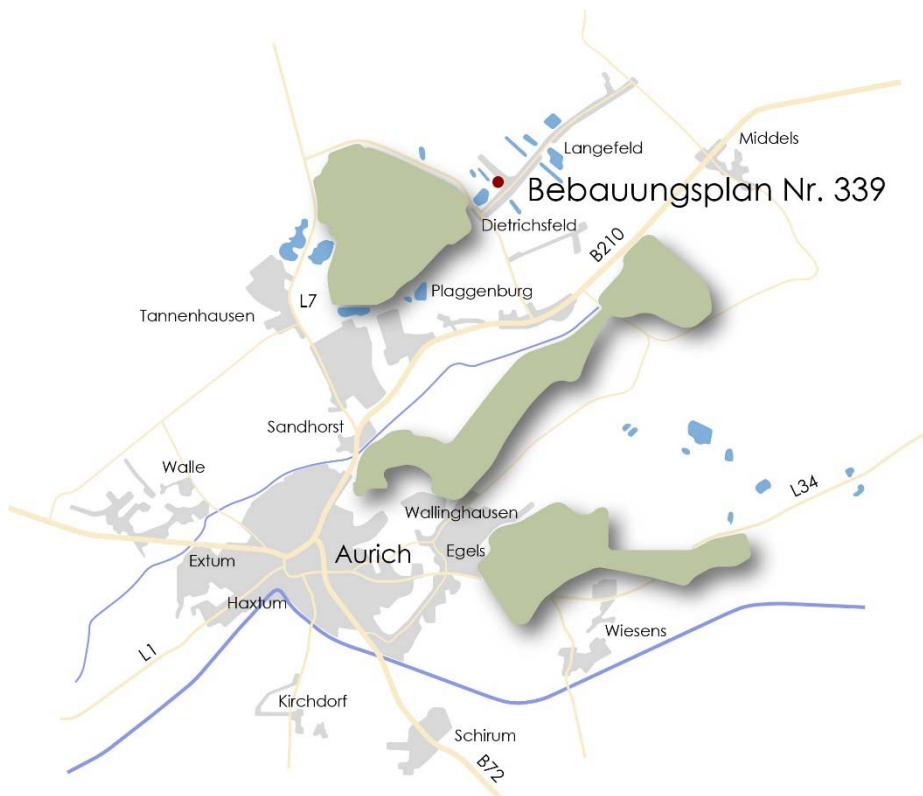


Stadt Aurich  
Bebauungsplan Nr. 339  
Nordwestlich Alte Kolonate  
49. Änderung des Flächennutzungsplanes



— Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 339  
Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
gem. § 84, Abs. 3 NbuO 2012

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

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

 Architektenkammer Niedersachsen  
EL-NR. 11.905

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeine Planungsansätze .....	3
1.1 Planungsanlass .....	3
1.2 Wohnflächenbedarf in Dietrichsfeld .....	3
2 Grundlagen der Planung .....	3
2.1 Aufstellungsbeschluss .....	3
2.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes .....	3
3 Planungsvorgaben .....	4
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP).....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
4 Bodenordnende Maßnahmen .....	5
5 Bestand, gegenwärtige Nutzung und rechtsgültige Bauleitplanung .....	5
6 Entwicklungsziele .....	7
6.1 Städtebauliches Konzept.....	7
6.2 Erschließung und ÖPNV .....	8
7 Immissionen .....	8
7.1 Lärmschutzbereich Flugplatz Wittmundhafen .....	8
7.2 Sandabbau Dietrichsfeld .....	9
8 Inhalt des Bebauungsplanes .....	9
8.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
8.2 Bauweise und überbaubare Flächen .....	9
8.3 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	10
8.4 Maß der baulichen Nutzung .....	10
8.5 Spielplatzanlagen .....	11
8.6 Aufhebung von Wallheckenfestsetzungen .....	11
8.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO .....	11
8.7.1 Dachform .....	11
8.7.2 Dachaufbauten .....	12
8.7.3 Farb- und Materialfestlegung .....	12
8.7.4 Einfriedungen .....	13
8.8 Verkehrsflächen .....	13
9 Auswirkungen der Planung .....	13
9.1 Wasserversorgung .....	13
9.2 Strom- und Gasversorgung .....	13
9.3 Telekommunikation .....	13
9.4 Brandschutz .....	13
9.5 Schmutzwasserbeseitigung .....	13
9.6 Abfallentsorgung .....	13
9.7 Oberflächenentwässerung.....	14
10 Umweltbericht.....	14
11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen .....	15
12 Städtebauliche Angaben .....	16
13 Verfahrensvermerke.....	16

Anlage: Umweltbericht  
Faunistischer Fachbeitrag

Letzte Bearbeitung: 22.04.2016  
(Ergänzung der Verfahrensdaten)

# 1 Allgemeine Planungsansätze

## 1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 will die Stadt Aurich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorbereiten und verbindlich leiten.

Im Ortsteil Dietrichsfeld stehen derzeit keine Baugrundstücke zur Verfügung; die Bauplätze im bestehenden Baugebiet „Alte Kolonate“ sind vermarktet und bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut.

Für die Eigenentwicklung des Ortsteiles soll mit dieser Bauleitplanung ein neues Baugebiet, direkt nordwestlich angrenzend an die „Alte Kolonate“, planungsrechtlich vorbereitet werden.

