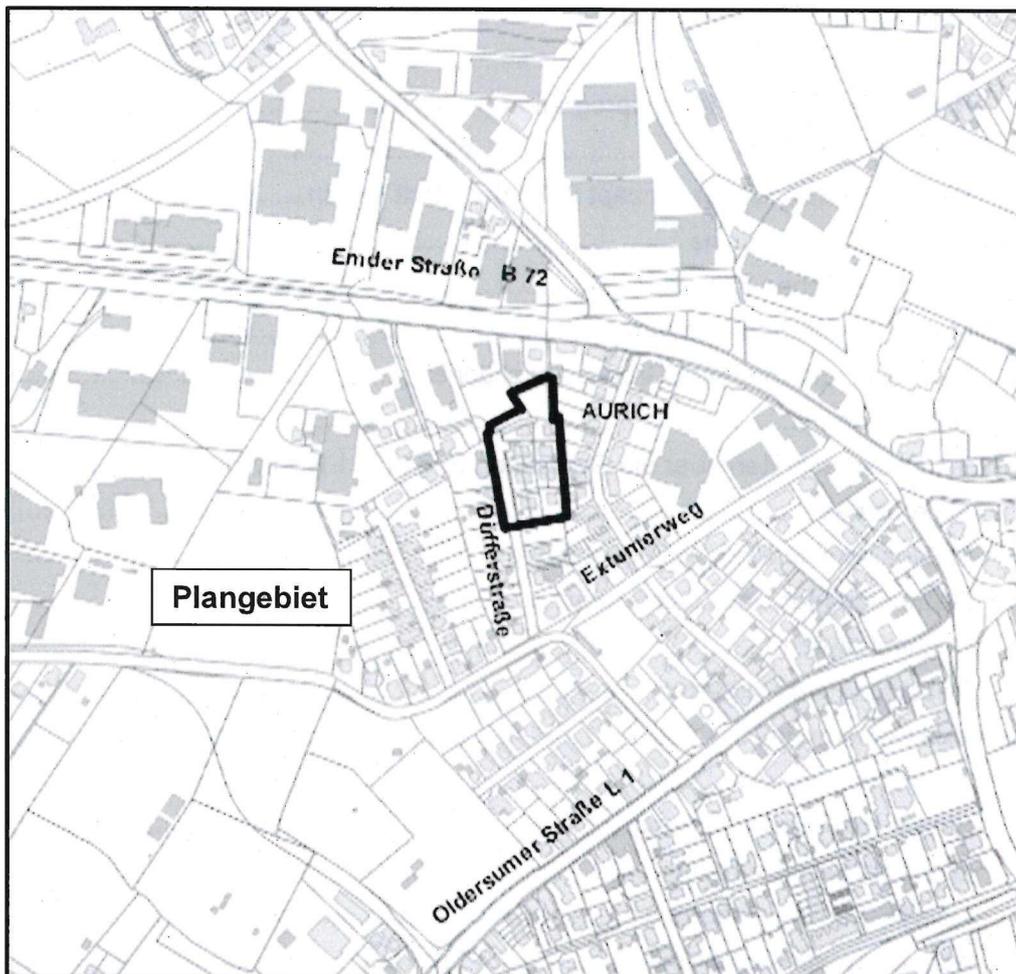


Begründung  
des Bebauungsplanes Nr. 196

„Düfferstraße“

im Bereich der Kernstadt Aurich  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a des Baugesetzbuches

Bearbeitungsstand 25.01.2025



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000

Stadt Aurich  
Fachdienst Planung  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



Entwurfsverfasser  
Baumschutz Wallhecken Wald  
Verfahrensabwicklung  
CAD-Bearbeitung

Heidmarie Stock  
Thomas Wulle  
Vanessa Harms  
Theda Tholen

## Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis.....	4
Quellenverzeichnis (DIN-Normen und sonstige Regelwerke) .....	4
1. Grundlagen der Planung .....	5
1.1 Allgemeines .....	5
1.2 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes .....	5
1.3 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Umgebung.....	5
1.4 Anlass und Ziel der Planung.....	5
1.5 Planverfahren.....	6
1.6 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	6
1.7 Flächennutzungsplan .....	7
1.8 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich.....	7
2. Inhalt des Bebauungsplans .....	8
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	9
2.4 Höhenlage.....	9
3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 (3) 1 NBauO) .....	10
3.1 Allgemeines .....	10
3.2 Materialverwendung / Farbgestaltung .....	10
3.3 Dachneigungen und Dachformen.....	11
3.4 Dachaufbauten.....	11
3.5 Gestaltung der Vorgärten .....	11
4. Ver- und Entsorgung .....	11
4.1 Wasserversorgung .....	11
4.2 Strom- und Gasversorgung .....	12
4.3 Löschwasserversorgung .....	12
4.4 Oberflächenentwässerung.....	12
4.5 Schmutzwasserabführung.....	12
4.6 Abfallentsorgung .....	12
5. Umweltprüfung und Grünplanung.....	12
5.1 Umweltprüfung .....	12
5.2 Walderhaltung.....	12
5.3 Wallhecken .....	13
5.4 Baumschutz .....	13
5.5 Strauchheckenpflanzung.....	14
6. Städtebauliche Zahlenwerte.....	14

7. Hinweise .....	14
7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften .....	14
7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	14
7.3 Bodenfunde.....	15
7.4 Altlasten/ Altablagerungen.....	15
7.5 Abfälle .....	15
7.6 Oberflächenentwässerung.....	15
7.7 Nicht überbaute Flächen .....	15
7.8 Baumschutz .....	15
7.9 Walderhaltung .....	16
7.10 Wallheckenschutz .....	16
8. Verfahrensvermerke.....	16

