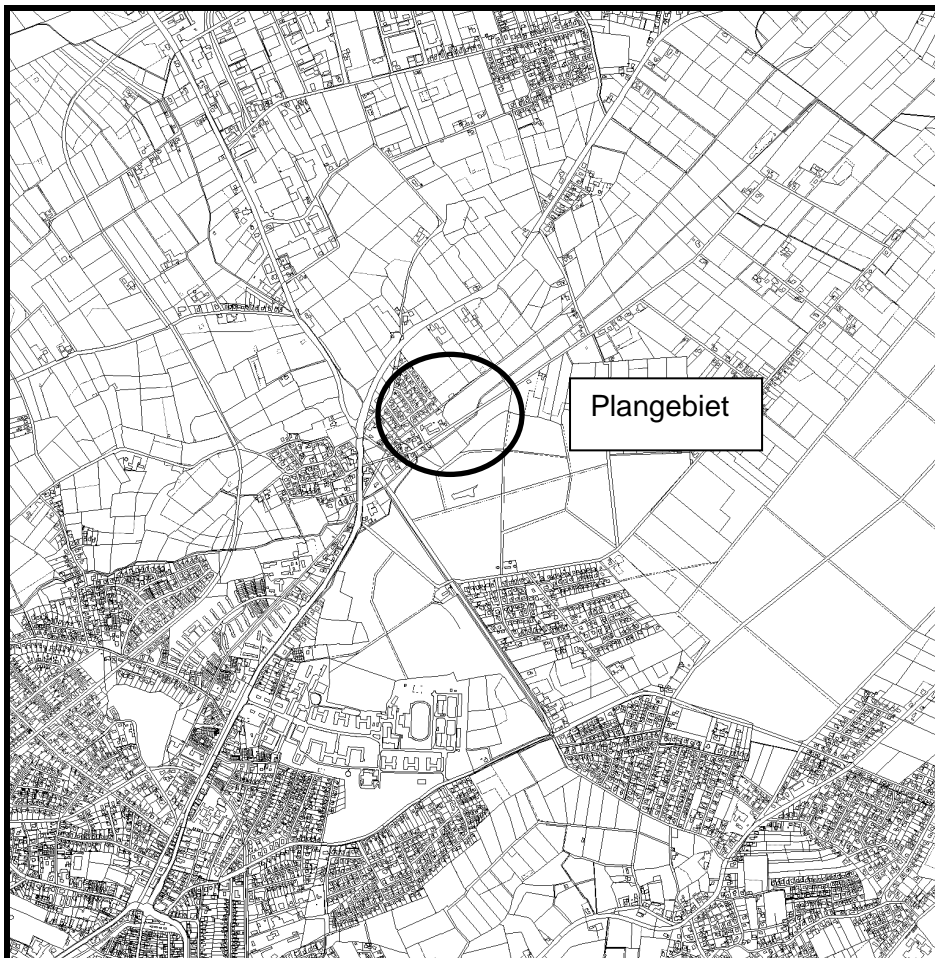


BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 300

„Grundschule Sandhorst“

im Ortsteil Sandhorst



Übersichtsplan Maßstab 1: 25.000

Stadt Aurich, Fachdienst Planung / 2010

Entwurfsverfasser:
Umweltbericht:
Eingriffsregelung:
Verfahrensabwicklung:
CAD – Bearbeitung, Zeichnungen:

Heidmarie Stock
Büro Regioplan
Büro Regioplan/Thomas Wulle
M. Gerdes/ T. Nieland-Helmke
Theda Tholen/V. Heinemann

1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in Teilbereichen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Diese Fläche ist bereits mit der Grundschule Sandhorst nebst Sporthalle und zwei kleineren Gebäuden (Eheweg Nr. 17 und 19), bebaut.

Bei dem überwiegenden Teil der in die Planung einbezogenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die bereits mit der Grundschule Sandhorst und den mit zwei weiteren Gebäuden bebauten Flächen die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen vor. Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen wird gleichzeitig um einen weiteren Teilbereich erweitert.

Für die östlich daran angrenzenden Flächen wird eine Regenrückhaltefläche festgesetzt. Nördlich, angrenzend an die Gemeinbedarfsflächen bzw. den Ostfrieslandwanderweg wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die innerhalb und in der Plangebietsumgebung vorhandene Bebauung und in Teilbereichen an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes getroffen.

Bezogen auf die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt.

2. Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebiet Aurichs, unmittelbar an den Stadtkernbereich anschließend und umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha. Im Norden und Nordwesten, begrenzen Wohnbebauung mit Einzelhäusern (Bebauungsplan Nr. 70) und landwirtschaftliche Flächen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Südwesten erfolgt die Begrenzung des Bebauungsplanes durch die Straße „Kleine Schlinge“. Im Nordosten und Südosten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 durch landwirtschaftliche Flächen und die Gemeindestraße „Eheweg“ begrenzt. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planunterlage ersichtlich.

3. Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grundschule Sandhorst und die dazugehörige Turnhalle. Bei dem Schulgebäude handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern. Die Turnhalle ist eingeschossig und mit einem Krüppelwalmdach versehen. Weiterhin ist das Plangebiet mit zwei Einzelhäusern (Eheweg Nr. 17 und 19) bebaut. Das Gebäude Eheweg Nr. 17 wird von der Arbeiterwohlfahrt genutzt. Das Gebäude Eheweg Nr. 19 befindet sich im Privatbesitz. Es handelt sich hier um die ehemalige Hausmeisterwohnung der Grundschule. Beide Einzelhäuser weisen eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern auf.

In Teilbereichen nördlich und nordöstlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 300 an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 70 (rechtsverbindlich seit dem Jahre 1983) an. Auf den direkt angrenzenden Flächen besteht die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ mit zwei zulässigen Vollgeschossen. Entstanden ist hier eine ausschließlich eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Tierheim mit Außengehege.

4. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Sandhorst ist der Bau eines neuen Kindergartens erforderlich. Die derzeitigen Räumlichkeiten reichen nicht mehr aus und die Bausubstanz ist nur noch unzureichend. Zudem soll im Ortsteil Sandhorst eine von 5 geplanten stadtnahen Kinderkrippen gebaut werden. Somit ist es naheliegend den Bau beider Einrichtungen an einem Standort zusammen zu fassen. Gleichzeitig besteht für die Grundschule der Bedarf nach weiteren Stellplätzen deren Umsetzung auf den erweiterten Gemeinbedarfsflächen möglich ist. Die baulichen Erweiterungen bezüglich der Nutzung entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Zweckbestimmung Schule.

Als ausreichend große und verfügbare Standorte für das Vorhaben standen zwei Alternativen zur Verfügung: die Grundschule Sandhorst am Ehweg sowie die Hauptschule an der Schulstraße. Beide Standorte ermöglichen die Bündelung städtischer Gemeinbedarfsanlagen.

Der Grundschulstandort hat im Hinblick auf die Altersgruppen der Nutzer sowie der im Regelfall eintretenden Folgenutzungen Kinderkrippe / Kindergarten / Grundschule Vorteile bezüglich des altersgerechten Aufbaus von Sozialkontakten und der Standortidentifikation. Bezüglich des Einzugsbereiches weist der Grundschulstandort weitere Vorteile auf: Die Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet Aurich - Nord ist ein Lagevorteil für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet. Außerdem trägt der Standort zur Entzerrung der Einzugsbereiche zwischen den geplanten Kinderkrippen in Sandhorst und in dem Familienzentrum an der Jahnstraße bei. Diese Vorteile wiegen den geringfügigen Nachteil der Lage des Grundschulstandortes am Randbereich der Ortslage Sandhorsts auf.