## 1.2 Wohnflächenbedarf in Dietrichsfeld

Im Ortsteil Dietrichsfeld waren Ende 2014 noch 19 Baulücken vorhanden. Diese werden größtenteils als Garten- und Weideflächen für Haustiere genutzt. Teilweise unterliegen diese Flächen noch der landwirtschaftlichen Nutzung. Für den überwiegenden Teil der Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft. Die fehlende Verkaufsbereitschaft wird im Regelfall mit der Eigennutzung (Garten, Landwirtschaft usw.), dem Ziel der Bebauung durch die Eigentümer oder deren Angehörige und zum Teil mit zu geringen Verkaufserlösen begründet.

Für eine Erzwingung der Bebauung der Baulücken oder deren Verkauf fehlt in den überwiegenden Fällen die rechtliche und politische Legitimation. Im Übrigen sind derartige Maßnahmen sehr aufwendig und stehen somit im Regelfall in keinem Verhältnis zum Nutzen. Um künftig das Entstehen weiterer Baulücken zu vermeiden und Baulandspekulation zu unterbinden, werden mit den Eigentümern und/oder den Erschließungsträgern der Grundflächen in geplanten Baugebieten entsprechende Bauverpflichtungen vertraglich vereinbart (Erschließungsvertrag).

Geht man von einer mittelfristigen Verfügbarkeit der vorhandenen 19 Baulücken von rund 30 % in 15 Jahren aus, wären bis 2030 in Dietrichsfeld 6 Baulücken verfügbar. Mit den auf der Grundlage dieser Bauleitplanung umzusetzenden 14 Bauplätzen stehen dann mittelfristig insgesamt ca. 20 Bauplätze im Ortsteil Dietrichsfeld zur Verfügung.

Unter der Annahme, dass 5 der 20 Bauplätze mit Zweifamilienhäusern und die restlichen 15 Bauplätze mit Einfamilienhäusern bebaut werden, lassen sich rd. 25 Wohneinheiten in Dietrichsfeld realisieren. Auf 15 Jahre umgelegt, ließen sich damit bei rd. 800 Einwohnern (2014) durchschnittlich 2,1 Wohneinheiten je 1000 Einwohner und Jahr umsetzen.

# 2 Grundlagen der Planung

## 2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 27.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Nordwestlich Alte Kolonate“ beschlossen.

## 2.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha und schließt unmittelbar südwestlich an die einzellige Bebauung des „Großen Moorweges“ an. Südöstlich angrenzend befindet sich die Wohnbebauung „Alte Kolonate“. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung an den Großen Moorweg. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aurich beträgt ca. 9,5 km (Esenser Postweg – Dietrichsfelder Straße – Esenser Straße).

## 3 Planungsvorgaben

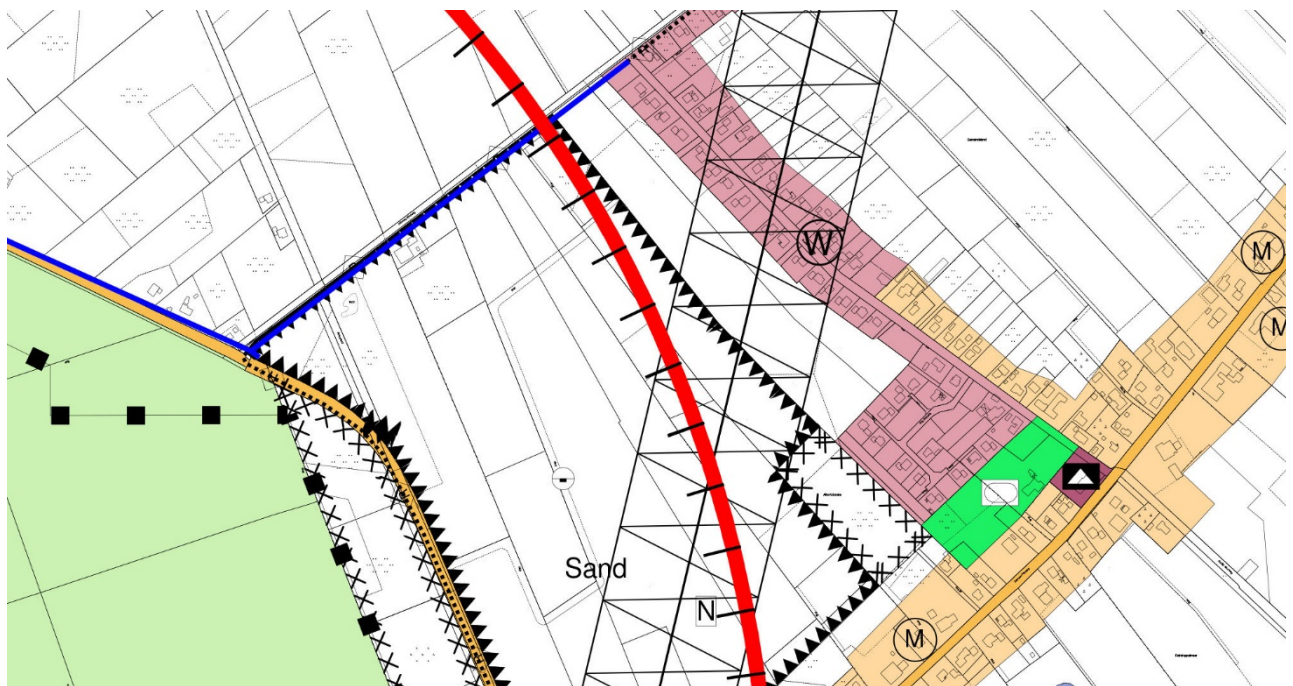
### 3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Aurich ist das Regionale Raumordnungsprogramm seit dem 22.07.2006 außer Kraft getreten. Maßgebend ist somit das Landesraumordnungsprogramm.