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DIN	Deutsches Institut für Normung
DVGW	Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches
FGSV	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
KrWG	Kreislaufwirtschaftsgesetz
LROP	Landesraumordnungsprogramm
MI	Mischgebiet
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NNatSchG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
NWaldLG	Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung
RAL	RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.
ROG	Raumordnungsgesetz
RROP	Regionales Raumordnungsprogramm
S.	Seite
WA	Allgemeine Wohngebiete

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Plangebiet	
Abbildung 2: Das RROP des Landkreises Aurich ist im Oktober 2019 in Kraft getreten.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich .....	7

## Quellenverzeichnis (DIN-Normen und sonstige Regelwerke)

DVGW-Arbeitsblatt W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung von 2008  
DIN 18920 Schutz von Bäumen und ... bei Baumaßnahmen von 2014

## **1. Grundlagen der Planung**

### **1.1 Allgemeines**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 03.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 196 –Düfferstraße– beschlossen. In den darauffolgenden Jahren wurden Beschlüsse über die Erweiterung des Geltungsbereiches gefasst. In dem beiliegenden Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße–, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf das Wesentliche reduziert. Der aktuelle Geltungsbereich schließt überwiegend die geplante bzw. bereits vorhandene Bebauung östlich der Düfferstraße, das nördlich hieran angrenzende vorhandene Regenrückhaltebecken und einen geplanten Grünstreifen nördlich des Plangebietes in den Geltungsbereich ein.

### **1.2 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbereich Aurich. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aurichs beträgt ca. 500 m Luftlinienentfernung.

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich an die vorhandene Bebauung der Düfferstraße, östlich an die vorhandene Bebauung der Bgm.–Schwiening–Straße bzw. die dazugehörigen Freiflächen. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet durch eine unbebaute Fläche und im weiteren Verlauf durch gewerbliche Nutzung begrenzt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind überwiegend bebaut. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde reduziert und umfasst aktuell eine Gesamtfläche von ca. 6.010 qm. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planunterlage ersichtlich.

### **1.3 Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Umgebung**

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist unbebaut und im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als Waldfläche dargestellt. Nördlich an die ehemalige Waldfläche, grenzen gewerbliche Nutzungen an, die ausgehend von der Emder Straße erschlossen werden. Weitergehend werden westlich des Geltungsbereiches einige Wohnhäuser ausgehend von der Emder Straße über die Straße „Lüttje Holt“ erschlossen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind östlich, südlich und westlich umgeben von der vorhandenen Wohnbebauung der Düfferstraße und der Bürgermeister-Schwiening-Straße. Nördlich innerhalb des Geltungsbereiches, wurde bereits ein Regenrückhaltebecken angelegt.

### **1.4 Anlass und Ziel der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes diene ursprünglich dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung betrieblicher Erweiterungen durch die Ausweisung und Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen zu schaffen.

Gleichzeitig bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses östlich der Düfferstraße, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 noch eine unbebaute Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden sollte.

Das Ziel des Bebauungsplanes besteht aktuell darin, auf dieser stadtzentralen Fläche eine Wohnbebauung verbindlich über die Bauleitplanung festzusetzen und die zukünftige bauliche Entwicklung für den Gesamtbereich abschließend zu regeln. Gleichzeitig soll durch den Bebauungsplan eine klare Trennung zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung geschaffen werden. Bestehende Konflikte bei der

Oberflächenentwässerung wurden bereits durch eine entsprechend dimensionierte Regenrückhaltefläche beseitigt. Gleichzeitig wurde ein Lärmgutachten erstellt.