Im Bereich des geplanten Kindergarten- und Kinderkrippenstandortes befindet sich ein kleinflächiges nach § 28 b des niedersächsischen Naturschutzgesetzes besonders geschütztes Feuchtgrünland mit Flutrasenbeständen. Da ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierung des Kindergarten- und -krippengeländes besteht und keine vergleichbaren Alternativstandorte vorhanden sind, ist der Erhalt des Feuchtgrünlandes nicht möglich. Der Verlust des Feuchtgrünlandes wird durch entsprechende Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Vonseiten der Stadt Aurich wurde diesbezüglich bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahme gemäß § 28b, Abs. 4 des niedersächsischen Naturschutzgesetzes beantragt und bereits genehmigt.

Am Standort Hauptschule Sandhorst besteht Platzbedarf für ein geplantes Projekt zur Heranführung der Hauptschüler an die Berufsausbildung, sodass es hier zurzeit zu nicht einzugrenzenden Flächenkonkurrenzen kommt. Eine Überplanung des Standortes Hauptschule mit der Kindergarten- und -krippenanlage könnte die Umsetzung des geplanten Qualifizierungsprojektes gefährden.

Hieran anschließend, in östlicher Richtung, sollen zusätzliche Bauflächen geschaffen werden. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzt. Innerhalb der als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen soll eine eingeschossige Bebauung, ausschließlich mit Einzelhäusern entstehen. Das Baugebiet Hoher Berg im Ortsteil Sandhorst ist überwiegend bebaut. Weitere erschlossene und bebaubare Baugebiete sind in Sandhorst zurzeit nicht verfügbar. Bauplätze in Sandhorst sind nur noch vereinzelt in Form von Baulücken vorhanden. Eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Sandhorst ergibt sich aufgrund auszusiedelnder Wohnnutzungen aus den geplanten Erweiterungsflächen für das Industriegebiet Aurich - Nord sowie allgemein aus der umfangreichen Erweiterung des Industriegebietes Aurich - Nord. Die in die Planung einbezogenen Flächen liegen relativ stadtnah am Rand des Innenstadtbereichs und in günstiger Lage zum Industriegebiet Aurich - Nord. Alternativflächen in vergleichbarer Lage sind aufgrund von Nutzungskonkurrenzen mit der Landwirtschaft und dem Natur- und Landschaftsschutz derzeit nicht verfügbar.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Planungsvorgaben

6.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten. Zu berücksichtigen ist das LROP Niedersachsen 2017 in der Fassung vom 26. September 2017. Im LROP ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentrum versorgt die Stadt Aurich die angegliederten Grundzentren mit Gütern des gehobenen Bedarfs. Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sind für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich einer vorrangigen Flächennutzung weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung und Natura 2000-Gebiete aus. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 300 getroffenen Festsetzungen stehen den Vorgaben des LROPs nicht entgegen.

6.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22.07.2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat den Satzungsentwurf des RROP 2015 in der Version von 2018 (2) aufgestellt und vom 12.10.2018 bis zum 12.11.2018 wurde die dritte Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen öffentlichen Träger durchgeführt. Die im Satzungsentwurf 2018 (2) formulierten Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstandes bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen. Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Nutzung des Plangebietes steht den Aussagen des RROP nicht entgegen.

6.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Teilbereiche des Plangebietes als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Für die weiteren, im Flächennutzungsplan nicht dargestellten Flächen ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 03.06.2016 rechtsgültig.

6.4. Vorhandene Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist ein Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 300 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, dargestellt.

7. Regelungen zur baulichen Nutzung

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die überwiegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 300 werden als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: „Schule“ bzw.

„Kindergarten“, festgesetzt. Für die nördlich daran angrenzenden Flächen wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung, „Schule“ bzw. „Kindergarten“, beinhalten neben den festgesetzten Nutzungen (textl. Fests. Nr. 2), alle Nutzungen, die mit der zukünftigen Entwicklung der Schule bezüglich der erforderlichen direkten Erweiterungen derselben, sowie den damit in Zusammenhang stehenden Nutzungen in Verbindung stehen. Die Hauptdienstleistung unterstützende Nutzungen umfasst Kindertagesstätten, Kindergärten oder Ähnliches. .

Wohnungen sind im Bereich der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf als Ausnahme nur zulässig, insoweit die Notwendigkeit aus der Hauptnutzung resultiert. (z. B. Hausmeisterwohnung).

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt grundsätzlich in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70. In Anbetracht der baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre mit der Entstehung einer überwiegend eingeschossigen Bebauung wird jedoch im Gegensatz zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 70, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit dient gleichzeitig der Integration in das Landschaftsbild.

7.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Regel über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen vorgegeben. Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes Nr. 300 werden entsprechend der vorhandenen Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die in der Umgebung befindliche Bebauung getroffen.

Für die, als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzten Bereiche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen für das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“, werden mit Sicht auf die innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 70 erfolgte Bebauung getroffen. Im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) des Bebauungsplanes Nr. 70 besteht eine Wohnbebauung überwiegend mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise. Für das geplante allgemeine Wohngebiet wird daher eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird gemäß § 1 BauGB getroffen und soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umweltschützenden Entwicklungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Durch die Festsetzung der niedrigen GRZ soll erreicht werden, dass sich die zukünftige Bebauung, unter Wahrung der Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 7 auch im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes integriert. Um eine bessere Einfügung zu erzielen, werden neben einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ebenfalls die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird die offene Bauweise festgesetzt. In abweichender Bauweise dürfen die Gebäudelängen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) das Maß von 18,0 m nicht überschreiten. Diese Festsetzungen werden in Anlehnung an die in unmittelbarer Umgebung vorhandene Bebauung und aus Gründen der Einfügung in die Umgebung getroffen.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. In abweichender Bauweise dürfen die nach § 22 BauNVO in offener Bauweise zulässi-

gen Gebäudelängen von maximal 50,0 m innerhalb der Gemeinbedarfsflächen überschritten werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um den schulischen und weiteren damit in Zusammenhang stehenden, zulässigen Einrichtungen einen Entwicklungsspielraum zu geben, der den wirtschaftlichen und funktionellen Anforderungen entspricht.

8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

8.1. Allgemeines

Ziel der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist, die neu entstehenden Baugebiete in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild einzufügen

Die Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur kann durch die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens für Farben, Formen und Material erreicht werden. Sie soll sich laut Beschluss der städtischen Gremien Aurichs im Regelfall auf Dachformen, -farben und Dacheindeckungsmaterial beschränken.

8.2. Materialverwendung / Farbgestaltung

Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung und insbesondere bezogen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, werden für die Allgemeinen Wohngebiete Festsetzungen bezüglich der Materialverwendung und Farbgestaltung getroffen. Im Allgemeinen erfolgt durch diese Festsetzung eine Begrenzung auf das ortsübliche Material der Dachdeckung und dessen Farbgestaltung.

Die nach RAL - Farbtönen festgesetzten Farben werden im Blick auf die vorhandene und die umliegende Bebauung getroffen.