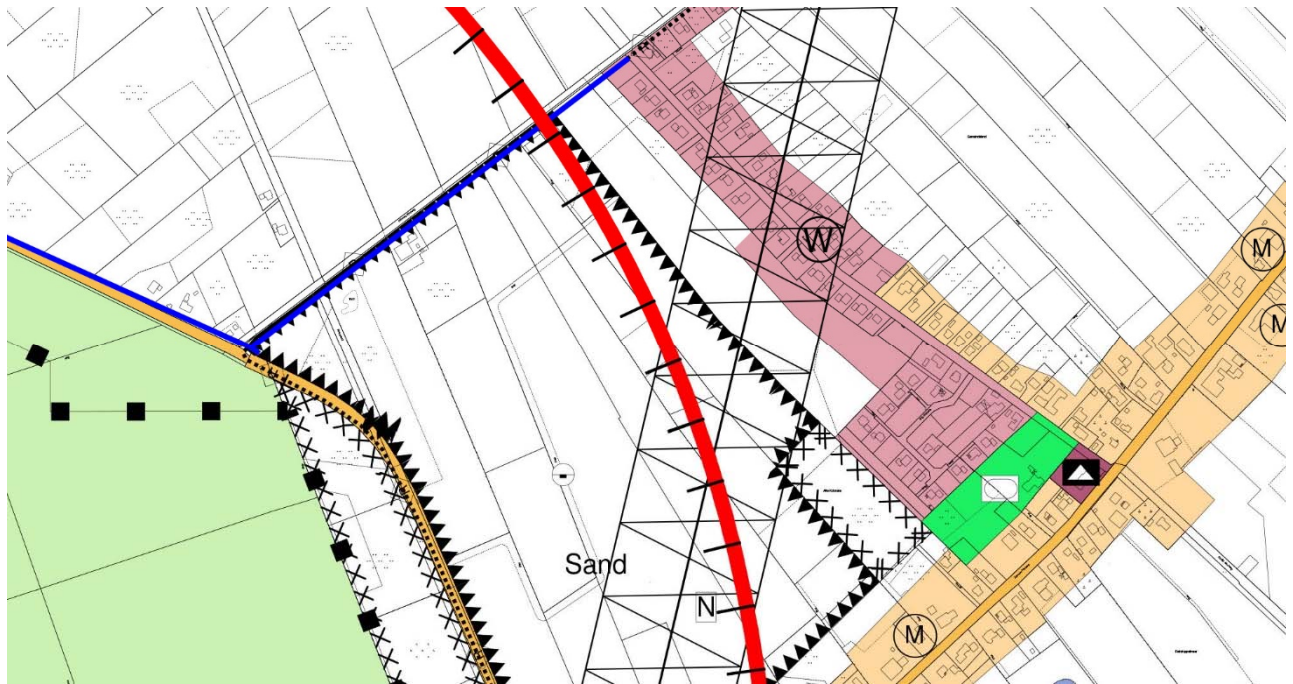
Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum und somit als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ dargestellt. Für den Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld trifft das LROP ergänzend die Festlegung als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (geplantes Wasserschutzgebiet IIIB Harlingerland). Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit dieser Zweckbestimmung vereinbar und steht den Aussagen des LROP nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Die Planflächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Festsetzungen dieser Bauleitplanung weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Sinne einer Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur gegeben.



*Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Aurich, Auszug Ortsteil Dietrichsfeld*



## PLANDARSTELLUNG

Auszugsrelevante Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

-  Wohnbauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen  
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
-  Flächen für den Gemeinbedarf  
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
- Einrichtungen und Anlagen**
-  Schule



### Verkehrsanlagen

-  Örtliche und Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

### Grün- und Freiflächen

-  Grünflächen
-  Sportplatz

### Abgrabungen / Aufschüttungen

-  Flächen für Abgrabungen (Gewinn von Sand / Ton / Torf)
-  Nachfolgenutzung: Naturentwicklung/ Sukzession oder naturnahe Pflege