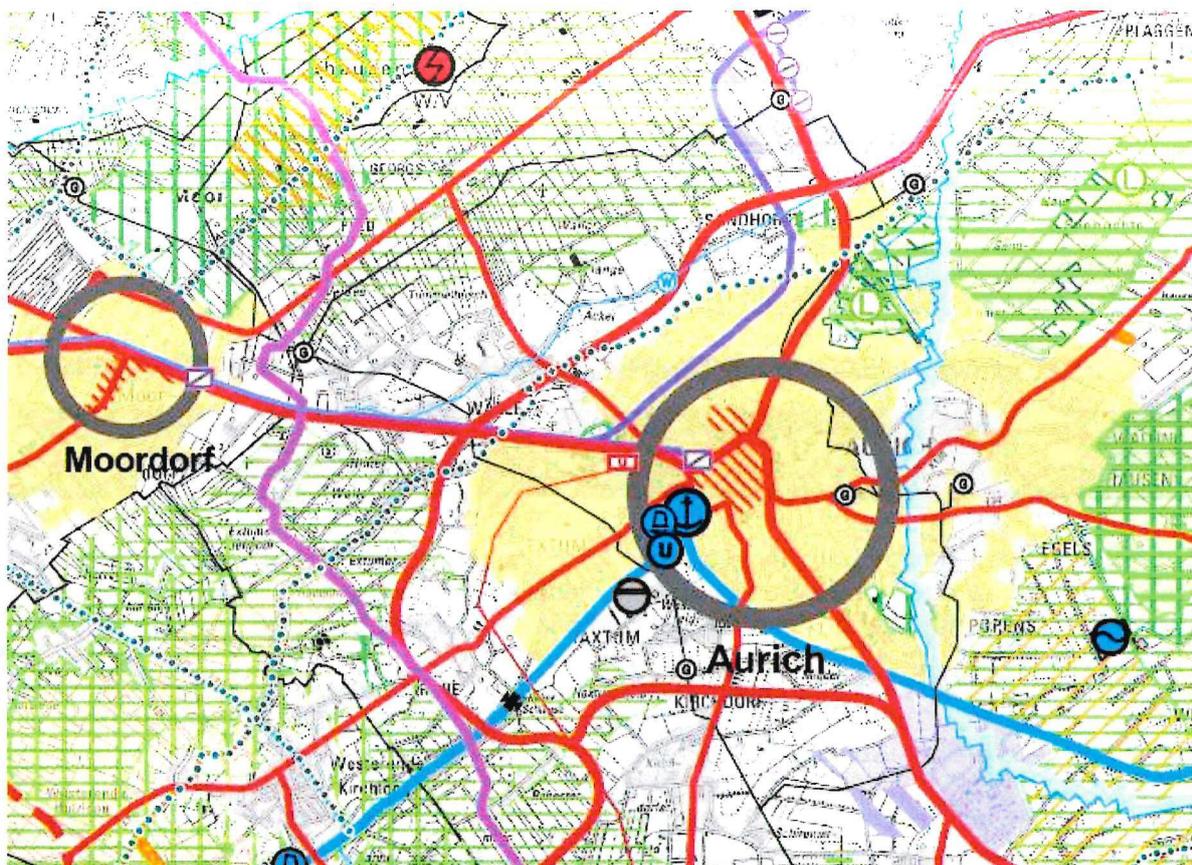
### 1.5 Planverfahren

Die überwiegenden Planflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Die Teilflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches als Waldflächen und weitere Teilflächen im nordwestlichen Bereich als gemischte Bauflächen.

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

### 1.6 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Regionale Raumordnungspläne sind nach § 8 Abs. 2 ROG aus den Landesraumordnungsplänen zu entwickeln. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen weist die Stadt Aurich als Mittelzentrum aus. Das Stadtgebiet dient schwerpunktmäßig der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Das RROP des Landkreises Aurich ist im Oktober 2019 in Kraft getreten. Das RROP des Landkreises Aurich ist aus den Vorgaben der Landesplanung bzw. des LROPs abzuleiten und konkretisiert diese Vorgaben flächenbezogen.



ohne Maßstab

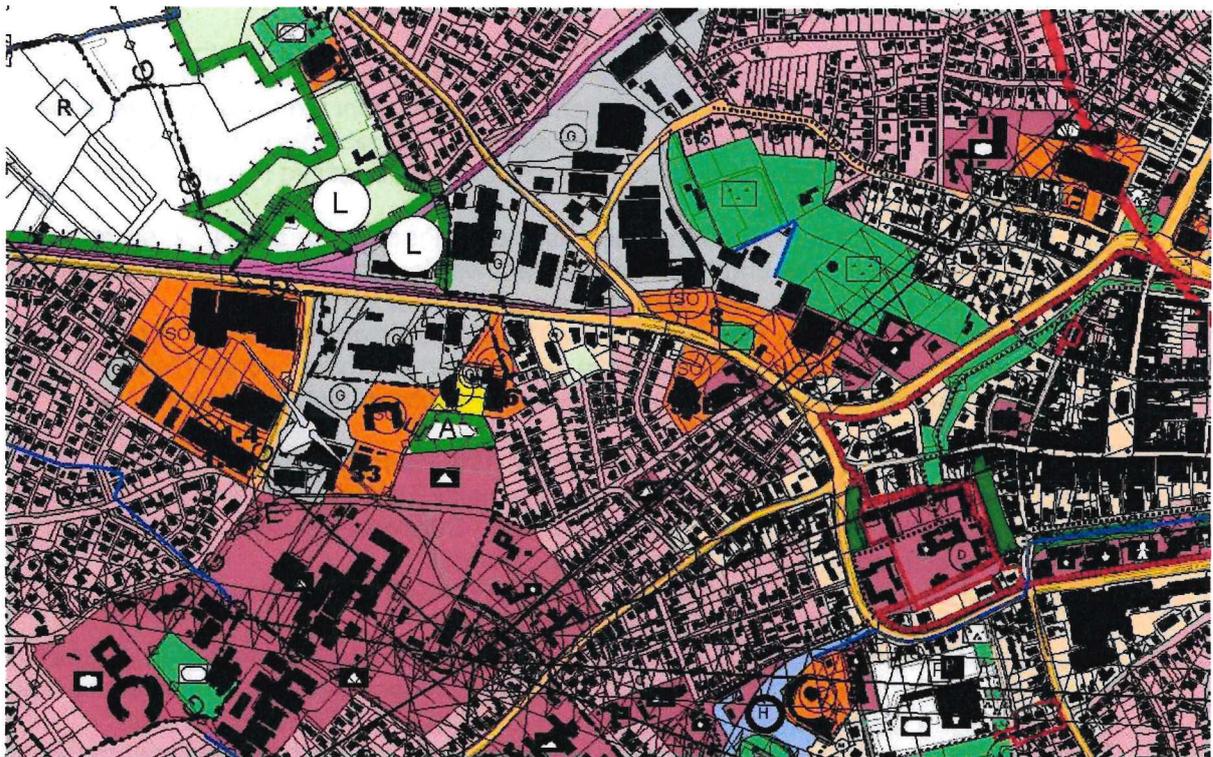
Abbildung 1: Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen liegen im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Aurich. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße- vorbereitete städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches, widerspricht nicht den Zielen der Raumplanung.