Im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind insgesamt sowohl Dacheindeckungen mit der für ländliche Bereiche typischen Tonhohlpfanne in den Farben orange-rot, als auch andere Dacheindeckungen, wie z. B. Betondachpfannen und Schiefer in den Farbtönen anthrazitgrau vorzufinden. Überwiegend wurden Dachsteine und Dachziegel mit gedeckten Farbtönen verwendet. Über die Farbfestsetzung der Dächer (siehe örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Nr. 3) soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein einheitliches Siedlungsbild entsteht. Störende Sonderfarben werden hierdurch jedoch ausgeschlossen. Gerade in den letzten Jahren wird eine große Palette unterschiedlich farbiger Dachziegel mit zum Beispiel auch blauen und grünen Farbtönen angeboten. Innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches könnte durch eine freie Wahl in der Farbgebung ein sehr unruhiges Gesamtbild entstehen, deren Auswirkungen städtebaulich nicht vertretbar sind.

Bei den Außenwänden wird auf eine spezielle Materialfestsetzung sowohl aus Energiesparaspekten als auch aus Gründen des kostengünstigeren Bauens verzichtet. Aus diesen Gründen soll zwischen einer Ausführung der Außenwände z. B. aus Verblendmauerwerk, aus Putz, aus Holz oder einer Mischung dieser Materialien gewählt werden können.

Eine Verkleidung von Außenwänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech, fügt sich nicht in das Siedlungsbild ein. Es wirkt i. d. R. störend und wird daher nicht zugelassen.

8.3. Dachneigungen und Dachformen

Dächer haben einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild. Bezogen auf die Grundsätze der Bauleitplanung und insbesondere auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche werden für die Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und die sonstigen Sondergebiete/Gemeinbedarfsflächen unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Dachneigungen und Dachformen getroffen.

Durch die Festsetzung der Dachform in Verbindung mit der Vorgabe maximaler First- und Traufhöhen wird Einfluss auf die optische Wirkung der Baukörper genommen. Die Festsetzung der Dachneigungen und Dachformen werden generell in Anlehnung an die innerhalb der Planbereiche und in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in erster Linie Sattel- und Walmdächer realisiert worden und werden daher zukünftig festgesetzt. Um jedoch gleichzeitig eine zeitgemäße Bebauung, unter Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, werden ebenfalls Pultdächer und als Ausnahme Grasdächer zugelassen. Die Beschränkung der Dachneigungen auf 20° - 50° lässt einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und verhindert gleichzeitig eine störende, sich nicht in die Umgebung einfügende Bebauung. Die weitergehend als Ausnahme zulässigen Reetdächer soll gleichzeitig die Möglichkeit eröffnen auch traditionelle Dacheindeckungen zu realisieren.

Die festgesetzte Dachneigung gilt ebenfalls für Dachaufbauten. Auch Dachaufbauten können die optische Wirkung des Baukörpers erheblich beeinträchtigen und stehen damit der städtebaulichen Absicht entgegen

Die Festsetzung der Dachneigungen gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird den Bauherren ermöglicht, größenbezogen untergeordnete Nebengebäude verhältnismäßig kostengünstig zu errichten.

8.4. Dachaufbauten

Durch die Festsetzung soll eine Überlagerung der gewünschten harmonischen Gestaltung der Dachlandschaft vermieden werden. Gleichzeitig werden gestalterisch unschöne Lösungen z. B. mit unproportionalen Dachaufbauten direkt am Ortgang, vermieden. Die mögliche Breite der Dachaufbauten in Abhängigkeit von der maximalen Trauflänge der jeweiligen Dachseite ist ausreichend für verschiedene Grundrissgestaltungen und gewährleistet abgestimmte Proportionen bei der Dachgestaltung. Dachaufbauten in Form von Zwerchhäusern sind im Gegensatz zu sonstigen Dachaufbauten nicht störend, da sie sich von der Dachlandschaft aus gesehen harmonischer an dem Gesamtgebäude orientieren.

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen.

Die Beschränkung hinsichtlich der Größe, der Anzahl 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.

Durch die Festsetzung des Mindestabstandes von Dachaufbauten zum Ortgang werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie sie z. B. durch die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang entstehen. Bei mehreren Dachaufbauten soll erreicht werden, dass diese nebeneinander optisch nicht wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglichen.

9. Natur und Landschaft

Im Plangebiet enthalten sind bestandsgesicherte Flächennutzungen im Bereich der Grundschule mit ca. 1,13 ha. Neu beplant werden ca. 2,25 ha. Die nachfolgenden Darlegungen beziehen sich vornehmlich auf den eigentlichen Änderungsbereich mit der vorgesehenen Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte, da für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule (Gelände der bestehenden Grundschule Sandhorst) vorrangig Festsetzungen zur Bestandsicherung (z.B. Erhaltung von Baumbeständen und Wallhecken) getroffen werden und für diesen Bereich aufgrund des gegebenen Versiegelungsgrades und der sonstigen Nutzungsformen (Scherrasen von geringer Bedeutung / Wertstufe I) im wesentlichen keine relevanten zusätzlichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der eigentliche Änderungsbereich wird geprägt durch Intensivgrünland, im Wesentlichen in der Ausbildung „Sonstiges feuchtes Intensivgrünland“ (GIF), dem nach DRACHENFELS (2004) eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen wird.

Im zentralen Bereich des Grünlandes südlich des Ostfrieslandwanderweges finden sich Flächen mit Flutrasen (GFF) und vernässten Übergangszonen zum Intensivgrünland von besonderer bis allgemeiner bzw. allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III-IV). Der kleinflächige Flutrasen (GFF 0,05 ha) weist als kennzeichnende Arten neben Knickfuchschwanz insbes. Flutenden Schwaden, Brennenden Hahnenfuß und Weißes Straußgras auf. Die im Jahr 2009 erfassten Flutrasenbestände wurden nach § 28b NNatG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVB. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBL. S. 366) als geschützte Biotope klassifiziert und gemeldet. Dem Antrag der Stadt Aurich auf Befreiung gemäß § 28 b Abs. 4 NNatG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVB. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBL. S. 366) wurde von der zuständigen Behörde des LK Aurich mit Schreiben vom 29.12.2009 stattgegeben, da ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierung des Kindergarten- und Krippengeländes besteht und keine vergleichbaren Alternativstandorte vorhanden ist. Die Bestimmung von Art, Weise und Umfang der erforderlichen Kompensation für die verlustigen Flutrasenbestände im Rahmen der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum B-Plan Nr. 300 beinhaltet die Kompensationsauflagen des LK Aurich entsprechend der erteilten Befreiung (im NAGBNatSchG vom 19.02.2010 sind § 28b-Biotope nicht mehr aufgeführt. Biotope, die vor Inkrafttreten des NAGBNatSchG erfasst wurden, sind jedoch mit dem entsprechenden Schutzstaus einzustellen).

Kleinflächige Flutrasenbestände (< 100 m²) finden sich zudem auf dem Areal nördlich des Wanderweges im Bereich der hier das Grünland durchziehenden Gruppen (Aufweitungen im Bereich der Gruppenköpfe). Die fortführenden Gruppenabschnitte unterscheiden sich hinsichtlich der Vegetationsausstattung kaum vom angrenzenden Wirtschaftsgrünland und sind diesen zugeordnet.

Unmittelbar nördlich an den Ostfrieslandwanderweg anschließend ist ein Teich angeordnet, welcher als sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) zu klassifizieren ist und aufgrund seiner Ausstattung von geringer Bedeutung ist. Hier findet sich zudem ein als sonstiger Graben (FGZ) klassifiziertes Oberflächengewässer von allgemeiner bis geringer Bedeutung.

