

---

# Begründung

## BEBAUUNGSPLAN NR. 395

### „NÖRDLICH THIEL“

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NBauO



ÜBERSICHTSKARTE

VERFAHRENSSTAND: SATZUNGSBESCHLUSS

BEARBEITUNGSSTAND: JULI 2025

---

# Stadt Aurich

STADT AURICH, FACHDIENST 21 PLANUNG  
BGM.-HIPPEN-PLATZ 1 26603 AURICH



# Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>3</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>4</b>
<b>ERGÄNZENDE BESTANDTEILE DER BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1 GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
1.1 Allgemeines .....	5
1.2 Planungsanlass .....	5
1.3 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes .....	5
<b>2 PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>6</b>
2.1 Raumordnung.....	6
2.2 Flächennutzungsplan .....	7
2.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich .....	7
<b>3 BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>8</b>
3.1 Bestand .....	8
3.2 Erschließung .....	8
3.3 Immissionen .....	8
3.3.1 Landwirtschaftliche Immissionen .....	8
3.3.2 Lärmimmission .....	9
<b>4 ENTWICKLUNGSZIELE .....</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	9
<b>5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	10
5.1.2 Mischgebiet.....	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen .....	11
5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO .....	12
5.5.1 Dachform.....	12
5.5.2 Dachaufbauten.....	12
5.5.3 Farb- und Materialfestlegung .....	12
5.5.4 Einfriedungen .....	13
5.5.5 Gestaltung der Vorgärten.....	13
<b>6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>14</b>
6.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	14
6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	15
6.3 Anbauverbotszone .....	15
6.4 Oberflächenentwässerung .....	15
6.5 Ver- und Entsorgung .....	15
6.6 Beleuchtung .....	17
<b>7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
7.1 Umweltbericht.....	17
7.2 Immissionsschutz .....	19
7.2.1 Verkehrslärm.....	19

7.2.2 Fluglärm .....	19
7.2.3 Gewerbelärm.....	20
7.2.4 Gesamtlärmbetrachtung .....	20
<b>8 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>21</b>
8.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften .....	21
8.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	21
8.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise.....	21
8.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis .....	22
8.5 Baumschutzsatzung .....	22
8.6 Artenschutz .....	22
8.7 Fluglärm - Flugplatz Wittmundhafen .....	23
8.8 Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland .....	24
8.9 Erkundigungspflicht.....	24
8.10 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern.....	24
8.11 Hochwasserschutz .....	24
8.12 Wallheckenschutz .....	24
<b>9 STÄDTEBAULICHE ANGABEN .....</b>	<b>25</b>
<b>10 VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>25</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung (Abb.)

Seite

Abb. 1: Luftbild Plangebiet.....	5
Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich .....	6
Abb. 3: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich.....	7
Abb. 4: Städtebauliches Konzept .....	9
Abb. 5: Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße K122, Westerlooger Straße.....	14
Abb. 6: Standort SWK-FLAT-System .....	16
Abb. 7: Biotoptypen Bestandsplan .....	17
Abb. 9: Lärmschutzbereich (Ausschnitt) militärischer Flugplatz Wittmundhafen .....	23

## Quellenverzeichnis

Stadt Aurich: Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept 2020

Landkreis Aurich: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2019

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz:  
Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen i. d. Fassung der letzten Änderung (2017)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 18.11.2020

RLS-19: Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 - Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau

DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Juli 2002

DIN 18005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren;  
Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018

DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen,  
Ausgabe Januar 2018

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989

Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in der Fassung vom 7. Juni 2007

Zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV)

RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen,  
Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Köln: FGSV e. V. 1999

DVGW W 405: Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche  
Trinkwasserversorgung. Bonn: DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008

LAGA M20: Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Mitteilung 20, Anforderungen an die stoffliche  
Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln. München: Länder-  
Arbeitsgemeinschaft Abfall 2003

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) des Bundesministeriums der  
Justiz und für Verbraucherschutz

## Ergänzende Bestandteile der Begründung

(Die ergänzenden Bestandteile der Begründung sind bei der Stadtverwaltung Aurich, Fachdienst Planung einzusehen)

1. Umweltbericht, Sonderer Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 395 und zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Middels der Stadt Aurich  
Stadt Aurich, Fachdienst 26 Klima Umwelt Verkehr, Dipl.-Ing. Thomas Wulle
2. Schalltechnische Stellungnahme - IEL-Stellungnahme Nr. 5243-24-L2  
IEL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich, Messstelle nach § 29b BImSchG

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Allgemeines

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 beschlossen.

## 1.2 Planungsanlass

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Middels der Stadt Aurich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 395 werden die baulichen Strukturen entlang der Westerlooger Straße unmittelbar südöstlich des Dorfzentrums geschlossen.

## 1.3 Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Middels-Westerloog, südöstlich des Dorfzentrums, zwischen der südlich gelegenen Wohnsiedlung Thiel und den nördlich gelegenen gemischt genutzten Bauflächen. Westlich wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 122 „Westerlooger Straße“ begrenzt; östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 12,5 km. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,78 ha.



Abb. 1: Luftbild Plangebiet

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnung

daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 25. Oktober 2019 in Kraft getreten.