### 1.7 Flächennutzungsplan

Die Planflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches ist als gemischte Baufläche und eine weitere als Waldfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt. Gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



ohne Maßstab

Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

### 1.8 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich

Die Siedlungsstruktur im zentralen Siedlungsgebiet Aurichs wird außerhalb des Stadtzentrums und außerhalb der Gewerbe- und Fachmarktzentren überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Das zentrale Siedlungsgebiet Aurichs ist zu rd.  $\frac{3}{4}$  mit Bebauungsplänen überplant. Vorwiegend wurden in den Bebauungsplänen für die Wohnbebauung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die restlichen Flächen im zentralen Siedlungsbereich haben überwiegend den planungsrechtlichen Status im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).

Die Wohnbaunachfrage aus der einwohnerbezogenen Haushaltsgrößenentwicklung und das Bevölkerungswachstum soll dem zentralen Siedlungsbereich zugeordnet werden. Damit

sollen die Voraussetzungen für die Auslastung und weitere Entwicklung der Infrastruktur im Mittelzentrum Aurich erhalten und verbessert werden. Im zentralen Siedlungsgebiet soll die Nachfrage für alle Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschossbauten) umgesetzt werden. Um die Siedlungsentwicklung auf das zentrale Siedlungsgebiet zu konzentrieren und zu fördern, soll hier fortlaufend ein der Nachfrage angepasstes Angebot an Wohnbauflächen für alle Wohnformen vorgehalten werden.

## **2. Inhalt des Bebauungsplans**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, orientiert sich zum einen an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zum anderen an der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in den angrenzenden Bereichen bestehenden Nutzung.

Die, nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden hier ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und des vorhandenen baulichen Bestandes, sind durch vorgenannte Nutzungen negative Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet zu erwarten.

Die, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Nr. 5 Tankstellen, werden ebenfalls ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen schließen sich bereits aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation des Plangebietes aus. Eine gute Erreichbarkeit der vorgenannten Nutzungen ist nicht gegeben. Die weiterhin zu erwartende erhöhte verkehrliche Belastung des Siedlungsbereiches ist mit den vorhandenen Nutzungen nicht vereinbar.

Innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 196 -Düfferstraße-, besteht bereits eine Wohnbebauung. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 -Düfferstraße- der vorhandene Siedlungsbereich entlang der Düfferstraße abgerundet.

Der nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aktuell als Fläche für die Regenrückhaltung genutzt. Die Abmessungen des Regenrückhaltebeckens berücksichtigen unter anderem die geplante Bebauung in der Düfferstraße des Bebauungsplanes Nr. 196 -Düfferstraße- (siehe Anlage Oberflächenentwässerungskonzept digital).

In einem weiteren Teilbereich der angrenzenden Fläche ist die Anlage eines Pflanzstreifens als visuelles trennendes Element zwischen der vorhandenen und überwiegenden gewerblichen Nutzung entlang der Emdor Straße. Am Ende der Düfferstraße wurde bereits ein öffentlicher Wendebereich (z. B. für Müllfahrzeuge) nebst der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, die gleichzeitig als Sammelstelle für den Müll genutzt werden sollte angelegt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Gebäudehöhe (FH), die maximalen Traufhöhen (TH) der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Geschossfläche (GF) vorgegeben.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstrukturen im Bereich der Dufferstraße und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes, wird eine Beschränkung der Einzel- und Doppelhäuser auf maximal 180 qm festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden gem. § 20 BauNVO nur die Vollgeschosse berücksichtigt. Die Flächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleiben unberücksichtigt, sodass ein ausreichender Spielraum in der Gestaltung der Hauptgebäude vorhanden ist.

Aus Gründen der Einfügung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) des Plangebietes wird maximal ein Vollgeschoss sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzungen der First- und Traufhöhen, sollen übermäßig hohe Gebäude die sich nicht in die Umgebung integrieren, vermieden werden.

Aufgrund der stadtnahen und zentralen Lage der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) auf zwei Wohneinheiten (2 WE) je Einzelhaus und eine Wohneinheit (1 WE) je Doppelhaushälfte festgesetzt. Die Begrenzung der Geschossfläche auf maximal 180 qm greift die vorhandene Kleinteiligkeit der Gebäudestrukturen auf und soll diese fortführen.

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen definiert. Die grundsätzlich festgesetzte offene Bauweise mit zulässigen maximalen Gebäudelängen bis 50,0 m und seitlichen Grenzabständen, wird durch die Festsetzungen in abweichender Bauweise beschränkt, da sich Gebäudelängen von 50,0 m nicht in die bestehenden Strukturen integrieren.

Die in abweichender Bauweise festgesetzten maximal zulässigen Gebäudelängen, werden auf eine zulässige maximale Gebäudelänge von 18,0 m beschränkt. Der Siedlungsbereich soll nicht durch übermäßig große Baukörper gestört werden. Die vorhandenen Gebäudestrukturen der bestehenden Bebauung sollen gewahrt und weitergeführt werden. In Anlehnung an das bauliche Umfeld und im Hinblick auf § 1a Abs. 2 BauGB, wird gleichzeitig eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für das Baugebiet auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit soll einer übermäßigen Verdichtung entgegengewirkt werden, die sich nicht in das vorhandene bauliche Umfeld einfügt. Übermäßige Versiegelungen der Flächen, die sich auf die Wohnqualität auswirken, sollen verhindert werden.