Im südlichen, westlichen und östlichen Grenzbereich des Plangebietes sowie im Übergangsbereich der Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung finden sich

Wallhecken von allgemeiner bis besonderer bzw. allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II-IV). Insbesondere parallel des Ostfrieslandwanderweges treten umfangreichere Gehölzbestände auf. Es handelt sich um „Baumbestände des Siedlungsbereiches“ (HE) bzw. Baumreihen (HBA). Im Südosten tangiert das Plangebiet auf einem kleinen Abschnitt das Gewässer 'Ehe'. Als stark ausgebauter Bach (FXS) ist sie hier nur von geringer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe II).

Das Plangebiet ist von Bedeutung als Lebensraum für z.B. Singvögel und insbes. Fledermausarten. Aufgrund der weitgehend unbelasteten Grundsituation ergibt sich gemäß BREUER (1994) für das Schutzgut Boden eine allgemeine (Wertstufe 2) und das Schutzgut Grundwasser eine besondere Bedeutung (Wertstufe 1). Nach dem Kriterium „Natürlichkeitsgrad“ ist das Schutzgut Luft im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). Nach dem Kriterium „Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart“ ist das Schutzgut Landschaft im Plangebiet von besonderer bis allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 1-2), da der Raum Bereiche mit natürlichen und naturnahen Biotopen aufweist (Flutrasen, alter Baumbestand, Wallhecken) und durch eine ausgeprägte Reliefenergie gekennzeichnet ist. Der mit Wegen ausgestattete Randbereich der Stadt (Ostfrieslandwanderweg, Eheweg) erfüllt weiterhin Grundfunktionen z.B. für die Kurzzeiterholung.

Das geplante Vorhaben ist aufgrund der gegebenen Biotopsituation und der Lebensraumeignung für Tierarten (Waldvögel, Fledermäuse), der Landschaftsbilderscheinung sowie der damit verbundenen Funktion für Erholung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Beeinträchtigungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit ergeben sich infolge der Überbauung von Böden. Bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen resultiert eine mittlere Erheblichkeit aus dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung von Grünland (Flutrasenbestände) und erforderlicher Wallheckendurchstiche und Störwirkungen auf potentielle Vogel- und Fledermauslebensräume. Bezüglich des Landschaftsbildes ist eine mittlere Erheblichkeit festzustellen durch die Beeinträchtigung eines Raumes, der noch zahlreiche gliedernde und raumprägende Strukturen aufweist und im Zusammenhang mit angrenzenden bedeutenden Landschaftsbestandteilen eine besondere Funktion im Rahmen des gesamten landschaftlichen Erscheinungsbildes einnimmt. Aufgrund des niedrigen Versiegelungsgrades ist bezüglich des Schutzgutes Wasser eine geringe bis mittlere Erheblichkeit gegeben, welche im Wesentlichen begründet ist durch die zu erwartende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Eine geringe Erheblichkeit ist auch bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft anzusetzen. Aufgrund der gegebenen Abstände der Wohnbebauung zu angrenzenden landwirtschaftlichen Anlagen und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens des Eheweges wird auch bezüglich des Schutzgutes Mensch hinsichtlich der Aspekte Lärm/Geruchimmissionen nur eine geringe Erheblichkeit angenommen. Eventuelle Einschränkungen des Vorhabens infolge Lärmeintrag durch den angrenzenden Hundeübungsplatz sind bei Berücksichtigung passiver Schallmaßnahmen gemäß vorliegender Lärmschutzstudie (IEL 2009) nicht in erheblichem Umfang zu erwarten. Aufgrund der Überformung des landschaftlichen Erscheinungsbildes durch Baukörper wird hinsichtlich des Teilschutzgutes Erholung eine geringe - mittlere Umweltauswirkung konstatiert.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind vorgesehen.

- **Schutzgut Boden**

Zur Eingriffsminimierung wurde für den nördlichen Teil der Baufläche eine niedrige Grundflächenzahl (0,25) festgelegt.

Zur Sicherung des Natürlichkeitsgrades des Bodens soll außerhalb der versiegelten bzw. bebauten Flächen eine dauerhafte Begrünung (Brachen oder Strauchpflanzungen) erhalten bzw. entwickelt werden (insbes. Flächen parallel des Ostfrieslandwanderweges und des neu geplanten Rad- und Fußweges, Gewässerrandbereiche / RRB, RS sowie Randflächen im Bereich von Wallhecken).

- **Schutzgut Wasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf der Baufläche bleibt durch die geringe Grundflächenzahl insbesondere im nördlichen Abschnitt weiterhin möglich, betroffen ist dabei ein Raum der aufgrund der Bodenverhältnisse und der gegebenen Entwässerungssysteme eine eingeschränkte Grundwasserneubildungsrate aufweist. Gefördert werden soll eine Versickerung über eine dauerhafte Begrünung der unbebauten Flächen (z.B. Schutzstreifen der Wallhecken, Abstandsgrün Ostfrieslandwanderweg sowie des neu geplanten Fuß- und Radweges, Räumstreifen). Des Weiteren ist innerhalb des Geltungsbereiches der Planung die Anlage von zwei Regenwasserrückhalteeinrichtungen (RRB) und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorgesehen, um den zügigen Abfluss von Oberflächenwasser zu reduzieren.

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Aurich angeschlossen.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

• **Biotope/Vegetation**

Die linearen Gehölzbestände entlang des Wanderweges und Baumgruppen im nördlichen Grenzbereich zwischen den Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule bzw. Kindertagesstätte werden in ihrem Bestand gesichert und in öffentliche Grünflächen zur Sicherung der Standortverhältnisse integriert Die Gehölzbestände im Bereich der bestehenden Grundschule werden von potenziellen Baufenstern ausgenommen und in ihrem Bestand über entsprechende Festsetzungen des B-Planes gesichert. Des Weiteren werden die bestehenden Wallheckenbestände weitgehend auf ca. 555 m Länge erhalten und mit Nutzungsaufgaben zur Sicherung der Vegetationsausstattung versehen.

• **Fledermäuse / Vögel**

Einhergehend mit der Bestandssicherung der Wallhecken bleibt auch ein wesentlicher Bestandteil der Lebensräume für Fledermaus und Vogelarten erhalten.

- **Schutzgut Landschaft**

Die Erhaltung und die Neuanlage von Wallhecken und die Erhaltung der Grünfläche parallel des Ostfrieslandwanderweges gewähren im Zusammenhang mit den östlich angeordneten Regenrückhalteflächen und der Fläche mit wasserwirtschaftlichen Festsetzungen (Freifläche) im zentralen Bereich der Planfläche die Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, insbesondere in östlicher Richtung mit dem anschließenden, halboffenen und durch Grünland geprägten Teillandschaftsraum sowie den Erhalt der markanten Geländeformation nördlich des Wanderweges.

Die eigentlichen Regenrückhaltebecken sollen landschaftsgerecht mit fließenden Formen gestaltet und mit wechselnden Böschungsneigungen ausgestattet werden. Das größere südöstliche Becken soll mit einem Flachwasserbereich versehen werden. Im Bereich der Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen ist ein Kleingewässer vorgesehen. Die landschaftsgerechte Ausgestaltung der Areale mit wasserbaulichen Maßnahmen (Kleingewässer) gewährleistet eine Kompensation der mit den Maßnahmen einhergehenden Beeinträchtigungen (z.B. auf das Schutzgut Boden) auf der Fläche selbst. Mit Ausnahme ihrer Minimierungsfunktion bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bestandteil der Ortsrandeingrünung) werden die Areale nicht in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses und dem Kompensationskonzept des B-Planes Nr. 300 einbezogen.