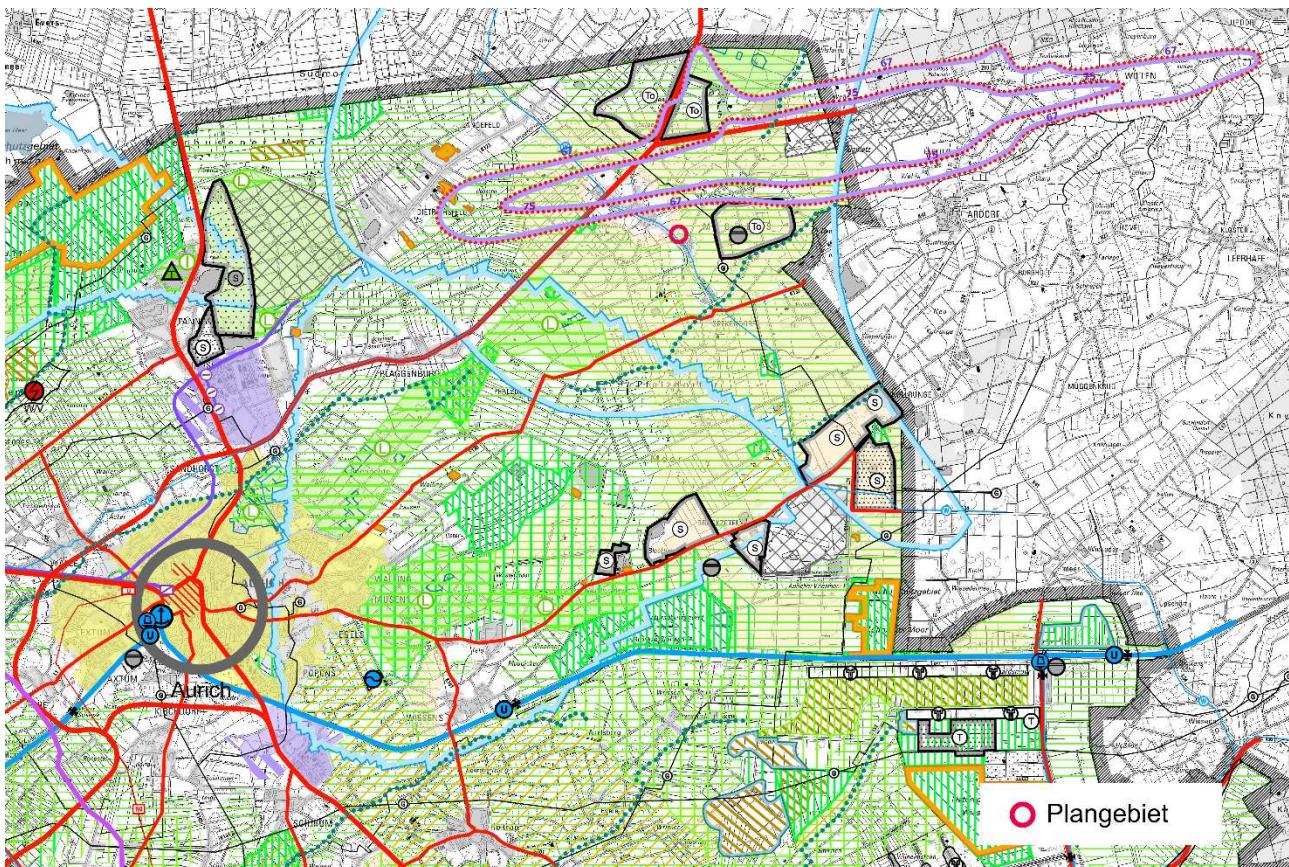


Abb. 2: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich

Der Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung (TWGG Harlingerland), in dem der Trinkwasserschutz zu beachten ist. Die Vorranggebiete Trinkwassergewinnung haben die Funktion der Wasserversorgung gegenüber konkurrierenden und gefährdenden Nutzungen zu sichern. Als einer der konkurrierenden Nutzungen ist der Bodenabbau nur im raumverträglichen Rahmen möglich. Die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit sauberem Trinkwasser wird hier höher gewichtet, als die Gewinnung von Rohstoffen. Bodenabbauten werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht begründet.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer als Vorbehaltsgesetzte landschaftsbezogene Erholung festgelegten Fläche. Gebiete die aufgrund ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart gute Voraussetzungen für die landschaftsbezogene Erholung bieten, sind für die Naherholung der Bevölkerung sowie für den Tourismus zu sichern und weiterzuentwickeln. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden in diesem baulich bereits vorgeprägten Bereich keine Vorhaben begründet, die diesem Aspekt entgegenstehen.

Entlang der Westerlooger Straße ist ein Vorranggebiet Fernwasserleitung linienhaft festgelegt; Festlegungen dieser Art enthalten Trinkwasserleitungen mit einem Durchmesser von mehr als 300 mm und sind bedeutsam für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit. Im Bauleitplanverfahren sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorgungsträger (OOVV) durchzuführen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächendarstellungen den städtebaulichen Zielen der Stadt Aurich angepasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