### Schutzgebiete/ Schutzobjekte/ Schutzbereiche

-  Bauschutzbereich

### Kennzeichnungen

-  Altablagerungen

## 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

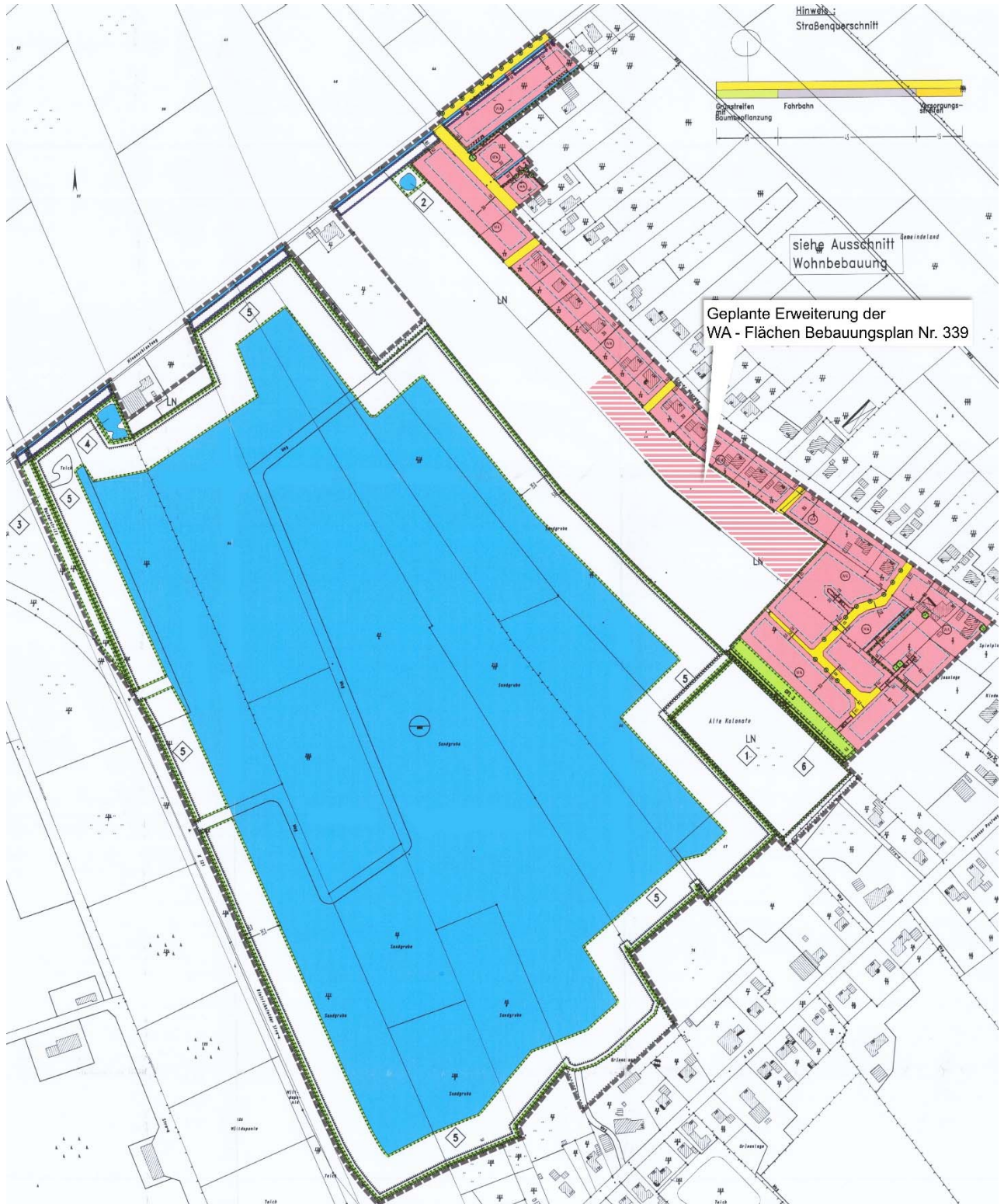
## 4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke des Plangebietes einschließlich der erforderlichen Parzellen für die Erschließung am Großen Moorweg stehen für die Umsetzung der Maßnahme zur Verfügung.

## 5 Bestand, gegenwärtige Nutzung und rechtsgültige Bauleitplanung

Das Plangebiet wurde bisher als Ackerfläche (Getreide) genutzt. Im Nordosten sowie im Südosten grenzt das Gebiet an die Gärten der bestehenden Einfamilienhausbebauung der Straßen „Großer Moorweg“ und „Alte Kolonate“. Die Südwestgrenze des Plangebietes bildet ein zumeist trocken liegender Entwässerungsgraben mit vereinzelt Baumstandorten. Südwestlich des Grabens schließt sich eine weitere schmale Ackerfläche an.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bauungsplanes Nr. 150.



**Bebauungsplan Nr. 150 mit Darstellung der WA - Erweiterung**

Der Bauungsplan Nr. 150 setzt für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzung fest, die nunmehr aufgegeben wird und für eine Umnutzung zur Verfügung steht. Die verkehrliche Anbindung der Flächen an den Großen Moorweg wurde bereits im Bauungsplan Nr. 150 berücksichtigt. Mit Erlangung der

Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 339 ist der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 aufzuheben.

## 6 Entwicklungsziele

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Plangebietes soll über 2 Stichstraßen erfolgen. Eine alternativ geprüfte Ringerschließung scheidet an der geringen Tiefe der Planfläche und der mangelnden Verkaufsbereitschaft der südwestlich angrenzenden Grundstücke.



*Bebauungskonzept, Stand 06.01.2015*

Die Stichstraßen schließen mit flächensparenden Wendehämmern gem. UVV ab. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden mit privaten Erschließungsanlagen angebunden. Die Oberflächenentwässerung

des Plangebietes soll über den südwestlich an der Plangebietsgrenze verlaufenden Graben 3. Ordnung als Stauraum mit örtlicher Versickerung erfolgen.

Mit der Bauleitplanung Nr. 339 werden Wallheckenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Großen Moorweg und dem Plangebiet aufgehoben (vgl. Kapitel 8.6).