Als weitere Minimierungsmaßnahmen sind die Beschränkung der Bauhöhen und die Festsetzung sog. Baufenster im WA-Gebiet zu klassifizieren, wodurch eine unmittelbar wirkende Überprägung des Wanderweges reduziert wird. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wirkt die sog. Blickbindungszone als Hauptbeeinträchtigungsbereich für das Schutzgut Landschaftsbild der baulichen Anlagen (3 X Gebäudehöhe in Anlehnung an NOHL) somit nur vermindert über den Wanderweg hinaus.

Durch die umfassenden grünplanerischen und wasserbaulichen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im östlichen Randbereich des Plangebietes und der damit verbundenen Erhaltung von Freiflächen wird zudem die visuelle Erlebbarkeit der den Gesamttraum prägenden unterschiedlichen Landschaftsbestandteile wie Wald/Waldsaum, Ehe und heckenbestandene Grünlandlandschaft weitgehend gesichert.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen weitere Maßnahmen über das externe Kompensationskonzept im südlichen Anschlussgebiet des Bebauungsplanes, wo über grünplanerische Maßnahmen der Überformung der Sandhorster Ehe entgegengewirkt werden soll.

Die Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft nur geringfügig reduzieren. Die verbleibenden Eingriffsfolgen sind mit dem jeweiligen Kompensationserfordernis für die einzelnen Schutzgüter nachfolgend aufgeführt.

- **Schutzgut Boden**

Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung von Boden allgemeiner Bedeutung auf einer Fläche von ca. 0,7 ha infolge direkter Versiegelung durch Gebäude und Erschließungen auszugehen.

Die Beeinträchtigungen des Bodens können durch Maßnahmen zur Vitalisierung von Böden an anderer Stelle ausgeglichen werden. Gemäß BREUER (1994: 30) können erheblich beeinträchtigte Funktionen und Werte des Bodens (einschließlich ihrer Regulationsfunktion für Grundwasser und Luft) wiederhergestellt werden, indem Flächen aus der intensiven agrarischen Nutzung genommen und zu naturbetonten Biotoptypen - oder soweit dies nicht möglich ist - zu Ruderalfluren, Brachflächen oder standortheimischen Gehölzbeständen entwickelt werden.

BREUER (1994: 30) gibt bei der Bauleitplanung für die Versiegelung von Böden von besonderer Bedeutung einen Kompensationsumfang von 1: 0,5 an. Dem gemäß sind ca. 0,35 ha Boden aufzuwerten. Ein Ausgleich soll extern erfolgen.

- **Schutzgut Wasser**

Als anlagebedingte Auswirkung auf die Grundwassersituation ist die weitgehende Versiegelung und Überbauung einer Teilfläche des Plangebietes auf 0,7 ha anzusehen; die

Grundwasserneubildung im Gebiet wird hierdurch reduziert. Es handelt sich hierbei um eine Bodenfunktion, die über die zum Schutzgut Boden genannten Maßnahmen hinreichend kompensiert wird.

- **Schutzgut Klima und Luft**

Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind in einem eingeschränkten Umfang möglich. Eine Kompensation der beeinträchtigten Funktionen wird über Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit den Kompensationsmaßnahmen für Boden, Biotope und Landschaftsbild hinreichend gewährt.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Gemäß BREUER (2006) liegt im Rahmen der Eingriffsregelung eine erhebliche Beeinträchtigung vor, wenn Biotoptypen mit allgemeiner oder höherer Bedeutung vom Eingriff betroffen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich somit durch die Beseitigung von Wallhecken auf einer Länge von ca. 72,5 m, z.B. infolge der Anlage von Grundstücksauffahrten. Die im Rahmen der 2. Auslegung ursprünglich entwidmete Wallhecke im Bereich der halbruderalen Gras- und Staudenflur im Randbereich des Ostfrieslandwanderweges auf Höhe der bestehenden Turnhalle der Grundschule wird nunmehr auf einer Länge von 13 m als zu erhalten festgesetzt. Auf Basis der Bestandserhebungen aus dem Jahre 2009 wurde für 77 m Wallhecken bereits ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 33 Abs. 4 NNatG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. April 1994 (Nds. GVB. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBL. S. 366) durch die Stadt Aurich gestellt, welcher mit Schreiben vom 29.12.2009 durch den Landkreis Aurich genehmigt wurde. 4,5 m Wallhecke können im Bereich der Zuwegung zum RRB vom Ehweg abweichend davon festgesetzt werden.

Durch die zukünftige Lage innerhalb eines Baugebietes wird zudem die Wertigkeit der Wallhecken um eine halbe Wertstufe auf einer Länge von 198,6 m infolge der Einschränkung ökologischer Wechselbeziehungen herabgesetzt.

Als vollständig verlustig einzustufen sind die Flutrasenbestände in Senken der Wertstufe III-IV auf einer Fläche von 0,06 ha sowie die angrenzenden Übergangsbereiche zum GIF auf ca. 0,29 ha. Letztere werden aufgrund der im Vergleich zum Kernbereich der Flutrasen reduzierten Wertigkeit mit 50% in Ansatz gestellt.

Unter Berücksichtigung von BREUER (1994) kann für Biotoptypen, die um eine halbe Wertstufe herabgesetzt werden, eine Kompensation erreicht werden, indem auf gleicher Fläche ein Biotyp adäquat aufgewertet wird oder auf halber Fläche um eine Wertstufe. Für vollständig aufgehobene Biotoptypen ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen (1:1). Für vollständig im Bestand aufgehobenen Wallhecken wird entsprechend den Regelungen des LK Aurich gesondert eine Kompensation im Verhältnis 1: 2 festgesetzt.

Um einen ökologisch-funktionalen Ausgleich zu erreichen sollen vergleichbare Strukturen geschaffen werden, also Wallhecken angelegt und Blänken/Gewässer geschaffen werden.

Eine Teil-Kompensation kann innerhalb des Baugebietes erreicht werden über die Neuanlage von Wallhecken auf einer Länge von ca. 234,85 m. Das Kompensationserfordernis für die Aufhebung von ca. 72,5 m (Kompensation im Verhältnis 1: 2 = 145 m) Wallheckenbestand wird hierdurch erreicht. Die weiteren 89,85 m können multipliziert mit dem Faktor 2 auf die weiteren Beeinträchtigungen von Wallheckenbeständen auf 198,6 m (Minderung um eine halbe Wertstufe) angerechnet werden (verbleibender Kompensati-

onsbedarf: ca. 18,9 m für die Reduzierung der Wertigkeit von Wallhecken um eine halbe Wertstufe).

Das weitere Kompensationserfordernis soll auf externen Kompensationsflächen, z.T. auf einem Areal südlich des Plangebietes zwischen Ehweg und Ehe und ergänzend auf einer Fläche im Bereich der Gemarkung Extum erfüllt werden (0,35 ha für verlustige Flutrasenbestände und Übergangsbereiche, 18,9 lfd. m beeinträchtigte Wallheckenbestände zu 50 %).