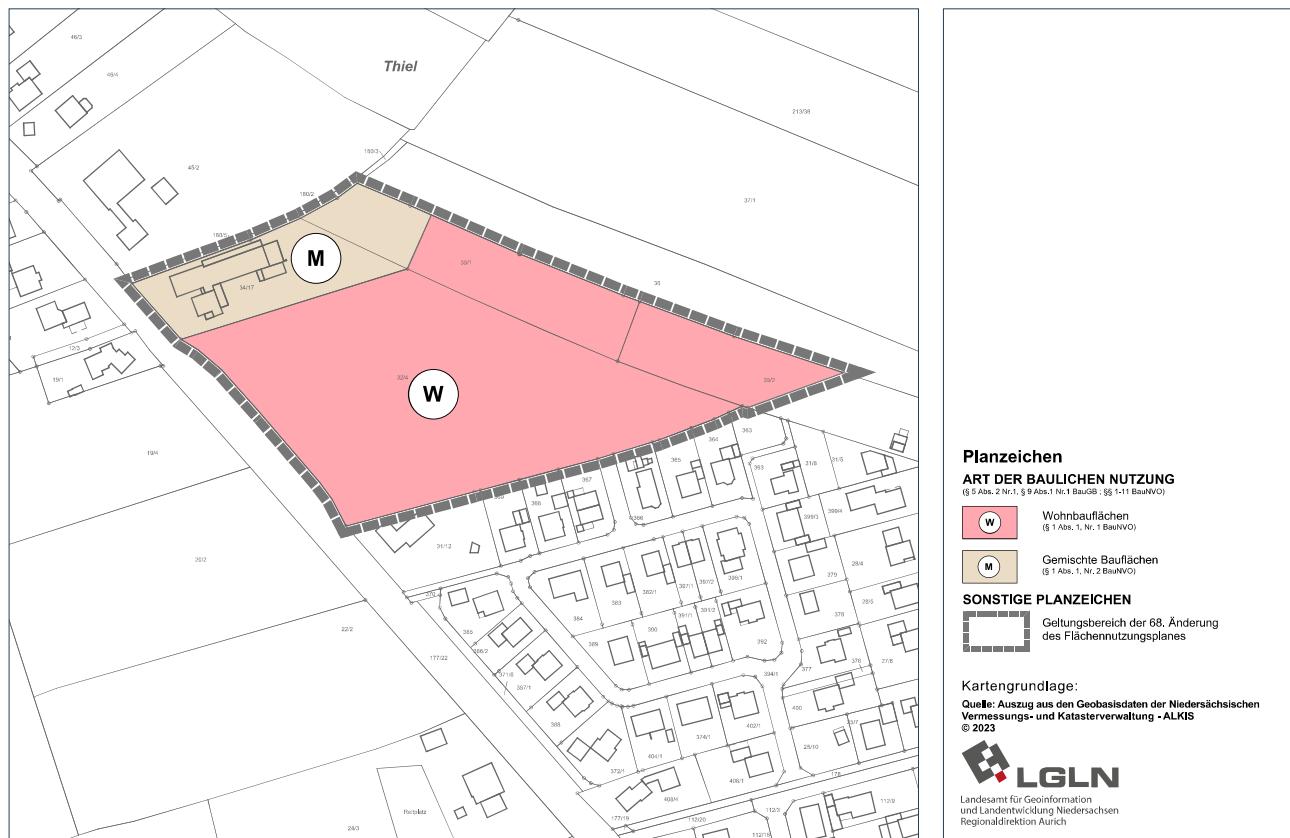


Abb. 3: 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich

## 2.3 Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich

Das Plangebiet schließt den unbebauten Bereich zwischen dem Wohngebiet Thiel und der ursprünglichen Ortslage von Middels-Westerloog. Im Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich wird das Plangebiet als Fläche für die mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Middels-Westerloog dargestellt.

<sup>1</sup>Der Ortsteil Middels besteht siedlungsstrukturell im Wesentlichen aus den drei Ortschaften Middels-Westerloog, Middels-Osterloog und Ogenbargen. Die, auch im Hinblick auf die Infrastrukturversorgung des Ortsteils, bedeutungsvollste Ortschaft ist Middels-Westerloog. Darüber hinaus ist im Ortsteil Middels relativ umfangreiche Streubebauung vorhanden, die sich aufgrund ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzungen entwickelt hat.

Die ursprüngliche Ortslage des Hauptortes Middels-Westerloog ist von landwirtschaftlichen Gebäuden und vielfältiger Mischnutzungen geprägt. Sie hat sich im Wesentlichen nordöstlich der Kreisstraße K 122 „Westerlooger Straße“ entwickelt. Südlich, etwas abgesetzt von der ursprünglichen Ortslage Middels-Westerloogs, wurde in jüngerer Zeit die Wohnsiedlung „Thiel“ gegründet.

Infrastrukturell verfügt der Hauptort Westerloog über die wesentlichen Grundstrukturen der Versorgung. Eine Lebensmittelnahversorgung ist ebenso vorhanden wie Versorgungsangebote im kulturellen und sportlichen Bereich. Auch Dienstleistungsbetriebe der Grundversorgung (Postannahmestelle, Friseur) sind in Middels ansässig. Darüber hinaus verfügt Middels über attraktive Angebote im Gastgewerbe und der Bewirtung.

Neben dem Infrastrukturbestand tragen auch ein attraktiver Lebensraum und eine Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Ort zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Hierzu sind nicht zuletzt starke Dorfgemeinschaften wichtige Komponenten für die Zukunft. In Middels ist mit den beiden Schützenvereinen und dem Fußball- und Sportverein aber auch durch die Grundschule, die dorfeigene Kindertagesstätte sowie eines Feuerwehrstandortes ein umfangreiches und aktives Dorfgemeinschaftsleben vorhanden.

Der Ortsteil Middels ist sehr gut in den öffentlichen Personenverkehr eingebunden. Der Hauptort Middels wird werktags im Stundentakt mit Omnibussen des Regionalverkehrs an den ZOB Aurich angebunden.

## 3 Bestandsstrukturen

### 3.1 Bestand

Die Plangebietsfläche wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich als Sandackerfläche mit Maisanbau genutzt; ein nordwestlicher Teilbereich ist Intensivgrünland trockener Mineralböden. Der nördlich an die Ackerfläche anschließende bebaute Teilbereich beherbergt eine Bauunternehmung mit Wohngebäude. Auf diesem Grundstück befindet sich auch eine markante Baumreihe mit 13 Rotbuchen

### 3.2 Erschließung

Der Ortsteil Middels-Westerloog wird über die Kreisstraße 122 „Westerlooger Straße“ an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Vom Plangebiet aus wird nach knapp 1,4 km über die K 122 die Bundesstraße 210 erreicht.

### 3.3 Immissionen

#### 3.3.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Baugebiet liegt in einem landwirtschaftlich geprägten Bereich der Stadt Aurich. Geruchsimmisionen im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen können daher nicht ausgeschlossen werden und sind von den Bauinteressenten zu berücksichtigen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Tierhaltungsbetriebe, die zu Geruchsbelästigungen führen können.

---

<sup>1</sup> Stadt Aurich: Siedlungsentwicklungskonzept 2020

### 3.3.2 Lärmimmission

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sowohl Verkehrs- und Gewerbelärm als auch Fluglärm auf unterschiedliche Bereiche der Planfläche ein.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm und aufgrund der Vorgaben der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm“ (2. FlugLSV) sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Der Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen ist 2021 überprüft worden. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurde gemäß „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG) am 20.09.2023 ein neuer Lärmschutzbereich festgesetzt. Damit befindet sich nunmehr das gesamte Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen und in der Folge müssen auch für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

## 4 Entwicklungsziele

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen für verschiedene Wohnkonzepte im Ortsteil Middels der Stadt Aurich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 395 werden die baulichen Strukturen entlang der Westerlooger Straße unmittelbar südöstlich des Dorfzentrums geschlossen.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten analysiert und gegeneinander abgewogen. Die ursprünglich angedachte Erschließung vom benachbarten Baugebiet Nr. 189 – Rohmweg wird aufgrund von technischen und städtebaulichen Aspekten nicht weiterverfolgt. Mit dem Landkreis Aurich ist die alternative Anbindung des Baugebietes an die Westerlooger Straße, K122 direkt südlich der Bauunternehmung Busker abgestimmt worden.

Aufgrund der rautenförmigen Plangebietsausformung ist die Ausbildung der Erschließung als Sackgasse mit zwei Wendhämmern die flächenoptimierte Variante, die der weiteren Planung zugrunde gelegt wird.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet ist ein modernes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt) vorgesehen. In diesem Zuge werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, das Oberflächenwasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben; also möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf über die belebten Bodenschichten gefiltert wieder zuzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet.

## 5 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den größten Teil des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hierdurch wird die Sicherstellung der vorrangigen Nutzung „Wohnen“ und eine Integration in die südlich benachbarten Siedlungsstrukturen am Rohmweg gewährleistet.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig; diese Nutzungen entsprechen mit ihren Flächenansprüchen grundsätzlich nicht der feingliedrigen Planungskonzeption.