## 6.2 Erschließung und ÖPNV

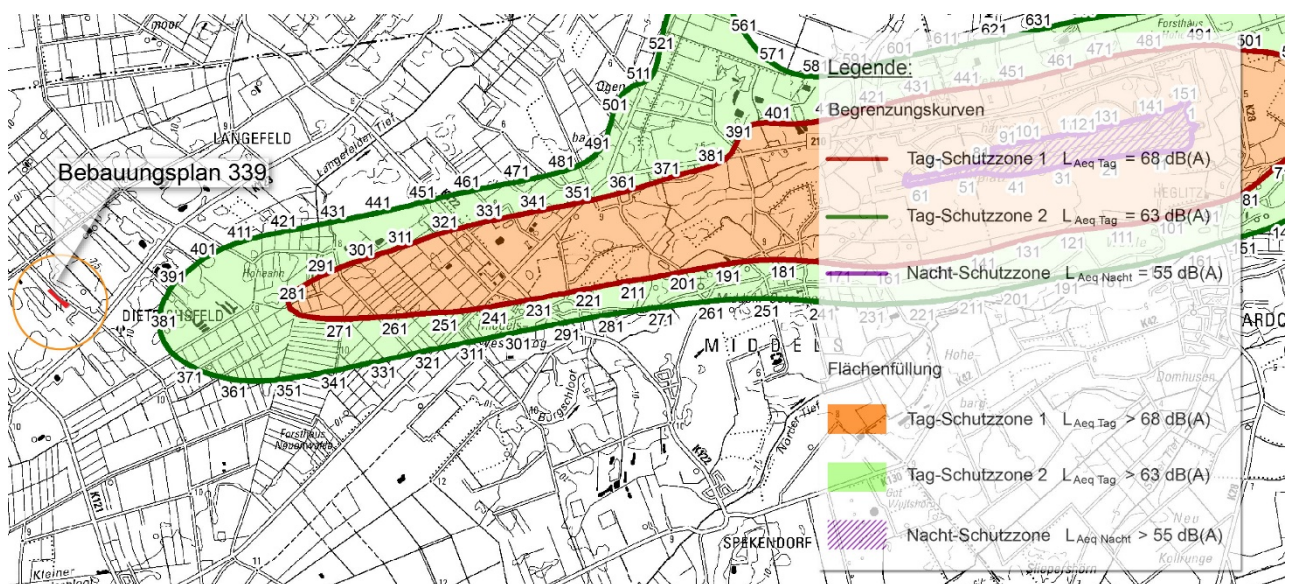
Die Anbindung an das überörtliche Erschließungsnetz ist über den Großen Moorweg, den Esenser Postweg, die Dietrichsfelder Straße sowie die Esenser Straße (B210) gegeben.

Das Plangebiet ist durch verschiedene Buslinien in die ÖPNV-Versorgung eingebunden.

# 7 Immissionen

## 7.1 Lärmschutzbereich Flugplatz Wittmundhafen

Bei dem Flugplatz Wittmundhafen handelt es sich um einen militärischen Fliegerhorst im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG). Der Fliegerhorst Wittmundhafen besteht in nicht baulich erweiterter Form als militärischer Flugplatz seit 1963. Daher wurden Lärmschutzbereiche auf Grundlage der Werte für bestehende militärische Flugplätze nach § 2 Abs. 2 Nr. 4 FluLärmG durch Rechtsverordnung von der Niedersächsischen Landesregierung festgelegt. Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Schutzzonen.



### Lärmschutzbereiche Flugplatz Wittmundhafen – Bebauungsplan Nr. 339

Die jeweils mit den 3 Schutzzonen verbundenen rechtlichen Konsequenzen ergeben sich aus dem FluLärmG. Innerhalb der Schutzzonen gelten Beschränkungen der baulichen Nutzung von Grundstückseigentum bis hin zum Bauverbot; ebenfalls geregelt sind für die Schutzzonenbereiche Entschädigungsansprüche für Wertverlust oder bauliche Mehraufwendungen (Schallschutzanforderungen). In der Schutzzone 1 dürfen Wohnungen grundsätzlich nicht neu errichtet werden, in der Schutzzone 2 ist dies nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wohnungen bestimmten baulichen Schallschutzanforderungen genügen. Für die Randbereiche außerhalb der Schutzzonen werden keine Nutzungsbeschränkungen oder bauliche Schutzanforderungen beschrieben; daraus ergibt sich die Schlussfolgerung, dass bereits im Nahbereich außerhalb der festgelegten Schutzzone gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne bauliche



Schallschutzmaßnahmen gewährleistet sind, auch wenn sich für diese Bereiche Störungen durch Fluglärm nicht explizit ausschließen lassen.

## 7.2 Sandabbau Dietrichsfeld

In Dietrichsfeld findet großräumig Sandabbau im Nassabbauverfahren statt. Bestehende und geplante Abbauflächen sind auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung wurde im Bebauungsplan Nr. 150 ein Schutzstreifen von etwa 100 m Breite als Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt und ebenso die randliche Neuanlage von Wallhecken vorgeschrieben, um einen wirksamen Schutz vor Staubverwehungen aus dem Sandabbau zu erreichen. Der in der Bauleitplanung Nr. 150 genannte Mindestabstand des Sandabbaus zur Wohnbebauung von 100 m wird durch den Bebauungsplan Nr. 339 nicht unterschritten.

Für die ergänzend geplanten Abbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich Staubbiederschlag, Schwebstaubkonzentration sowie der Lärmemissionen auf der Grundlage der gesetzlichen Regelwerke (BImSchG, TA Luft, TA Lärm, 39. BImSchV etc.) nachzuweisen. Durch das Plangebiet werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht wesentlich verändert, da bereits die vorhandene und näher am Abbaubereich liegende Wohnbebauung an der Alten Kolonate als planungsrechtlich festgesetztes Allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen ist. Der Verladebetrieb sowie der Zu- und Abgangsverkehr des Sandabbauunternehmens finden als emissionsrelevante Nutzung zudem im nordwestlichen, dem Plangebiet weit abgelegenen Bereich statt. Auf eine gutachterliche Untersuchung der Lärm- und Staubbeklastung durch den Sandabbau wird die Stadt Aurich daher verzichten.

## 8 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 339 „Nordwestlich Alte Kolonate“ ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage und den nachstehenden Ausführungen.