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Unter Abzug des bestehenden Geländes der Grundschule erfolgt im Rahmen des B-Planes Nr. 300 eine Änderung der Flächennutzung auf ca. 2,25 ha, hiervon werden ca. 1,35 ha infolge Bebauung (WA-Gebiet, Kindertagesstätte) hinsichtlich des Landschaftsbildes erheblich überformt. Betroffen ist ein Landschaftsraum, dem unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells von BREUER (1994) eine besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe 1-2) zukommt. Die geplanten Nutzungen (niedrige Grundflächenzahl von 0,25 bis 0,4 / Beschränkung der Bauhöhen) sowie Erhalt und Ergänzung der Wallheckenbestände und sonstige Maßnahmen (Anordnung von RRB im Bereich der Plangebietsgrenzen / Durchgrünung des Baugebietes über öffentliche Grünflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen) zur Eingrünung des Plangebietes (Bereich der Neuentwicklung) in der Gesamtgröße von annähernd 0,8 ha können die Beeinträchtigungen durch das Baugebiet mindern, eine vollständige Kompensation können sie aufgrund der gegebenen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Landschaft nicht bewirken. Aufgrund der Umwidmung in ein Baugebiet mit Ortsrandeingrünung und höherem Freiflächenanteil wird somit eine Abwertung um mindestens eine halbe Wertstufe für das gesamte Vorhabensgebiet ($2,25 \times 0,5 =$ Flächenreduktionswert 1,125) angesetzt.

Gemäß den Kompensationsgrundsätzen von BREUER (1994: 28) kann eine Kompensation erfolgen, indem ein gleich großer Landschaftsraum um eine halbe Wertstufe aufgewertet wird oder ein halb so großer Landschaftsraum von 1,125 ha um 1 Wertstufe bzw. ein viertel so großer Raum (= 0,5625 ha) um 2 Wertstufen bei geringerer Ausgangswertigkeit (intensiv genutzte Areale, z.B. Acker, Grünlandesaaten u.a.) hinsichtlich seiner Landschaftsbildwertigkeit erhöht wird.

Ziel von Kompensationsmaßnahmen soll die Entwicklung von naturbetonten bzw. naturraumtypischen Biotopen und Landschaftsbestandteilen sein. So können Maßnahmen zur Wiederherstellung und Neuentwicklung solcher Elemente dazu beitragen, die von einem Baugebiet ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu bewältigen.

Bei einer entsprechenden Herrichtung des bezüglich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden angesetzten Erfordernisses können diese für die Kompensation des Schutzgutes Landschaftsbild mit angerechnet werden.

Die Kompensationsmaßnahmen sollen zum einen auf einem 0,12 ha großen Areal unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Randbereich der Ehe und zum anderen auf einer 0,53 ha großen Fläche im Ortsteil Extum umgesetzt werden.

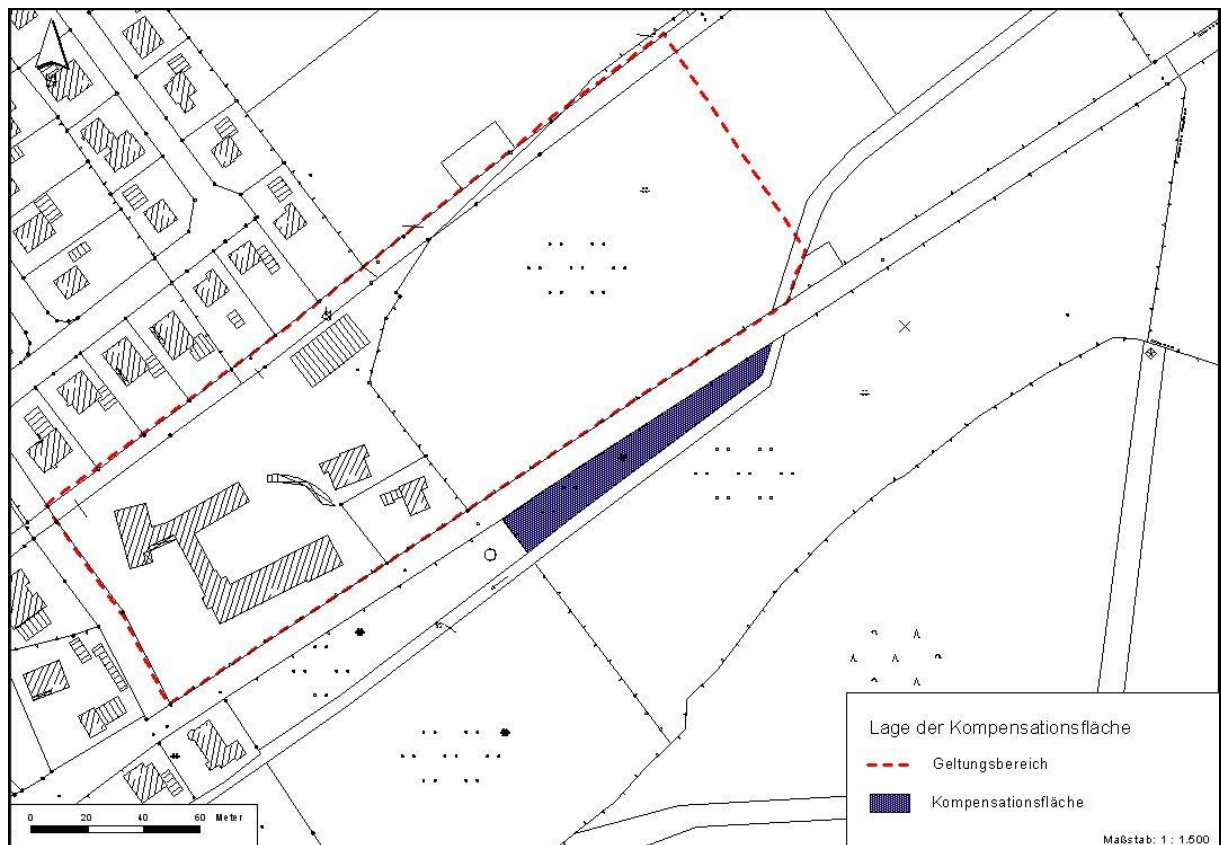


Abb. 1: Lage der 1. externen Kompensationsfläche

Auf der Fläche soll im westlichen Teil auf einer Länge von ca. 40 m eine Gewässeraufweitung vorgenommen werden, wobei bis zu einer Breite von 2 m eine Flachwasserberme knapp oberhalb der Gewässersohle (ca. 20-40 cm) ausgezogen werden soll und abgestuft über eine zweite Berme bis zu einer Breite von 6 m eine periodisch überflutete Randzone im Bereich einer gedachten Mittelstandswasserlinie angelegt werden soll (versumpfte Zone), welche auch für die Gewässerräumung genutzt werden kann. Im angrenzenden östlichen Bereich erfolgt die Ausgestaltung der Randzone fortlaufend auf einer Länge von ca. 50 m ausschließlich im Bereich der Mittelwasserstandslinie. Hier sollen ergänzend in den Randstreifen kleinere Senken mit einer Tiefe von ca. 20 cm unter dem neu anstehenden Gelände angelegt werden. Die Maßnahme (0,062 ha) dient vornehmlich als Kompensation für die verlustigen Flutrasenbestände (ehemals geschützte Biotope nach § 28b NNatG) im Plangebiet. Die Verknüpfung mit dem Gewässer Ehe verbessert das ökologische Wirkungsgefüge. Die Randzonen können ergänzend einen Lebensraum für Amphibien und Libellen bilden und ein Jagdhabitat für bestimmte Fledermausarten darstellen. Die restlichen Grundflächen sollen als Wildwiese/Brache entwickelt werden.

Der Bodenaushub soll zur Herstellung einer Wallhecke innerhalb des Plangebietes Nr. 300 verwendet werden.