Garagen- und Stellplätze gem. § 12 BauGB, 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 die offene räumliche Wirkung des öffentlichen Straßenraumes erhalten werden.

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

### **2.4 Höhenlage**

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraße begrenzt.

Durch Planeintrag der Zielhöhen über NN werden die Höhenbezugspunkte definiert. Insbesondere die Erfordernisse der Oberflächenentwässerung werden hier berücksichtigt.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 84 (3) 1 NBauO)**

#### **3.1 Allgemeines**

Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Ziele zu verwirklichen oder um die Eigenart von städtebaulich erhaltenswerten Siedlungsstrukturen zu wahren, können gem. § 84 NBauO, Bauvorschriften für bestimmte Bereiche erlassen werden, die u. a. besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, sowie die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile begrenzen. Die Einfügung der geplanten Bebauung und die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur kann u. a. durch die Vorgabe eines Gestaltungsrahmens für Farben, Formen und Material erreicht werden. Sie soll sich laut Beschluss der städt. Gremien Aurichs im Regelfall auf Dachformen, -farben und Dacheindeckungsmaterial beschränken. Gleichzeitig können mithilfe von örtlichen Bauvorschriften auch hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Regelungen getroffen werden (z. B. Vorgärten).

#### **3.2 Materialverwendung / Farbgestaltung**

Durch diese Festsetzung erfolgt in den allgemeinen Wohngebieten (WA) eine Begrenzung auf das in der Umgebung bereits vorhandene ortsübliche Material der Dachdeckung und dessen Farbgestaltung. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erreicht werden, jedoch ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht.

Infolge der freien Wahl in der Farbgestaltung der Gebäude könnte ein sehr unruhiges und unstimmliges Gesamtbild entstehen, welches die gewachsene Siedlungsstruktur negativ beeinträchtigt, sodass die Farbgestaltung der Dächer auf bestimmte Farben (in Anlehnung an die RAL) beschränkt wird.

Glasierte Dachziegel, Metaldächer und Dächer aus Faserzement fügen sich i. d. R. nicht in das Umfeld ein. Auch glänzende Dachziegel beinhalten zumeist eine optische Störung des Gesamtbildes der Dachlandschaft und sind daher ebenfalls nicht zulässig.

Reetdächer hingegen sind eine, für den ostfriesischen Raum typische, wenn auch in den letzten Jahrzehnten stark zurückgehende Form der Dacheindeckung. Gras- und Sedumdächer lockern aufgrund der generell gedeckten natürlichen Farben und des sich im Laufe der Jahre wiederkehrenden, natürlicherweise ergebenden Farbwechsels, die Dachlandschaft auf und wirken nicht störend. Gras- und Sedumdächer sind auch aus ökologischen bzw. klimatischen Gründen sinnvoll.

Für die Außenwände wird auf eine spezielle Materialfestlegung verzichtet. Um eine individuelle Gestaltung unter Berücksichtigung weiterer ökonomischer und ökologischer Aspekte zu ermöglichen, kann hier zwischen den unterschiedlichen Baumaterialien (Verblendmauerwerk, Holz, Putz) gewählt werden. Die Verkleidung von Außenwänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech fügt sich jedoch nicht in das Siedlungsbild ein. Es wirkt i. d. R. störend und wird daher nicht zugelassen.

### **3.3 Dachneigungen und Dachformen**

Da die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, wird die Form der Dächer in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) auf Sattel-, Walm-, Pult und Flachdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 50° beschränkt.

Mit der Zulässigkeit von Flachdächern soll die Vielfalt der Dachformen erweitert und den sich diesbezüglich wandelnden Ansprüchen der Bauherren nach individueller Gestaltung sowie den Aspekten einer zeitgemäßen Bebauung (z. B. Nutzung von Fotovoltaik...) entsprochen werden. Um dennoch ein Einfügen in die bestehende Dachlandschaft des Plangebiets zu erreichen sind Flachdächer nur in der vorgegebenen Form (maximale Traufhöhen- und Firsthöhen) zugelassen.

Die Festsetzung der Dachneigungen gilt aus vorgenannten Gründen ebenfalls für Garagen, Carports und Nebenanlagen, soweit diese eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreiten.

### **3.4 Dachaufbauten**

Die Festsetzungen der Abmessungen für Dachaufbauten sind erforderlich, um eine Überlagerung der Dachlandschaft zu vermeiden. 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 optisch nicht wie eine zusammenhängende Dachgaube auftreten und dadurch eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches erfolgt.

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. 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 verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und die Dachfläche überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird.

### **3.5 Gestaltung der Vorgärten**

Die Außenanlagen der bebauten Grundstücke, insbesondere die Vorgärten werden zunehmend versiegelt, vielfach mit Schotter aber auch anderen Materialien. Dies hat negative Auswirkungen auf die Biodiversität, das Kleinklima, den Boden und nicht zuletzt auf das Stadt- und Siedlungsbild. Aus diesem Grunde wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gestalterische Festsetzungen zu einer vollflächigen Bepflanzung mit bodenbedeckender Vegetation (siehe örtl. Bauvorschriften über die Gestaltung Nr.6) im Bebauungsplan aufzunehmen. Gleichzeitig wird Bezug genommen auf § 9 Abs. 2 NBauO, in der es heißt: "Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind."

## **4. Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Wasserversorgung**

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

#### **4.2 Strom- und Gasversorgung**

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

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 von mind. 800l/Min. bzw. 48 cbm/Std. für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von maximal 150 m nicht überschreiten.

#### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Die Brachfläche im Nordteil des Plangebietes gewinnt aufgrund ihrer Muldenlage und ihrer Nachbarschaft eines Schaugrabens III. Ordnung durch die Ausweitung der Bauflächen in diesem innenstadtnahen Bereich eine hohe städtebauliche Bedeutung. Sie ist für die Oberflächenentwässerung der geplanten Wohnbau- und Gewerbeflächen besonders geeignet und soll daher als Regenrückhaltefläche überplant werden. Eine fachtechnische Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung wurde von einem Fachbüro erstellt und vom Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich begleitet. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen wurde im Norden des Plangebietes ein RRB sowie eine Grabenverrohrung angelegt. Die Erreichbarkeit zum Zweck der Unterhaltung des Rückhaltebeckens und der Grabenverrohrung ist über festgesetzte mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Flächen gewährleistet.

#### **4.5 Schmutzwasserabführung**

Zur Abwasserbeseitigung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation und an die Kläranlage der Stadt Aurich in Aurich-Haxtum erforderlich.

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Die Müllabfuhr erfolgt aufgrund der entsprechenden Satzungen durch den zuständigen Landkreis Aurich.

### **5. Umweltprüfung und Grünplanung**

#### **5.1 Umweltprüfung**

Die festgesetzte Größe der zulässigen Grundfläche liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet erfüllt damit die Anforderungen des § 13a Absatz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ein Umweltbericht sind damit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 196 wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### **5.2 Walderhaltung**

Wald darf nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) nur mit Genehmigung der Unteren Waldbehörde des Landkreises Aurich in

Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird. Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan.

Am Nordrand und nördlich des Plangebietes ist bzw. war eine Waldfläche vorhanden, die 0,24 ha umfasst. Der Wald wurde von der Landwirtschaftskammer am 13.10.2014 in einem Waldgutachten auf Grundlage des Luftbildes vom LGLN von 2014 bewertet. Die mit einem mittleren ökologischen Wert anzusetzende Fläche wurde am 19.08.2009 mit den Biotoptypen Bodensaurer Eichen-Mischwald armer feuchter Sandböden WQF und Waldlichtungsflur feuchter bis nasser Standorte UWF vom Fachdienst Planung kartiert (siehe Anlage Biotoptypenplan). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bestandsgerecht als Waldfläche dargestellt. Sie soll daher nicht weiter bauleitplanerisch mit Bauflächen überplant werden. Die Fläche ist nach dem NWaldLG, waldderechtlich geschützt.

### **5.3 Wallhecken**

Der Begründung liegt als Anlage eine Biotoptypenkartierung vom 19.08.2009 bei. Demnach sind, abgesehen von einer Wallhecke an der Nordostgrenze, keine naturschutzrechtlich geschützten Objekte bzw. keine Biotope mit besonderem ökologischen Wert vorhanden. Die Wallhecke wird bestandsgerecht und als Puffer zwischen der Regenrückhaltung und der östlich angrenzenden Wohnbebauung als zu erhalten festgesetzt. Der Wurzelbereich wird mit 3 m Abstand zu Bodenbewegungen geschützt. Hochbaumaßnahmen werden im Wurzelbereich nicht zugelassen. Sie behält damit auch den Schutzstatus nach § 22 NNatSchG.

Die Wallhecke im Plangebiet an der Nordostgrenze hat im Wallheckenkataster des Landkreises Aurich 32 m Länge. Sie ist nach § 22 Absatz 3 NNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt.

Diese Wallhecke ist dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteil entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind nur die in der mittelostfriesischen Geest in freier Natur vorkommenden und auf Wallhecken gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig.

### **5.4 Baumschutz**

Der vorhandene Baumbestand außerhalb der o.g. Wallhecke und Waldfläche wurde, wie im o.g. Biotoptypen-Bestandsplan verzeichnet, vom Fachdienst Planung kartiert. Es handelt sich im Wesentlichen um Schwarzerlenreihen. Er wird, soweit mit der städtebaulich angestrebten, möglichst weitgehenden baulichen Ausnutzung vereinbar, zur Durchgrünung der Wohnbauflächen als zu erhalten festgesetzt. Die Erlenreihe entlang der nördlichen Geh- und Leitungsrechtsfläche D kann nicht erhalten bleiben, um eine vollständige Ausnutzung der geplanten Wohnbaufläche zu erreichen. Die verbleibende Erlenreihe am RRB unterliegt mit der Erhaltungsfestsetzung dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung als geschützter Landschaftsbestandteil nach dem NNatSchG § 22 Absatz 1.

Zum Wurzelschutz ist bei der Bauausführung die DIN 18920 Schutz von Bäumen und ... bei Baumaßnahmen von 2014 anzuwenden und einzuhalten.

### 5.5 Strauchheckenpflanzung

Zum Schutz der ausgewiesenen Wohnbebauung vor Staub-, Licht- und Lärmbelastung von der nördlich liegenden Mischgebiets-, Verkehrs-, Bahn- und Gewerbegebietsflächen erfolgt am Nordrand die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern nach § 9 (1) 25.a BauGB in 4,00 m Breite. In diesem Bereich wurde der bestehende Wald weitgehend entfernt, sodass die Festsetzung auch eine anteilige waldartige Wiederherstellung ergibt.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche ist je 1 qm Fläche ein Laubstrauch gebietsheimischer und standortgerechter Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Arten Schlehe, Rote Johannisbeere, Öhrchenweide, Salweide, Grauweide, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Faulbaum und Frühe/Echte Traubenkirsche zu verwenden. Als Qualität sind zweimal verpflanzte Sträucher ohne Ballen mit 100-125 cm Wuchshöhe (vor Pflanzschnitt) zu verwenden. Die Gehölze sind bei Abgängen gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzung von in der mittelostfriesischen Geest gebietsheimischer Arten ergibt eine hohe ökologische Standortanpassung und Wertigkeit der Hecke und vermeidet eine Freilegung der vorhandenen Altlasten.