Die Festsetzungen der Bauweise, des Maßes und der Art der baulichen Nutzung sind aus den vorhandenen Gegebenheiten der benachbarten Bebauung abgeleitet worden und sollen der dörflichen Siedlungsprägung gerecht werden. Die Festsetzungen orientieren sich am Bedarf in Dietrichsfeld.

Im Einzelnen werden diese Festsetzungen in den nachfolgenden Absätzen dargelegt und begründet.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird die Sicherstellung der vorrangigen Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen gewährleistet.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 1 (6) BauNVO) werden für das Allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen grundsätzlich nicht der Planungskonzeption entsprechen und den Charakter des Gebietes stören würden.

### 8.2 Bauweise und überbaubare Flächen

Entsprechend der Bauweise im direkt angrenzenden Wohngebiet an der „Alten Kolonate“ und am „Großen Moorweg“ ist im geplanten Wohngebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Um eine kleinteilige Bebauung in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche sicherzustellen, wird abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Baukörper beschränkt und auf eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.

Die maximale Länge der Einzel- und Doppelhäuser wird auf 16,0 m begrenzt. Damit wird zum einen der vorhandenen Bebauung mit ähnlichen Gebäudeausmaßen Rechnung getragen und zum anderen wird dem Bauherrn ein ausreichender Spielraum bei der Realisierung der Bauvorhaben ermöglicht.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Die vorhandene Siedlungsstruktur ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und Eigennutzung geprägt. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen wäre in diesem Bereich aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht angebracht und soll daher ausgeschlossen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wird so gewählt, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

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

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

### 8.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraße begrenzt. Damit werden insbesondere die Erfordernisse bei der Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung berücksichtigt.

### 8.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossfläche, die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen, kleinteiligen Bebauung im ländlich geprägten Umfeld des Plangebietes wird eine Beschränkung der Geschossfläche der Einzel- bzw. Doppelhäuser auf max. 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. Gem. § 20 BauNVO werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nur die Vollgeschosse berücksichtigt und es bleiben die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unberücksichtigt, so dass ein ausreichender Spielraum in der Ausgestaltung der Hauptgebäude gewährleistet ist.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wird ergänzend zur Festsetzung der maximalen Geschossfläche zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Freiraumbereiche im Verhältnis zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden, so dass sich eine maximale Versiegelung von 45 % der einzelnen Grundstücke ergibt.

Die Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan Nr. 339 gegenüber der Bauleitplanung Nr. 150 von 0,25 auf 0,3 unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erhöht.

Für das geplante Wohngebiet wird in Anlehnung an das bauliche Umfeld eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch die darüber hinaus vorgegebene maximale Traufhöhe von 4,50 m und die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 9,00 m werden übermäßig hohe Gebäude verhindert, die sich bezüglich ihrer Höhenentwicklung nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen unverhältnismäßig große Gebäudekörper bzw. größere Mietshäuser ausgeschlossen werden und die vorhandene Siedlungsstruktur, die sich in den angrenzenden Baugebieten entwickelt hat, fortgeführt werden.

## 8.5 Spielplatzanlagen

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze ist 2008 außer Kraft getreten. Die gesetzliche Verpflichtung zur Errichtung von Spielplätzen ist damit entfallen.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Durch den Verzicht auf einen Spielplatz können neben einer Reduzierung des Erschließungsaufwandes auch Unterhaltungskosten für die Spielplatzinstandhaltung eingespart werden. Der Verzicht lässt sich städtebaulich rechtfertigen, da in weniger als 300 m Entfernung bereits umfangreiche Freianlagen mit dem Spielplatz am Großen Moorweg vorhanden sind.

## 8.6 Aufhebung von Wallheckenfestsetzungen

Mit der Bauleitplanung Nr. 339 werden Wallheckenfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 150 im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung am Großen Moorweg und dem Plangebiet aufgehoben. Die Wallheckenanlage wurde bisher nicht umgesetzt. Nach den Ausführungen im Umweltbericht ist eine Aufhebung der Wallheckenfestsetzung zwischen der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung sinnvoll, da in Anbetracht der begrenzten räumlichen Verhältnisse eine angemessene Wallheckenentwicklung nicht mehr zu erwarten ist. Die Wallhecken sollen ökologisch zielführend an anderer Stelle im Außenbereich über das Wallheckenprogramm der Stadt Aurich ersetzt werden.

Für weiterhin bestehende Wallheckenfestsetzungen im Grenzbereich zum Bebauungsplan Nr. 150 (östlich) werden Abstandsfestsetzungen von Nebenanlagen zu diesen Wallhecken in die Planunterlage aufgenommen. Zur Verdeutlichung der betreffenden Bereiche werden die Wallhecken außerhalb des Plangebietes nachrichtlich dargestellt.

## 8.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen.

Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

### 8.7.1 Dachform

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die klassischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort. Der untere Wert von 38° der Regeldachneigung im Baugebiet Nr. 150 wird im Plangebiet um 8° reduziert, um der vermehrten Nachfrage nach altengerechter und ebenerdiger Bauweise gerecht zu werden. Für diese Bauweise bringt die verringerte Dachneigung Kostenvorteile. Die Auswirkungen der reduzierten Dachneigung auf die Dachlandschaft und das Ortsbild sind gering.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, da Dachaufbauten durch die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens nicht unverhältnismäßig das Hauptdach überlagern und somit dem Ziel einer einheitlichen Dachstuhl Ausbildung nicht entgegenstehen. Die Festsetzung der Dachneigungen gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Pultdächer sind in einer bestimmten Ausführung zulässig, so dass der Betrachter nicht gegen steil aufsteigende Seitenwände blicken muss.

