung oder Nichterhaltung der Bäume entschieden werden muss. Die Satzung über den Schutz des Baumbestandes gibt hierfür in den §§ 5 bis 7 den erforderlichen Regelungsumfang hinsichtlich möglicher Ausnahmen und Befreiungen vor.

Somit bleibt grundsätzlich festzustellen, dass die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a getroffenen Festsetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

7.3. Vorbeugender Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

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

Das Plangebiet wird von Wohngebäuden mit ihren befestigten Hofflächen und ihren Hausgärten geprägt. Letztere stellen sich überwiegend als Rasenflächen dar, verbreitet sind auch Ziergebüsche und Hecken, die als Einfriedung dienen. Älterer Baumbestand kommt nur sehr sporadisch vor. Aufgrund dieser Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die Nachbarschaft sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

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.

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten. Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Störungen von Tieren an ihren Quartierstandorten außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sind aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung im Plangebiet (Wohnbebauung) dagegen auszuschließen. Die Flächen des Planungsgebietes sind als potenzielle Lebensräume (Jagdgebiete, Balzquartier) für Fledermäuse zu betrachten. Durch die Ermöglichung einer baulichen Nachverdichtung in Teilen des Plangebietes werden diese Lebensräume beeinträchtigt. Somit wird hier zwar eine Verdrängung stattfinden, doch

gibt es in der näheren Nachbarschaft ausreichend Freiflächen, die als Ersatz fungieren können. Erhebliche Störungen aufgrund zusätzlicher Licht- und Geräuschquellen aus dem Bebauungsplangebiet ergeben sich für diese Jagdhabitats nicht, da die zu erwartenden optischen und akustischen Emissionen nicht über das im Siedlungsbereich übliche Maß hinausgehen, an das die siedlungsangepassten Fledermausarten bereits gewöhnt sind.

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.

Somit kann festgestellt werden, dass bei der anstehenden Bauleitplanung sowohl dem Tötungsverbot als auch dem Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprochen wird. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Tierarten sind im Plangebiet ebenso wenig zu erwarten, wie besonders geschützte Pflanzenarten. Zur Vermeidung von Tötungsrisiken bzw. der Zerstörung von Nestern und Eiern sind im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanänderung entsprechende zeitliche Regelungen hinsichtlich Baufeldfreiräumung und der Beseitigung von Vegetationsstrukturen vorzusehen. Deshalb wird die folgende textliche Festsetzung Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen:

Nr. 9 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.

Da aufgrund der Ergebnisse dieser Vorprüfung durch die Änderung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann aus Sicht der Stadt Aurich auf einen detaillierteren Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

7.4 Belange des Lärmimmissionsschutzes

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

Die Verkehrslärmuntersuchung (siehe **Anlage 1**) hat allerdings gezeigt, dass aufgrund der Nachbarschaft zur *Egelder Straße (L 34)* und zur *Straße Heerenkamp (K 147)* die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ in Höhe von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts in großen Teilen des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls als Ergebnis der Abwägung anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Stadt Aurich als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewachsenes älteres Wohnquartier, das in einem durch Lärm vorbelasteten Bereich liegt. Die vorhandene Siedlungsstruktur soll abgesichert und maßvoll nachverdichtet werden. Mit der Einbeziehung der lärmvorbelasteten Flächen in die Baulandentwicklung wird auch dem Gebot entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.
- Von der Überschreitung der Orientierungswerte ist zwar fast das gesamte Plangebiet betroffen, jedoch umfasst der Lärmpegelbereich IV, bei dem ein größerer Aufwand zur Herstellung eines ausreichenden baulichen Lärmschutzes erforderlich ist, nur einen rund 16 bis 18 Meter breiten Grundstücksstreifen entlang der Landesstraße bzw. der Kreisstraße. Ansonsten liegen die Baugrundstücke innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III.
- Dem Ruhebedürfnis der Bewohner und Nutzer in den Gebäuden wird durch die Vorgabe von Regelungen zum passiven Lärmschutz Rechnung getragen.