Über die Maßnahmen kann eine weitgehende Kompensation bezüglich der Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen erzielt werden.

Das Maßnahmengbiet südlich des Eheweges kann auch für die Kompensation der konstatierten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mit herangezogen (Aufwertung um eine Wertstufe = verbleibender Flächenreduktionswert 1,005) werden. Es verbleibt jedoch ein Differenzbetrag und das Erfordernis einer weiteren externen Kompensationsflä-

che in der Größe von ca. 0,51 ha für das Schutzgut Landschaft z.B. bei Inanspruchnahme intensiv genutzter Areale und einer Aufwertung um 2 Wertstufen ($0,51 \times 2 = 1,02$ Aufhöhungswert) bzw. von ca. 1 ha bei einer Aufwertung des Schutzgutes Landschaftsbild um 1 Wertstufe.

Da Wasserflächen für das Schutzgut Boden nicht einbezogen werden können, verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 0,35 ha und für Tiere und Pflanzen von 0,23 ha (vornehmlich für die verlustigen Übergangsbereiche von Flutrasen zu Intensivgrünland feuchter Ausprägung).

Die 2. externe Kompensationsfläche findet sich im Bereich der Gemarkung Extum (Flur 3, Flurstück 69/2 tlw.), hat eine Größe von 0,53 ha und unterliegt derzeit der Nutzung als Mähwiese. Vorgesehen ist auf dem Areal die Anlage einer Wallhecke auf einer Länge von mind. ca. 32,00 m bei einem externen Kompensationsbedarf von 9,45 m ($18,9 \times 0,5 = 9,45$ für um eine halbe Wertstufe herabgesetzte Wallheckenbestände des Plangebietes), die Entwicklung von feuchtem Extensivgrünland auf mind. 0,23 ha und die Anlage eines Feldgehölzes (bodensaurer Buchenwald) auf einer Fläche von 0,21 ha. Hierdurch wird das restliche Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Wallhecken, für das Schutzgut Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften vollständig abgedeckt.

Auch hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild kann das Kompensationsziel erreicht werden, zumal sich aufgrund der Ausgestaltung der Fläche mit Wallhecken und Feldgehölzen eine gesamträumliche Ausstrahlung (indirekte Umgebungsaufwertung > 1ha) ergibt, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes auch angrenzender Areale bewirkt.

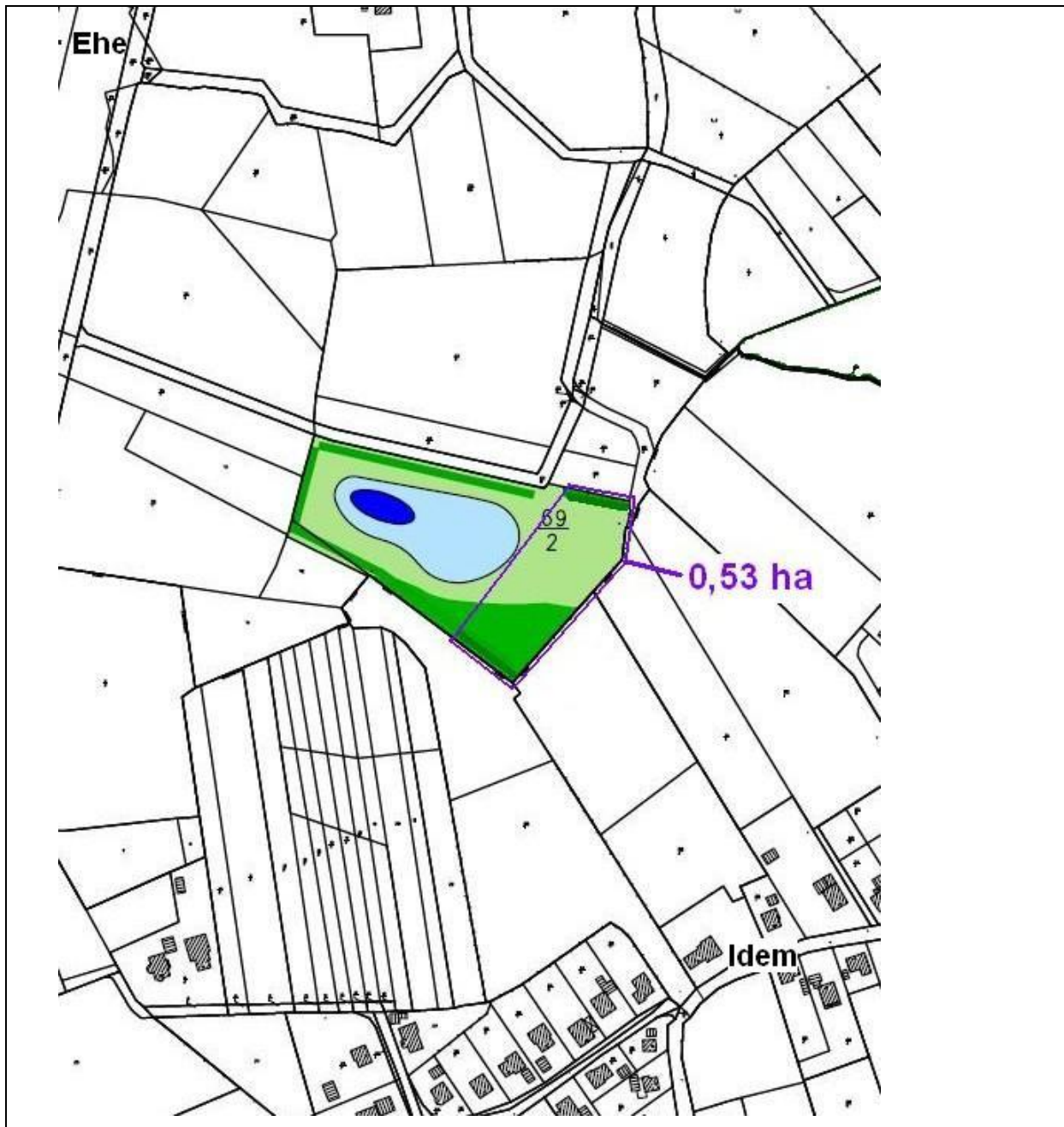


Abb. 2: Lage der 2. externen Kompensationsfläche

Die „Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum B-Plan Nr. 300 / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ (REGIOPLAN 2010) liegt der Begründung als Anlage bei. Der „Umweltbericht zum B-Plan Nr. 300“ (REGIOPLAN 2010) liegt dem Bebauungsplan Nr. 300 der Stadt Aurich als gesonderter Teil der Begründung bei.

10. Verkehrsflächen

10.1. Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz/öffentliche Verkehrsflächen

Die Gemeinbedarfsflächen werden von der Gemeindestraße „Eheweg“ aus erschlossen. Die allgemeinen Wohngebiete werden über eine private Erschließungsstraße, mit daran anschließendem öffentlichen Wendebereich, ausgehend vom Eheweg erschlossen. Der Eheweg schließt direkt an die Esenser Straße

(Bundesstraße B 210) an. Aufgrund der Festsetzungen ist im Allgemeinen Wohngebiet nur eine Bebauung in aufgelockerter Form möglich. Bei einer maximal möglichen Ausnutzung der Bebaubarkeit ist die Erschließung der Wohnbauflächen aus nördlicher Richtung über das, entsprechend der Darstellungen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu entwickelnde Wohngebiet vorzunehmen. Die zu erwartenden Verkehrsmengen sind daher zu gering um einen Ausbau der vorhandenen Straße zu erfordern. Auch eine Nutzung von Nebenstraßen und damit die Entstehung von Schleichverkehren sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen nicht erheblich. Im Zuge der Herstellung einer Stellplatzanlage im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte wird gleichzeitig eine Wendemöglichkeit für die Verkehre geschaffen. Aus Gründen der Schulwegesicherung soll der Baustellenverkehr über die Anbindung Eheweg, Neulandsweg, Esenser Straße, erfolgen.