#### 5.1.2 Mischgebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung soll der Standort der hier liegenden Bauunternehmung städtebaulich abgesichert werden. Die Festsetzung entspricht auch den an der Westerlooger Straße in Richtung Ortszentrum angrenzenden gemischten Nutzungsstrukturen. Die Abgrenzung des Mischgebietes berücksichtigt nicht ausschließlich die bestehenden Strukturen, sondern unter emissionsrechtlichen Anforderungen auch eine Entwicklungsmöglichkeit des Betriebsstandortes im Hinblick auf die heranrückende Wohnbebauung in nordöstliche Richtung.

Die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO hier ausgeschlossen. Die Stärkung der Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtbezirks- und Ortsteilzentren ist ein Ziel, das den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in nicht zentralen Lagen städtebaulich rechtfertigt. Die Stadt Aurich hat mit dem Einzelhandelskonzept von 2015 und den nachfolgenden Fortschreibungen die Leitlinie für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch beschlossen.

Die in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier ebenfalls ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe fügen sich durch ihre großflächigen Strukturen nicht in die kleinteilige städtebauliche Situation des Plangebietes ein. Tankstellen führen zu einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen und stellen ein nicht zu kalkulierendes Störpotenzial für die bestehenden benachbarten Wohnbaugrundstücke dar.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO werden hier ebenfalls ausgeschlossen, bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Vergnügungsstätten finden sich häufig an der Stelle aufgegebener oder verdrängter Nutzungen wieder und führen mit der Zeit zu einer Strukturveränderung bis zu einer Niveausenkung (Trading – down – Effekt). Weiterhin sind durch die langen Nutzungszeiten der Einrichtungen Lärmbelästigungen auf angrenzende Wohnnutzungen, durch Besucher und Besucherverkehre auch in den Ruhezeiten zu erwarten. Das vermehrte Eindringen solcher Nutzungen in das städtebauliche Gefüge stellt eine unerwünschte Entwicklung dar, der mit dem Ausschluss dieser Nutzung entgegengewirkt werden soll. Für Vergnügungsstätten sind im Stadtgebiet andere und geeignete Flächen bzw. Standorte vorhanden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 395 durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Für das gesamte Baugebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die eine angemessene bauliche Dichte für ein dörfliches Wohngebiet und hier auch für das Mischgebiet darstellt und gleichzeitig sicherstellt, dass das Verhältnis der Freiraumbereiche zu den bebauten Bereichen im Plangebiet der umliegenden ländlichen Prägung entsprechen wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet um maximal 30 % überschritten werden darf.

Im Plangebiet werden zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sowohl die Anzahl der Vollgeschosse als auch die maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt, so dass eine eindeutige Höhenregulierung für die Gebäude vorgenommen werden kann. Mit diesen Vorgaben soll ein städtebaulich angemessener Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum und den benachbarten Baustrukturen geschaffen werden. Für einen zentralen Bereich im Plangebiet wird das Maß zur Baulichen Nutzung leicht angehoben um den hier möglichen Bauweisen mit mehr Wohneinheiten (vgl. Pkt. 5.3) gerecht zu entsprechen.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die sich aus der geplanten städtebaulichen Konzeption ergeben. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 18 m festgesetzt. Diese ist grundsätzlich der offenen Bauweise mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung gleichzusetzen, jedoch mit einer Längenbegrenzung der Gebäude unter 50 m. Ziel der Einschränkung ist die Sicherung einer homogenen Bebauungsstruktur innerhalb des Baugebietes.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird für die äußeren Bereiche des Baugebietes auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt. Für den zentralen Bereich des Baugebietes wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal vier Wohneinheiten je Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt, um insbesondere auch dem Bedarf an kleineren und kostengünstigeren Wohnungen gerecht zu werden.

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

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

## 5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes wird die Höhenlage der baulichen Anlagen auf einen maximalen Wert über dem Niveau der öffentlichen Planstraßen begrenzt. Damit werden insbesondere die Erfordernisse bei der Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Die Bezugshöhen werden im Rahmen der Straßenausbauplanung definiert und können beim Fachdienst 22 der Stadt Aurich abgefragt werden.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO

Wesentlich für die Qualität eines Gebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO) geschaffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung haben zum Ziel, neu entstehende Baugebiete in das bereits vorhandene Siedlungs- und Landschaftsbild städtebaulich einzufügen. Durch die Gestaltungsvorschriften wird ein Rahmen für den Bauherrn vorgegeben, der jedoch einen ausreichenden Spielraum für die jeweilige individuelle Gestaltung berücksichtigt. Die Einzelbauten sollen jedoch so viel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine zusammenhängende und harmonische Siedlungseinheit bilden.

Die umliegenden Bereiche des Plangebietes werden im Wesentlichen durch Gebäude aus den letzten Jahrzehnten geprägt, die eine vielfältige Ausgestaltung der Fassaden aufweisen; historische Gebäude mit ursprünglicher Fassaden- und Dachausbildung sind nur noch vereinzelt vorhanden. Aus dieser Situation lassen sich daher auch nur solche örtlichen Bauvorschriften ableiten, die den Bestand aufnehmen und im Sinne eines zusammenhängenden Siedlungsbildes fortführen.

### 5.5.1 Dachform

Da die Ausbildung der Dächer einen wesentlichen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild haben, wird die Form auf Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von  $30^\circ - 48^\circ$  begrenzt. Diese Festsetzung ist aus den Dachformen abgeleitet, die in der Örtlichkeit vorhanden sind und führt die ortsbildtypischen Formen des geneigten Daches mit zeitgemäßen Werten fort.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

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

Bei Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach ist zu beachten, dass die Anlagen parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.

### 5.5.2 Dachaufbauten

Um dem Bauherrn eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen werden Dachaufbauten generell zugelassen. Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll jedoch verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhlausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird. Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube wird nicht vorgenommen.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen. Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Trauflänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass mehrere Dachaufbauten nebeneinander optisch wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglicht wird.