An der bestehenden Lärmsituation wird sich aufgrund der Lage im Ort und der Funktion der betroffenen qualifizierten Straßen mittelfristig nichts ändern, so dass die festgestellten Lärmvorbelastungen für das Plangebiet weiter hingenommen werden müssen. Die Überschreitungen bewegen sich nach Ansicht der Stadt Aurich jedoch in einer Größenordnung, die noch nicht zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Festzuhalten bleibt, dass für Teile des Geltungsbereiches eine unzuträgliche Lärmvorbelastung vorliegt, die adäquate Schutzmaßnahmen erforderlich machen. Grundsätzlich ist dabei dem „aktiven Lärmschutz“ der Vorrang gegenüber dem „passiven Lärmschutz“ zu geben. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen insbesondere in Frage:

- Reduzierung des Verkehrs, also der Lärmquelle,
- Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf dem betroffenen Straßenabschnitt,
- Einbau von weniger lärmintensiven Fahrbahnbefestigungen,
- Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Erdwall).

Im Zuge der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a können die aufgezeigten Möglichkeiten allerdings nicht umgesetzt werden. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf dem betroffenen Straßenabschnitt ist nicht möglich, da keine Alternativstrecken für eine veränderte Verkehrslenkung bzw. Verkehrsverteilung zur Verfügung stehen. Es besteht bereits eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h. Da es sich um eine Kreis- bzw. Landesstraße handelt, kann eine weitere Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit nicht vorgenommen werden. Der Straßenbelag besteht aus nicht geriffeltem Gussasphalt und ist damit bereits als relativ lärmarm einzustufen. Die Einbringung von so genanntem Flüsterasphalt wäre zu kostenintensiv. Die Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. eines Erdwalls entlang der *Egelscher Straße* ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Somit muss festgestellt werden, dass Maßnahmen zum „aktiven Lärmschutz“ aufgrund der angeführten Sachlage nicht möglich sind bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen wären. Die Stadt Aurich hat sich nach Abwägung der aufgezeigten Rahmenbedingungen daher entschlossen, dass dem Ruhebedürfnis der Nutzer im Plangebiet durch „passiven Lärmschutz“ Rechnung zu tragen ist.

Um die Nutzer im Besonderen Wohngebiet über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf den von einer Überschreitung der lärmtechnischen Orientierungswerte betroffenen Flächen sind somit bei Neubauten bzw. bei wesentlichen baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden Vorkehrungen zu treffen, dass die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Das bedeutet konkret, dass auf der straßenzugewandten Seite die Wand und die Fenster so auszubilden sind, dass die Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{W, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{W, res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	56 - 60	61 - 65	66 - 70
Lärmpegelbereich (LPB)	II	III	IV
Erforderliches $R'_{W, res}$			
für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30	35	40
für Büroräume und ähnliches	30	30	35

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Wie die o. a. Untersuchung zum Verkehrslärm zeigt, reicht im anstehenden Fall der Lärmpegelbereich IV (62 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 24 m von der Fahrbahnmitte der *Egelsers Straße* in das Plangebiet hinein. Daran schließt sich der Lärmpegelbereich III (57 + 3 dB) bis zu einer Entfernung von 48 m bis zur Straßenmitte an. Ab dort gilt der Lärmpegelbereich II (52 + 3 dB) bis zu einem Abstand von 82 m zur Landesstraße. Ab dieser Linie wird der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Besonderes Wohngebiet in Höhe von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. Die Werte für die Kreisstraße 147 fallen geringfügig geringer aus.

Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation und des Passiven Lärmschutzes wird in der textlichen Festsetzung Nr. 7 wie folgt geregelt:

Nr. 7 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Egelser Straße (L 34) und von Straße Heerenkamp (K 147) vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Besonderes Wohngebiet (WB) werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) sind in diesen Bereichen so auszubilden, dass folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß R_w , res der Außenbauteile eingehalten werden:

- für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- für Büroräume und ähnliches im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB.

Für die der Landesstraße bzw. Kreisstraße abgewandten Seiten gelten jeweils die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich.