10.2. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Ostfrieslandwanderweg wird entsprechend der vorhandenen Nutzung im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festgesetzt. Ausgehend vom Ostfrieslandwanderweg ist zur Schulwegesicherung eine zusätzliche Anbindung mit der Festsetzung als Fuß- und Radweg an die Gemeinbedarfsflächen der Grundschule vorgesehen.

Im Nordwesten des Bebauungsplanes, zwischen dem geplanten und dem bestehenden allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 70) wird ebenfalls die Anlage eines Fuß- und Radweges festgesetzt. Der Fuß- und Radweg ist aus Gründen der Anbindung der in Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes und der Gemeinbedarfsflächen des Bebauungsplanes Nr. 300 in nördlicher Richtung mittelfristig geplanten Wohnbebauung vorgesehen worden. Gleichzeitig dient er ebenfalls der Schulwegesicherung.

10.3. **Ein- und Ausfahrten**

Die Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Gemeinbedarfsflächen und der zukünftigen Wohnbauflächen, werden mit Rücksicht auf den vorhandenen Baum- und Wallheckenbestand direkt ausgehend von der Straße „Eheweg“ aus, festgesetzt und hergestellt. Die Festsetzungen der Ein- und Ausfahrtsbereiche werden zum einen aus landschaftspflegerischen und zum anderen aus städtebaulichen Gründen getroffen.

10.4. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Erschließung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ und die weitergehende Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorger belastet werden.

Der geplante Wendebereich wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die mit einem Ge-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzten Flächen können zu einem großen Teil sinnvoll in die Planung der Stellplatzanlage für die Kindertagesstätte eingebunden werden.

11. **Ver- und Entsorgung**

11.1. **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des

Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

11.2. **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

11.3. **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Baugebietes wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt.

11.4. **Oberflächenentwässerung/Regenrückhaltung**

Das Gebiet liegt im Verbandsgebiet des Entwässerungsverbandes Aurich und entwässert in die Sandhorster Ehe. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über geplante Regenrückhalteanlagen im Plangebiet. Über diese wird das Regenwasser gedrosselt an das Gewässer II Ordnung Sandhorster Ehe abgegeben. Innerhalb der Plangebietsflächen, östlich der Gemeinbedarfsflächen wird die Anlage einer Regenrückhalteeinrichtung mit Drosselung inklusive der entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen vorgesehen.

11.5. **Schmutzwasserabführung**

Das geplante Baugebiet wird über die zentrale Schmutzwasserkanalisation an die Zentralkläranlage der Stadt Aurich im Ortsteil Haxtum angeschlossen. Die Zentralkläranlage hat noch ausreichend freie Kapazitäten zur Aufnahme und Aufbereitung der zu erwartenden zusätzlichen Abwassermengen.

11.6. **Abfallentsorgung**

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

11.7. **Immissionsschutz**

Bezüglich zu erwartender Lärmimmissionsbelastungen, eines im Abstand von ca. 375 m zu dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gelegenen Tierheimes, wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Schallmessungen durchgeführt. Aufgrund der bereits im Jahre 2007 durchgeführten Messungen konnte abgeleitet werden, dass der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für die Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) unterschritten wird. Während der Nachtzeiten (22.00 bis 06.00Uhr) ist im Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete (WA) jedoch eine Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) durch das bestehende Tierheim zu erwarten. Zwecks Überprüfung eventuell erforderlicher Schallschutzmaßnahmen wurde eine Schallmessung für die Situation während der Nachtzeit (22.00 bis 06.00Uhr) durchgeführt.

Die Messung während der Nachtzeit hat ergeben, dass im schlechtesten Fall ein Beurteilungspegel von 43 dB(A) und somit eine Überschreitung von 3dB des zulässigen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu erwarten ist. Die vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz (IEL) ermittelten Messergebnisse liegen dem Bebauungsplan bei.

Die Nachwerte der TA Lärm werden zwar überschritten. Durch die erforderliche Dämmung der Fenster aufgrund der Wärmeschutzverordnung werden die Lärmwerte in Schlafräumen jedoch eingehalten. Lediglich die festgelegte schallge-

dämmte Lüftung bedarf noch einer Regelung. Die Maßnahme lässt sich aus der DIN 4109 für den LPB II ableiten. Da sich die Lärmüberschreitung lediglich auf die Nachwerte bezieht, sind passive Schallschutzmaßnahmen in diesem Fall ein geeignetes Mittel.

Innerhalb der festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind daher an allen, dem Tierheim zugewandten und bis zu 90 Grad abgewinkelten Gebäudedefronten von Schlafräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch die neue Planung entstehen gegenüber dem Tierheim keine erhöhten Schutzansprüche. Der Bestandsschutz einer baulichen Anlage im planungsrechtlichen Außenbereich begründet kein generelles Abwehrrecht auf eine herannahende Wohnbebauung, wenn die einschlägigen Immissionsschutzvorgaben eingehalten werden.

Weitere Lärmimmissionsbelastungen, verursacht durch Verkehrslärm, ausgehend von der Bundesstraße 210 können ausgeschlossen werden. Die Bundesstraße befindet sich in einem, zur Einhaltung der Grenzwerte ausreichenden Abstand zur geplanten Wohnbebauung.

Bezogen auf die, angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet geplante Einrichtung Kindergarten/ Kindertagesstätte ist zurzeit noch strittig, ob hier von zu erwartenden Lärmimmissionen gesprochen werden kann. Bei der Planung der vorgenannten Einrichtung sollte der Aspekt einer möglichst geringen Störung für die Wohnbebauung berücksichtigt werden.

12. Städtebauliche Zahlenwerte

Bebauungsplan 300	Flächengrößen
Allgemeine Wohngebiete	7.373 qm
Straßenverkehrsfläche	246 qm
Gemeinbedarf	15.556 qm
Fläche für die Regenrückhaltung	2.744 qm
Räumstreifen	1.016 qm
Wanderweg	474 qm
Fuß- und Radweg	208 qm
Erhaltung von Wallhecken 555 m	1.110 qm
Neuanlage von Wallhecken 235 m	505 qm
Öffentliche Grünflächen	3.214 qm
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen	1.339 qm
Summe Plangebiet	33.786 qm

13. Verfahrensvermerke

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr.300 wurde bereits in Form eines Termines am 23.04.2009 (Bürgerbeteiligung) und am 27.04.2009 (Trägerbeteiligung) im Rathaus der Stadt Aurich durchgeführt.

Die 1. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 300 hat vom 13.07.2009 bis zum 13.08.2009 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu umfangreichen Änderungen der Planung und einer Erweiterung des Geltungsbereiches, sodass eine erneute Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung und eine 2. Auslegung erforderlich ist.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan Nr.300 ist in Form eines Termines am 18.01.2010 (Bürgerbeteiligung) und am 15.01.2010 (Trägerbeteiligung) durchgeführt worden. Die 2. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 300 ist vom 01.03.2010.bis zum 01.04.2010 im Rathaus der Stadt Aurich durchgeführt worden.

Aurich, den

Der Bürgermeister