### 5.5.3 Farb- und Materialfestlegung

Mit der Material- und Farbfestsetzung für die Dächer, sollen die in der Umgebung vorherrschenden Materialien fortgeführt werden. Die Farben und Materialien der Dachlandschaften üben einen nicht unerheblichen Einfluss

auf das städtebauliche Gesamtbild aus. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Dachsteine in z. B. blauen und grünen Farben werden aufgrund der städtebaulich nicht vertretbaren negativen Wirkung auf das Gesamtbild der Siedlungslage ausgeschlossen. Das Siedlungsbild störende, glasierte Dachziegel und Dachsteine werden ebenfalls ausgeschlossen.

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um Gebäude Teile wie Eingangsüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Winter- oder Sommergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> handelt.

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

#### 5.5.4 Einfriedungen

Zur Sicherung eines offenen, grüneprägten Ortsbildes sind für die Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Bauflächen bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen massive Mauern, Gabionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedungen mit Hecken der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Schneeebene (*Symporicarpos albus*) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung). Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Fünfblättriger Wilder Wein (*Parthenocissus inserta*) begrünt werden. Mit den festgesetzten, für die heimische Tierwelt „nutzbaren“ Arten, wird der zunehmenden Verdrängung ökologisch sinnvoller Einfriedungen der Vorgärten entgegengewirkt.

Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m über Geländeoberkante.

#### 5.5.5 Gestaltung der Vorgärten

Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstückes, der zwischen dem Gebäude und der Straße liegt. Dieser Bereich ist bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölzen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Der zunehmende Trend zu Schottergärten in den privaten Außenanlagen ist kritisch zu sehen. Die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biodiversität, Kleinklima, Boden und das Stadtbild sind Anlass, Regelungen zur Gestaltung von privaten Außenanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zwar ist die Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke bereits in § 9 Abs. 2 NbauO geregelt, eine Festsetzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 3 Pkt. 6 wird diese Problematik aber näher in das Bewusstsein der Bauherrinnen und Bauherrn rücken.

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße K122 „Westerlooger Straße“ sowie eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die mit zwei Wendehämmern für 3-achsige Müllfahrzeuge abschließt.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Erschließungsvarianten analysiert und gegeneinander abgewogen. Die ursprünglich angedachte Erschließung vom benachbarten Baugebiet Nr. 189 – Rohmweg wird aufgrund von technischen und städtebaulichen Aspekten nicht weiterverfolgt. Mit dem Landkreis Aurich ist die alternative Anbindung des Baugebietes an die Westerlooger Straße, K122 direkt südlich der Bauunternehmung Busker abgestimmt worden.

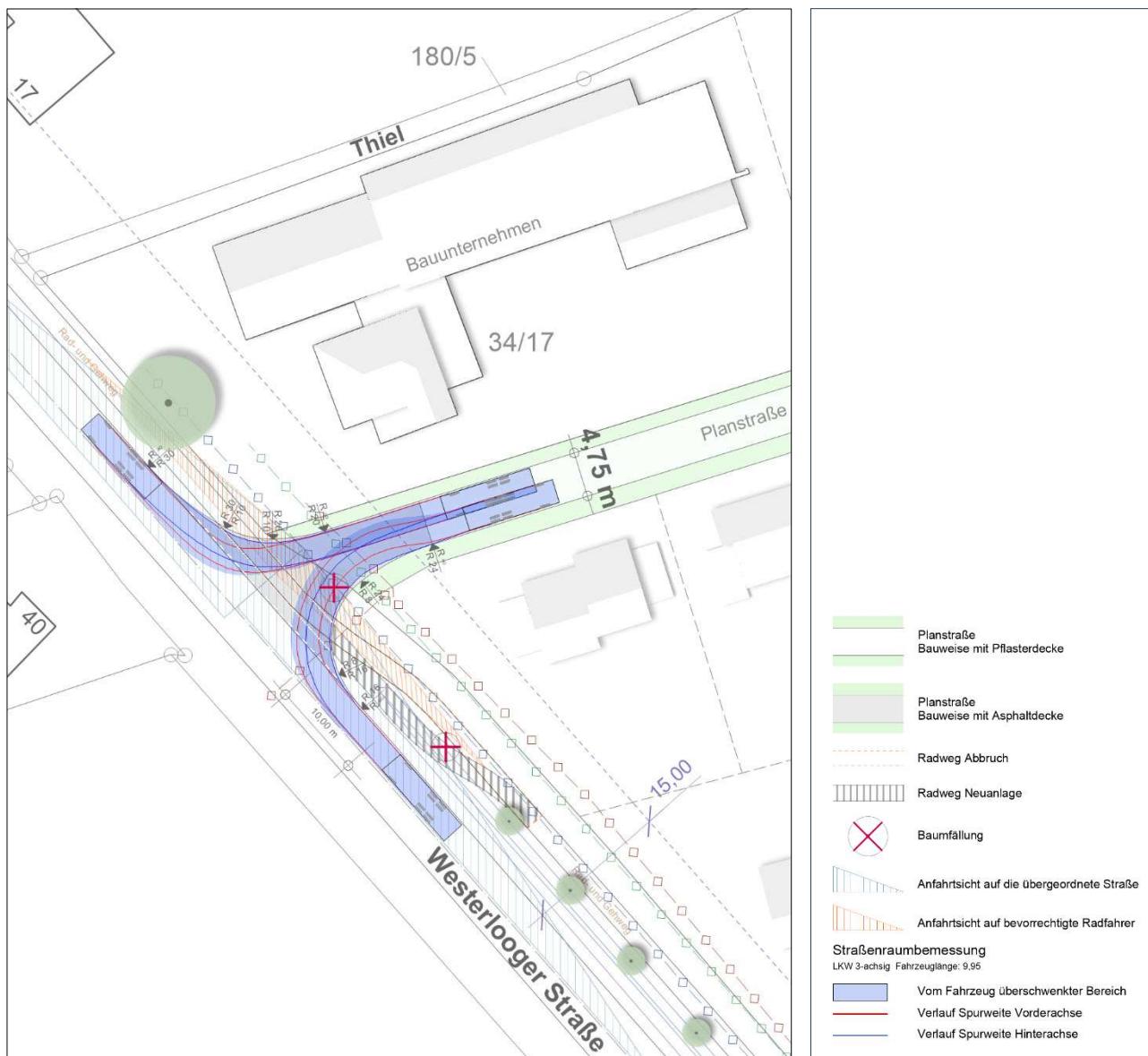


Abb. 5: Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße K122, Westerlooger Straße

Die Anlage von Wendekreisen mit einem Durchmesser von mindestens 18 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden Quartiersgröße unverhältnismäßig; aus diesem Grunde verwendet die Stadt Aurich einen Wendehammer, der gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“

lediglich ein zweimaliges Zurückstoßen des 3-achsigen Müllfahrzeuges erfordert. Die Fahrzeugüberhänge sind bei der Dimensionierung berücksichtigt.