## 6. Städtebauliche Zahlenwerte

Nutzungsart	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	4.330 qm
Straßenverkehrsfläche	805 qm
Private Grünflächen mit Bindung zum Bepflanzen von Sträuchern	140 qm
Graben (entfällt/Verrohrung)	0 qm
Regenwasserrückhaltebecken zu erhaltende Wallhecke	668 qm
	67 qm
Geltungsbereich gesamt	6.010 qm

## 7. Hinweise

### 7.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Aurich, Bgm. –Hippen-Platz 1. 26603 Aurich, eingesehen werden.

### 7.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **7.3 Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### **7.4 Altlasten/ Altablagerungen**

Sowohl auf den nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als auch im Bereich östlich der Düfferstraße befanden bzw. befinden sich Altablagerungen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Altablagerungen bzw. Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen.

### **7.5 Abfälle**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

### **7.6 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerungsanlagen sind ausgelastet. Für zusätzliche Versiegelungen auf den privaten Grundstücken ist eine entsprechende Regenrückhaltung hergestellt worden. Zuständig für die Unterhaltung ist der Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich. Zuständig für die Unterhaltung der Gräben III. Ordnung (einschl. Verrohrungen) ist nach § 107 Niedersächsisches Wassergesetz der jeweilige Grundeigentümer. Die Oberflächenentwässerung erfolgt entsprechend dem vom Landkreis Aurich Untere Wasserbehörde genehmigten Oberflächenentwässerungsplan, der beim Fachdienst Stadtentwässerung der Stadt Aurich einsehbar ist. Zuständig für die Überwachung der Oberflächenentwässerungsanlagen ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Aurich.

### **7.7 Nicht überbaute Flächen**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nieders. Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit eine Befestigung nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist.

### **7.8 Baumschutz**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 08.11.2022, in Kraft getreten am 10.12.2022, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Für als zu erhalten festgesetzte Bäume gilt der Schutz der Baumschutzsatzung unabhängig von der Art und der Wuchsgröße bzw. dem Stammumfang.

Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronenbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig.

Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Klima Umwelt Verkehr der Stadt Aurich.

### **7.9 Walderhaltung**

Wald darf nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung muss vorliegen, bevor mit dem Fällen, dem Roden oder der sonstigen Beseitigung begonnen wird.

Einer Genehmigung bedarf es nicht, soweit die Umwandlung erforderlich wird durch Regelungen in einem Bebauungsplan. Zuständig für die Überwachung ist die Untere Forstbehörde des Landkreises Aurich im Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz.

### **7.10 Wallheckenschutz**

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzte Wallhecke ist auch nach § 22 Absatz 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil geschützt. Diese Wallhecke ist nach dem gesetzlichen Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil entsprechend § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unverändert zu erhalten. Alle Handlungen, die das Wachstum von Bäumen und Sträuchern beeinträchtigen, sind verboten. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Kunststofffolien, Ziergehölze, Ablagerungen von Gehölz- und Rasenschnitt oder Kompost und Zaunfundamente sind auf Wallhecken nicht zulässig. Das Schlegeln der Wallhecken sowie Wallheckendurchbrüche sind verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf max. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung und zum Gebäudeschutz.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind, auch entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG, nur die folgenden in freier Natur auf Wallhecken vorkommenden Gehölzarten zulässig: Gewöhnliche Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europäisches Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte/Frühe Traubenkirsche/Prunus padus, Ohrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach § 22 Absatz 3 NNatSchG ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

## **8. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 03.09.2007, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.196 „Düfferstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Am 16.06.2008 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 196 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB am 29.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

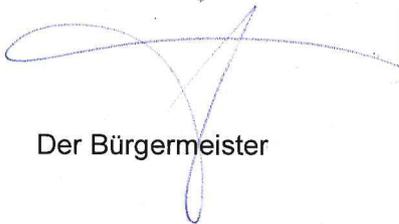
Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB, wurde den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern am 17.02.2010 um 17.00 Uhr im Ratssaal der Stadt Aurich die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren. Des Weiteren wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 „Düfferstraße“ vom 01.04.2010 bis einschließlich den 04.05.2010 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 27.05.2024 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße–, mit einem reduzierten Geltungsbereich gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 17.06.2024 – 19.07.2024 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben (Email) ebenfalls in dieser Zeit beteiligt.