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

Durch die vorgenannten Festsetzungen soll eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft trotz unterschiedlicher Dachformen erreicht werden.

### 8.7.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen, werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlep- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen. Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite  $\frac{1}{2}$  der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Daches muss mindestens 1,50 m betragen. Bei mehreren Dachaufbauten muss der Abstand der Dachaufbauten untereinander mindestens 1,50 m betragen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird. Durch die Festsetzung werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie z. B. die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang.

### 8.7.3 Farb- und Materialfestlegung

Das gestalterische Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet ist eine an die vorhandene Farbgebung angepasste Bebauung. Am Siedlungsrand von Dietrichsfeld sind in den vergangenen Jahren Gebäude entstanden, die eine traditionelle Dachdeckung mit roten Dachziegeln aufweisen. (Bebauungsplan Nr. 150 mit den entsprechenden örtlichen Bauvorschriften). Die Außenwandflächen sind überwiegend in rotem Verblendmauerwerk ausgeführt.

In Anlehnung an die vorhandene Farbgebung soll das Farbenspektrum für die Dächer im Neubaugebiet auf orange, rot, rotbraune Dächer beschränkt werden. Das Farbenspektrum ist relativ weit gefasst, d.h. eine Bandbreite von RAL - Farbwerten wird angegeben, innerhalb derer der Bauherr wählen kann. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Farbauswüchse werden hierdurch jedoch ausgeschlossen. Gerade in den letzten Jahren wird eine große Palette unterschiedlich farbiger Dachziegel mit zum Beispiel auch blauen und gelben Farbtönen angeboten. Für das Plangebiet würde hierdurch ein sehr unruhiges Gesamtbild entstehen können, so dass die Farbfestlegung der Dächer auf bestimmte Farben sinnvoll ist.

Für die Außenwandflächen wird auf eine Farbfestlegung verzichtet, so dass bei den Wänden unterschiedlich farbige Klinker, aber auch andere Materialien zum Einsatz kommen können. Hierdurch ist gewährleistet, dass keine monotone Wirkung des Siedlungsbildes entsteht.

Das geeignete Dach ist mit unglasierten und Dachsteinen herzustellen. Ebenfalls zulässig sind Reetdächer und Gründächer. Durch diese Festsetzung erfolgt eine Begrenzung auf das ortsübliche Material der Dachdeckung. Die Materialverwendung mit unglasierten Dachziegeln und Dachsteinen ist für die Dacheindeckung vorherrschend und soll weiterentwickelt werden.

Glasierte Dachziegel werden ausgeschlossen, da sie, aufgrund ihrer Blendwirkung, sehr störend wirken können. Metaldächer und Dächer in Faserzement sind durch diese Festsetzung ebenfalls ausgeschlossen. Reetdächer sind zulässig, da sie nicht störend in Erscheinung treten. Bei Gebäuden mit Reetdächern entstehen, aufgrund erforderlicher größerer Grenzabstände, größere Abstände zu Nachbargebäuden. Daher sind diese Gebäude als Solitär zu betrachten. Gründächer sind ebenso wie aufgesetzte Anlagen der Solarenergie aus ökologischen Gründen zulässig.

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

### 8.7.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf zur Straßenverkehrsfläche das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Einfriedungen über das Maß von 1,20 m zulässig, wenn es sich um Hecken handelt. Hohe Zäune und Mauern entlang der Erschließungsstraße könnten sich negativ auf den offenen Charakter des Baugebietes auswirken.

## 8.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes soll über 2 Stichstraßen erfolgen. Eine alternativ geprüfte Ringerschließung scheidet an der geringen Tiefe der Planfläche und der mangelnden Verkaufsbereitschaft der südwestlich angrenzenden Grundstücke. Die Anbindung an den großen Moorweg wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 150 mit der Festsetzung von 2 Parzellen in einer Breite von 8,0 m für Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Der Straßenraum wird im Bebauungsplan Nr. 339 in der entsprechenden Breite fortgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Breite von 4,50 m mit wechselseitig eingeschobenen Stellplätzen. Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m vorgesehen. Ein gegenüberliegender Grünstreifen von 2,0 m nimmt eine straßenbegleitende Baumpflanzung auf.

## 9 Auswirkungen der Planung

### 9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserversorgungsverbandes im Bereich der Planstraße zu sichern.

### 9.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung ist im Bereich der Planstraßen durch den Anschluss an das angrenzend vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG zu sichern.

### 9.3 Telekommunikation

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist im Bereich der Planstraßen erforderlich.

### 9.4 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge aus dem geplanten Netz des zuständigen Versorgungsverbandes entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 cbm/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Ortsbrandmeister abzustimmen.

### 9.5 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserkanalisation ist im Plangebiet noch nicht ausgebaut. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Systeme der zentralen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Aurich.

### 9.6 Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Aurich.

## 9.7 Oberflächenentwässerung

Parallel zur Bauleitplanung wird vom Ingenieurbüro Argo aus Norden das Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet bearbeitet. Für die anfallenden Oberflächenwasser im Plangebiet ist die Einbeziehung des südwestlich an der Plangebietsgrenze verlaufenden Grabens 3. Ordnung als Stauraum mit örtlicher Versickerung geplant. Der Graben wird entsprechend den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde öffentlich durch die Stadt Aurich unterhalten. Die Unterhaltung findet von der an das Plangebiet südwestlich angrenzenden Parzelle außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Im weiteren Verlauf ist der Graben mit dem Vorfluter II. Ordnung „Dietrichsfelder Entwässerungsgraben“ verbunden.