Der öffentliche Straßenraum der neuen Planstraße wird in einer Breite von 8,25 m festgesetzt. Dies ermöglicht einen verkehrsberuhigten Ausbau der Straße in einer Regelbreite von 4,75 m mit eingeschobenen Stellplätzen. Eine Straßenausbaubreite von 4,75 m berücksichtigt den Regel-Begegnungsfall PKW - PKW. Der Begegnungsfall PKW - LKW ist hier nur in Ausnahmefällen anzunehmen; bei einer Straßenausbaubreite von 4,75 m ist er mit eingeschränktem Bewegungsspielraum (verminderter Geschwindigkeit) möglich.

Für Versorgungsleitungen ist ein Seitenstreifen von 1,50 m Breite vorgesehen; ein gegenüberliegender Grünstreifen von 2,00 m Breite beinhaltet eine Versickerungsmulde für die Oberflächenwasser der Straße und partielle Baumstandorte.

## 6.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu den privaten Grundstücken werden im Bereich des Knotenpunktes der Planstraße mit der Kreisstraße K122 „Westerlooger Straße“ zur Gewährleistung des Betriebes der Erschließungsanlagen festgelegt.

## 6.3 Anbauverbotszone

Gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße „Westerlooger Straße“ K122 und liegt zu ca. 2/3 außerhalb der Ortsdurchfahrt. Mit dem Amt für Kreisstraßen des Landkreises Aurich ist abweichend von der o. g. Abstandsregelung ein Abstand von 15 m zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn abgestimmt worden.

## 6.4 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet ist ein modernes Regenwassermanagement nach dem Prinzip der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Schwammstadt) vorgesehen. In diesem Zuge werden Flächen geschaffen, die in der Lage sind, das Oberflächenwasser aufzunehmen und zeitverzögert wieder abzugeben; also möglichst da aufzufangen, wo es anfällt und es genau dort auch dem Regenwasserkreislauf über die belebten Bodenschichten gefiltert wieder zuzuführen. Ein entsprechendes Oberflächenentwässerungskonzept wird parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Wasserversorgungsverbandes.

### Strom- und Gasversorgung

Über die Strom- und Gasversorgung wird im Rahmen der Erschließung entschieden. Neben einer dezentralen Versorgung ist der Anschluss an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG möglich.

### Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch einen Versorgungsträger.

### Löschwasser

Als Grundschatzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 L/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 max. 150 m nicht überschreiten.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Middels normalerweise durch das FLAT-System (Entwicklung der Stadt Aurich). Dabei befindet sich auf jedem Grundstück ein kleines Vorklärbecken in dem die Feststoffe zurückgehalten werden und das Grauwasser wird dann über eine dünne Rohrleitung zur Kläranlage der Gemeinde geleitet. Da dieses System verhältnismäßig teuer wird, ist für das Baugebiet Nr. 395 beabsichtigt, eine normale Schmutzwasserkanalisation vorzusehen und eine größere FLAT-Anlage im zentralen Bereich des Baugebietes herzustellen. Hierfür wird eine entsprechende Fläche im Plangebiet bereitgestellt.

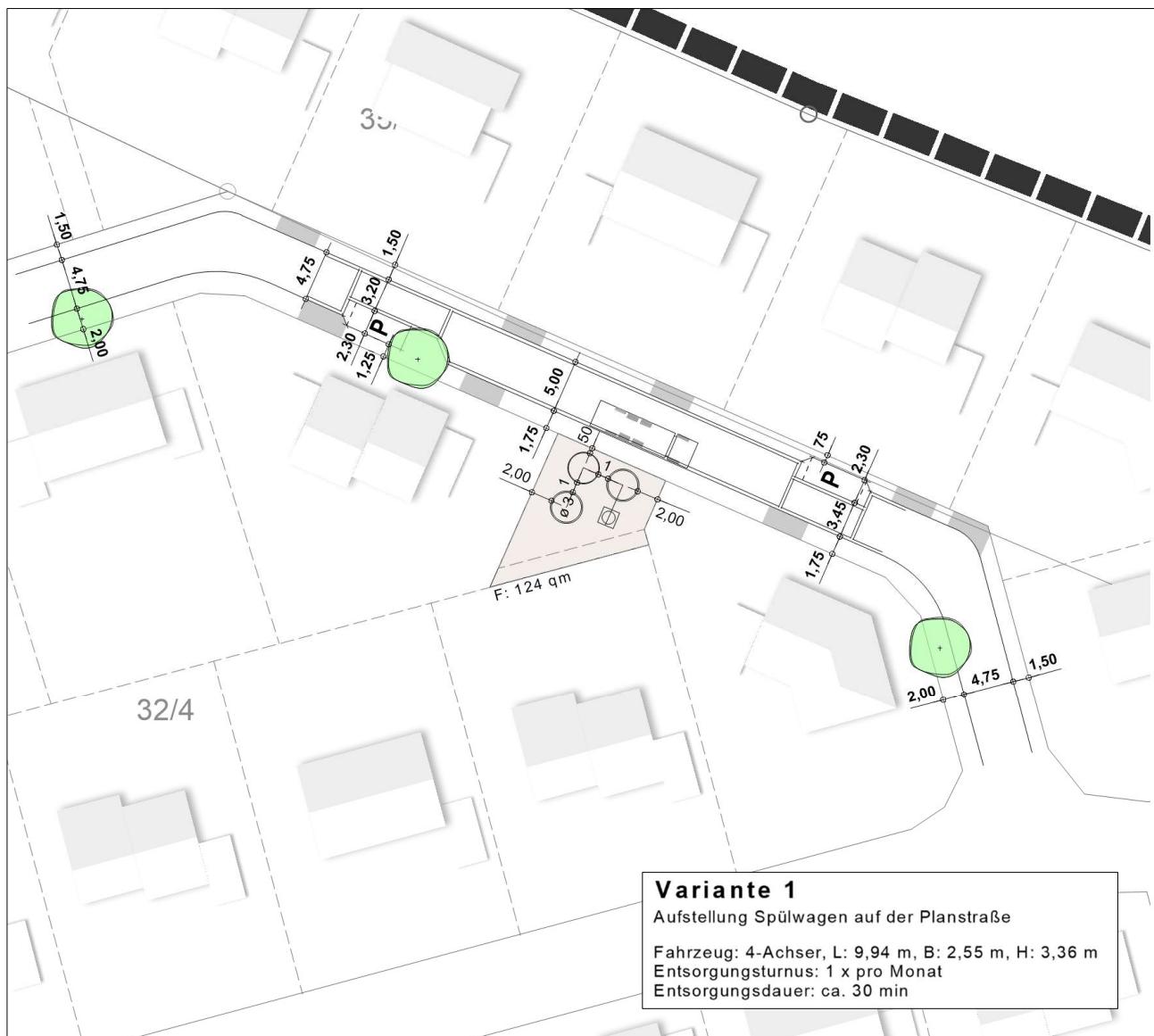


Abb. 6: Standort SWK-FLAT-System

### Abfallentsorgung

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

## 6.6 Beleuchtung

Aus Gründen des Artenschutzes ist nur eine Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.