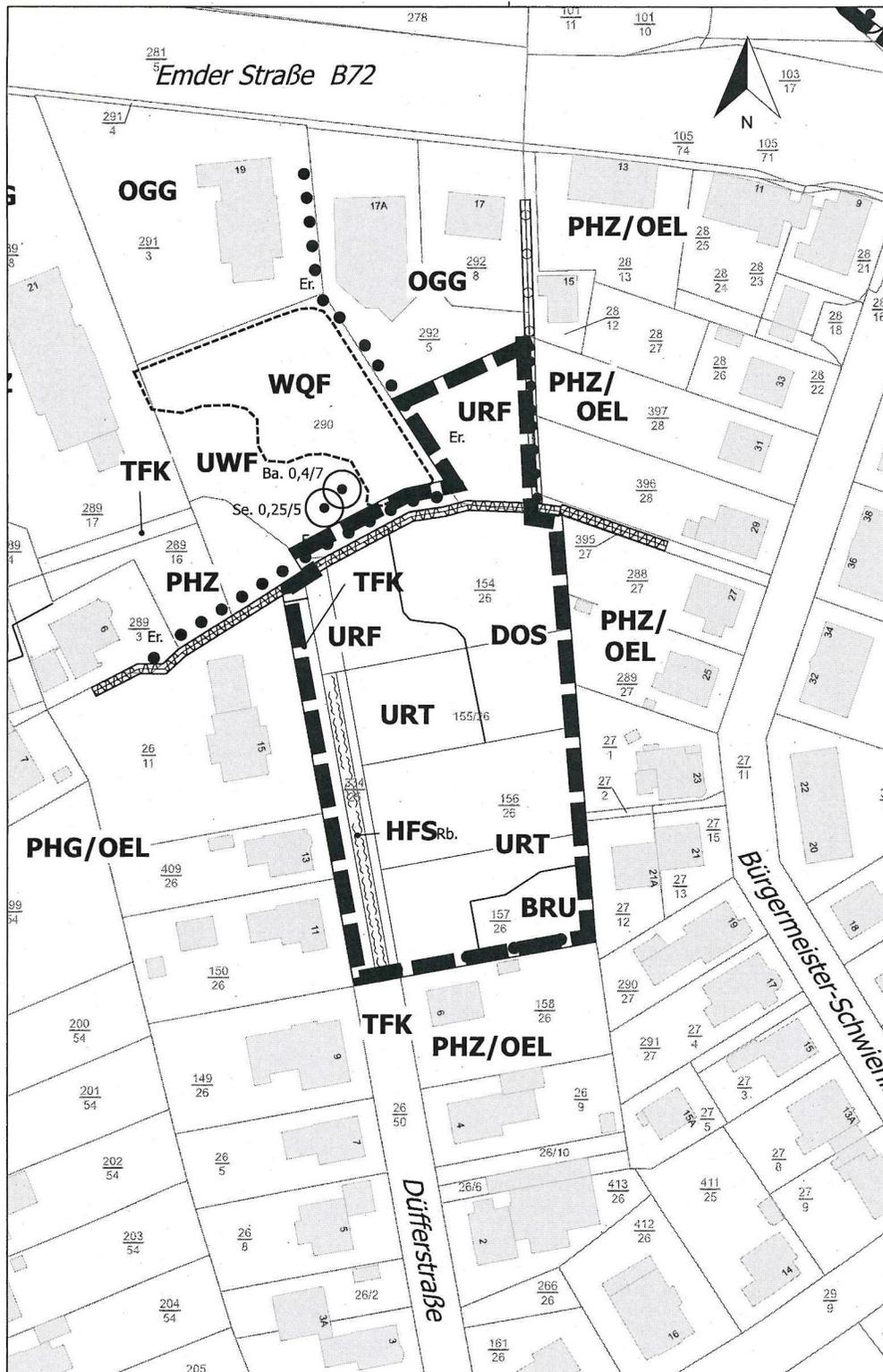
Aurich, den

12.06.25



Der Bürgermeister





### Planzeichenerklärung

Kürzel	Biotopname	Schutzstatus	ökol. Wertstufe (Breuermodell)
BRU	Ruderalgebüsch mit Salweide, Stieleiche, Eberesche, Sandbirke, Brombeere		3
DOS	Sandiger Offenbodenbereich (Sandfläche nach Oberbodenabtrag)		1
UUUU	Nährstoffreicher Graben ( FGR )	Wasserrecht	2
●	Baum-Hecke ( HFB )	Er. = Schwarzerle	3
~	Strauch-Hecke ( HFS )	Rb. = Rotbuche	3
▬	Baum – Strauch - Wallhecke	§ 22 NNatSchG	4
▬	Strauch – Wallhecke	§ 22 NNatSchG	4
OEL	Locker bebautes Einfamilienhausgebiet		1
OGG	Gewerbefläche		1
PHG	Hausgarten mit Großbäumen		2
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten		1
TFZ	Pflasterfläche mit geringem Fugenanteil		1
TFK	mit Schotterdecke befestigte Fläche		1
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte		2
URF	Ruderaflur frischer bis feuchter Standorte		3
URT	Ruderaflur trockenwarmer Standorte		3
UWF	Waldlichtungsflur feuchter bis nasser Standorte	Forstrecht	4
WQF	Bodensaurer Eichen-Mischwald armer, feuchter Sandböden	Forstrecht	4
○	Einzelbaum (HB)	Ba. = Bergahorn Se. = Stieleiche	
	(0,4/7)	(Stammdurchmesser m / Kronendurchmesser m)	
▬	Zaunanlage		
▬	Geltungsbereichs-Grenze BPL 196		

## STADT AURICH Fachdienst Planung

Wald Wallhecken Baumschutz  
Bebauungsplan „Dufferstraße“ Nr. 196

Az. :  
21.26.196

Bestandsplan Biotoptypen  
Ortsteil : Aurich

Maßstab :  
1: 1.000

Anlage zur  
Begründung

BEARBEITUNG	NAME	DATUM
Entwurf:	WULLE	19.08.2009
Zeichnung:	THOLEN	09.09.2009
Änderung:	THOLEN	09.02.2010
Änderung:	THOLEN	07.11.2023