Die Vorgaben sind nach Ansicht der Stadt Aurich nicht als unverhältnismäßig einzustufen, da der bauliche Mehraufwand sich auf die straßenzugewandte Seite beschränkt. Darüber hinaus besteht für die Bauwilligen die Möglichkeit, bei der Platzierung der Gebäude, bei der Grundrissgestaltung ihres Bauvorhabens oder durch die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen die Lärmvorbelastung entsprechend zu berücksichtigen.

7.5 Wasserwirtschaft

Eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft ist durch die Realisierung der anstehenden Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Baugrundstücke bereits an die örtliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen sind. Durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung ergibt sich keine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken. Somit kann das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig von den vorhandenen Regenwasserkanälen problemlos aufgenommen werden.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Durch den Inhalt der anstehenden Planung ergibt sich keine wesentlich geänderte Ausgangslage für die Planungen der Ver- und Entsorgungsträger, da das Plangebiet bereits erschlossen ist. In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen befinden sich Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsnetze.

Die Versorgung mit elektrischem Strom und Erdgas erfolgt durch die EWE NETZ GmbH; Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Grundversorgung mit Telekommunikationseinrichtungen nach § 78 TKG wird durch die Telekom Deutschland GmbH sichergestellt.

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. Telefonerkabel, Gasrohre, sowie Fernwärme- und Trinkwasserleitungen.

Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung sind Löschwasserentnahmestellen vorhanden, die eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherstellen.

7.7 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.

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).

8. Hinweise

Die folgenden Hinweise sind bei der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a zu beachten.

Verkehrslärmemissionen

Von der Egelser Straße (L 34) und von der Straße Heerenkamp (K 147) können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Werbeanlagen an der L 34

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 34 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 24 Abs. 1 NStrG). In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 24 Abs. 2 NStrG).

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.

Wallheckenschutz

Die historische Wallhecke im südöstlichen Plangebiet (Länge rund 80 m) ist nach § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG und BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Die Wallhecke ist 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 Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurück geschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden Gehölzarten 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*, Ohrchenweide/*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.

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 gemäß § 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz 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. Gehölzschnitarbeiten an diesen Bäumen sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt.

Baumschutz während der Bau- und Erschließungsarbeiten

Während der Bau- und Erschließungsarbeiten sind entsprechend der DIN 18920 „Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen“ geeignete Schutzvorkehrungen für den Wurzelraum und die Stämme der durch die Baumschutzsatzung der Stadt Aurich geschützten Bäume zu treffen.

Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Egelder Wald und Umgebung“ LSG AUR 7. Die diesbezügliche Schutzverordnung des Landkreises Aurich vom 30.11.1965 ist zu beachten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich. Es handelt sich zugleich um einen Wald bzw. um einen Landesforst mit Schutz nach dem Waldrecht. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Forstbehörde des Landkreises Aurich.

Wasserschutzgebiet / Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels des OOWV in der Schutzzone III A. Das Wasserschutzgebiet darf in der Eignung und besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Grünlandnarbe nur im Bereich des unbedingt notwendigen (Fundamente, Straße, Zufahrt usw.) zerstört wird, um so potentielle Nährstoffausträge in das Grundwasser zu minimieren. Die diesbezügliche Schutzverordnung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.01.1991 ist zu beachten. Für Grünlandumbruch ist demnach eine Genehmigung des Landkreises Aurich erforderlich. Die Wohnbauflächen sind nach dem Stand der Technik der Abwasserentsor-

gung an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Aurich anzuschließen. Die landesweite Schutzzonenverordnung vom 24.05.1995 ist dabei zu beachten. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.

Auch die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWaG), die Hinweise zu Grundwassergefährdungen durch Baumaßnahmen (DVWK, März 1999), das ATV-Arbeitsblatts A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“, die Anlagenverordnung (VawS) sowie die Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1995 sind hier anzuwenden und zu beachten.

Bodenkontaminationen

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

Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Danach ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Weiterhin ist der Allgemeine Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Danach ist es verboten, nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird, und Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

Verfahrensvermerke

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

Diese Begründung ist der 4. Änderung des Bebauungsplanes Egels Nr. 2a 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