## 7 Auswirkungen der Planung

## 7.1 Umweltbericht<sup>2</sup>

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht beschreibt die fachlichen Grundlagen für die Umweltprüfung. Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil dieser Begründung erstellt und umfasst auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

## Biotoptypenkartierung

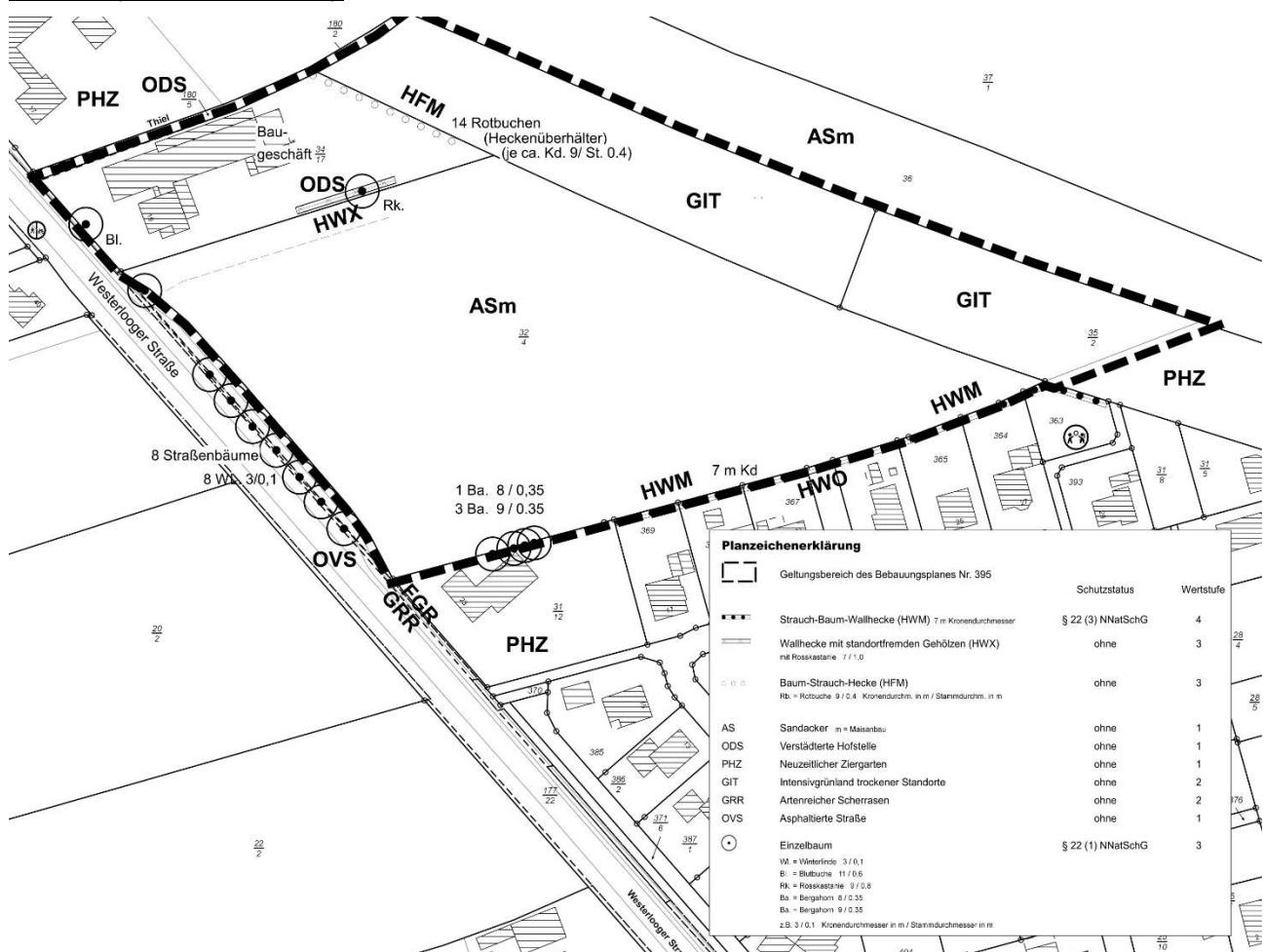


Abb. 7: Biotoptypen Bestandsplan<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Umweltbericht Stadt Aurich Fachdienst 26 Klima Umwelt Verkehr

<sup>3</sup> Aus dem Umweltbericht der Stadt Aurich. Fachdienst 26 Klima Umwelt Verkehr.

## Zusammenfassung der Umweltprüfung<sup>4</sup>

Im Ortsteil Middels soll entsprechend dem Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich eine Wohnbebauung auf ca. 2,4 ha an der K122 nördlich der Gemeindestraße Thiel ermöglicht werden. Zum Schutzgut Mensch ist daher die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit dem Fluglärm vom Flugplatz Wittmundhafen und der Verkehrslärm von der K 122 zu prüfen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnbedingungen gesichert werden.

Zum Schutzgut Pflanzen und Tiere geht ein Erdwall mit Gehölzen verloren. Dazu erfolgt ein externer Ausgleich. Der weitere Baumbestand kann erhalten bleiben. Der großflächige Verlust an Sandacker und Intensivgrünland ist wegen der geringen ökologischen Wertigkeit nicht als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen. Durch eine fledermaus- und insektengerechte Beleuchtung kann eine Beeinträchtigung zum Artenschutz vermieden werden.