Der Entwurf zur Oberflächenentwässerung ist mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt worden. Detaillierte Aussagen werden im weiteren Verfahren sowie im Rahmen der sich anschließenden Erschließungsplanung erarbeitet.

## 10 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Er stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan dar.

Unter den Belangen des Umweltschutzes sind nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB insbesondere zu verstehen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft (Landschaftsbild)
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht des „Büros für Ökologie und Landschaftsplanung, Matthias Bergmann“ aus Aurich trifft Aussagen zur Erheblichkeit von Beeinträchtigungen sowie zu deren Vermeidung und Ausgleich, einschließlich der Bereitstellung von Kompensationsflächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Mit dem faunistischen Fachbeitrag des „Büros für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen“ aus Travenhorst wurden die artenschutzrechtlichen Belange untersucht und in den Umweltbericht eingearbeitet. Im faunistischen Fachbeitrag sind nur Untersuchungen in Bezug auf Fledermäuse erfolgt, da aufgrund der vorliegenden überwiegend naturfernen Biotoptypen das Vorkommen von weiteren in Niedersachsen gefährdeten Tierarten ausgeschlossen werden kann (vgl. Breuer 1994:32).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, das sich durch die Planung für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes ergeben, die durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Die aufgezeigten Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung fließen in die Planung ein. Nicht im Plangebiet auszugleichende Eingriffe werden extern kompensiert.

# 11 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

## Altlasten

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

Südlich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines ehemaligen Sand-Nassabbauvorhabens eine Bodenverfüllung. Diese wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 150 untersucht und darauf aufbauend eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen.

Das Ergebnis dieser Untersuchung hat gezeigt, dass aufgrund der Situation der Altablagerung nicht mit einer nachteiligen Veränderung der atmosphärischen Luft durch die eingelagerten Materialien zu rechnen ist. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des natürlichen Untergrundes konnte eine Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Da das Baugebiet Nr. 150 direkt an die Altlastenfläche angrenzt, wurde zwischen dem Baugebiet und der Altlastenfläche ein Sicherheitsstreifen mit der Festsetzung als private Grünfläche in einer Tiefe von 20,0 m festgesetzt. In diesem Sicherheitsstreifen wurde eine Grundwassermessstelle für das notwendige Untersuchungsprogramm (Monitoring) angefahren und eine zusätzliche Messstelle wurde zur Überwachung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser eingerichtet.

Zur Sicherung der Deponie ist im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 150 eine 50 cm dicke Lehmschicht aufgetragen worden. Alle Maßnahmen zur Sicherung der Altlastenfläche wurden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Aurich durchgeführt. In Abstimmung mit dem Landkreis Aurich wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 150 übernommen, der die Errichtung und den Betrieb von Hausbrunnen zur Gartenbewässerung für das Baugebiet entlang der neuen Planstraße untersagt.

Da auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339 in ca. 50 m Entfernung zur Altlastenfläche beginnt, wird der Hinweis vorsorglich in die Planunterlage aufgenommen. Die Stadt wird mit dem Erschließungsträger eine vertragliche Regelung treffen, so dass der Erschließungsträger zur Sicherstellung dieser Maßnahme in den Grundstückskaufverträgen eine entsprechende Verpflichtung aufsetzt. Die Untersagung von Hausbrunnen ist notwendig, um evtl. auftretende Sogwirkungen des Grundwassers aus der Altlastenfläche zu vermeiden.

## Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 18 Abs. 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.03.2001 (Amtsblatt des Landkreises Aurich Nr. 13 vom 31.03.2001) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. In diesem Fall kann durch den Landkreis Aurich als öffentlich-rechtlicher Abfallentsorgungsträger ein geeigneter Stand- und Aufstellplatz bestimmt werden, der durch die Entsorgungsfahrzeuge erreicht werden kann.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne oder mit nicht ausreichend dimensionierter Wendeanlage müssen ihre Abfall- und Wertstoffe an den Einmündungen der Stichstraßen in die nächstgelegene Gemeindestraße zur Entsorgung bereitstellen. Entsorgungsfahrzeuge dürfen aus Sicherheitsgründen in Stichstraßen ohne Wendeanlage nicht wenden.

## Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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. Denkmal-schutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

## Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Vorranggebietes für die geplante Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Harlingerland für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Aurich des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Schutzzonenbestimmungen sind zu beachten.

## 12 Städtebauliche Angaben

### Verfahrensstand: Entwurf

Allgemeines Wohngebiet, Wohnbauflächen (Nettowohnbauland)	9.895 qm
Öffentliche Erschließung, Straßenraum	1.388 qm
Flächen für die Wasserwirtschaft (privat)	842 qm
<hr/>	
Summe Plangebiet (Bruttowohnbauland)	12.125 qm

## 13 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 27.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339, Nordwestlich Alte Kolonate beschlossen.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern in der Zeit vom 01.07.2014 bis zum 22.07.2014 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren. Im Rahmen der Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf die Möglichkeit der Unterrichtung hingewiesen. Die Bekanntmachung erfolgte in der örtlichen Presse.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die anschließende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Hauptverfahren fand in der Zeit vom 25.06.2015 bis 28.07.2015 statt und wurde im Zeitraum vom 30.09.2015 bis 02.11.2015 wiederholt. Die Beteiligungswiederholung wurde aufgrund neuer Rechtsprechung bezüglich der Darlegung umweltbezogener Belange in der Bekanntmachung erforderlich.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 339 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.04.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Herr Windhorst

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 02.12.2015

johann-peter schmidt  
dipl.-ing. architekt

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

 Architektenkammer Niedersachsen  
EL-NR. 11.905