Zum Schutzgut Fläche werden auf 2,46 ha neue Wohnbau-, Verkehrs- und Mischgebietsflächen mit einer zusätzlichen Versiegelung von 1,20 ha angelegt. Durch eine Beschränkung der Grundflächenzahl und der Nebenanlagen wird der Eingriff minimiert.

Als Boden ist ein kulturhistorisch wertvoller Plaggenesch mit erweiterter Oberbodenschicht vorhanden. Als erheblicher Eingriff erfolgt eine Neuversiegelung durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen. Dazu stellt die Stadt im selben Umfang eine externe Ausgleichsmaßnahme bereit. Zudem ist vom Vorhabenträger der Verbleib des abzutragenden Plaggenesch-Bodens gegenüber der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Zum Schutzgut Wasser wurde eine mittlere Wertigkeit mit Teilversiegelung durch ein Baugeschäft und überwiegender Ackernutzung festgestellt. Durch eine Beschränkung der Versiegelung auf max. 49% im Plangebiet entsteht eine aufgelockert bebaute Siedlungsfläche ohne erhebliche Beeinträchtigungen. Das wird zum einen erreicht durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 mit max. 30% Überschreitung durch Nebenanlagen, sowie durch die Festsetzung von 566 m Versickerungsmulden an Wohnbauflächen und durch die Anlage von 400 m Versickerungsmulden auf den Verkehrsflächen nach dem Oberflächenentwässerungsplan. Der anstehende Sandboden ermöglicht hier eine ausreichende Versickerung. Durch den Ausschluss wassergefährdender Stoffe werden auch nachteilige Auswirkungen auf das Trinkwasser gewinnungsgebiet des Wasserwerkes Harlingerland ausgeschlossen.

Zum Schutzgut Klima/Luft bleibt das Plangebiet als wenig beeinträchtigter Bereich der mittleren Wertstufe erhalten. Das wird durch die Festsetzung einer aufgelockerten Siedlungsfläche, den Erhalt einer Buchenreihe und des umgebenden Baumbestandes sowie durch eine Empfehlung zur Pflanzung von klimawandelgerechten Straßenbäumen erreicht.

Zum Schutzgut Landschaft erfolgt eine Wohnbebauung mit dorftypischen Bauformen, Bauhöhen und Dachfarben. Bei gleichzeitiger Erhaltung des Baumbestandes erfolgt so ein Ausschluss einer erheblichen Beeinträchtigung.

Kulturgüter sind durch die Bebauung nicht betroffen. Bei den Sachgütern erfolgt eine Erhaltung des bestehenden Baugeschäfts durch Ausweisung eines Mischgebiets.

## Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz mit Stand vom 08.05.2024 ist für streng geschützte Arten ein Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Solche Arten sind im Plangebiet oder angrenzend daran nicht festgestellt worden und nach der Biototypenkartierung auch nicht zu erwarten.

## Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden detailliert in Kapitel 6.1 des Umweltberichtes der Stadt Aurich beschrieben und sind dieser Bauleitplanung zugrunde gelegt.

---

<sup>4</sup> Zitiert aus dem Umweltbericht der Stadt Aurich, Fachdienst 26 Klima Umwelt Verkehr

## Kompensationsmaßnahmen

### Maßnahmen zum internen Ausgleich

Maßnahmen zum internen Ausgleich werden nicht festgesetzt. Damit werden Nutzungskonflikte mit der baulichen und verkehrlichen Nutzung vermieden. Zudem wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen gesichert.

### Maßnahmen zum externen Ausgleich

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist bei einem Aufwertungsfaktor von 1,5 WS eine Fläche von 0,02 ha anzunehmen. Für das Schutzgut Boden ist bei 1,20 ha Versiegelung und einem Kompensationsfaktor von 1:1 eine Fläche von 1,2 ha anzunehmen.

Die Maßnahmen zum externen Ausgleich erfolgen mit dem Entwicklungsziel einer Hochmoorvernässung und Heidemoorentwicklung. Derzeit sind die Flächen ein nur zum kleinen Teil abgetorftes Hochmoor mit noch anteiligem Heidebewuchs und als Brachflächen ohne Nutzung. Die Maßnahmen sollen bedarfsgerecht im städtischen Flächenpool im Georgsfelder Moor erfolgen. Die Flächenzuordnung erfolgt konkret im 3. Bauabschnitt Am Abelitzkanal. Zu den dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit Vernässung und Beweidung wurde ein Pflege- und Entwicklungsplan erstellt. Er wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich 2015 genehmigt. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als Ausgleichsflächen-suchraum Georgsfelder Moor mit den Aufwertungsmaßnahmen Grünlandextensivierung, Sukzessionsflächen und Hochmoorvernässung dargestellt.

Die Ausgleichsfläche steht im Stadteigentum und liegt auf 1,22 ha im Nordteil des Flurstückes 21/2, Flur 6, Gemarkung Georgsfeld. Sie liegt nach MEISEL im Naturraum Meerhusener Moore, etwa 14 km westlich des Eingriffsortes. Die potentielle natürliche Vegetation ist dort nach KAISER ein Hochmoor-Bulten- und – Schlenken-Komplex des Tieflandes. Dieser Naturraum ist dem Naturraum Ochtersumer Geest des Eingriffsortes direkt benachbart. Die potentielle natürliche Vegetation ist dort nach KAISER ein trockener bis frischer Flattergras-Buchenwald.

## 7.2 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirken sowohl Verkehrs- und Gewerbelärm als auch Fluglärm auf unterschiedliche Bereiche der Planfläche ein.

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm und aufgrund der Vorgaben der „Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm“ (2. FlugLSV) sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Im nachfolgenden werden die Ergebnisse der Schalltechnischen Stellungnahme des Büros IEL aus Aurich zusammenfassend dargestellt.

### 7.2.1 Verkehrslärm

Aus der Darstellung der Ergebnisse des Verkehrslärms für die Tageszeit für die Immissionsorthöhen EG und OG wird ersichtlich, dass in Teilstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für die Tageszeit von 55 dB(A) (WA) bzw. 60 dB(A) (MI) größtenteils eingehalten bzw. unterschritten werden. Bereiche mit berechneten Überschreitungen befinden sich im Nahbereich der K122. Aus der Darstellung der Ergebnisse für den Nachtzeitraum für die betrachteten Höhen wird ersichtlich, dass in Teilstücken des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) (WA) bzw. 50 dB(A) (MI) ebenfalls auf einem Streifen entlang der K122 überschritten werden.

### 7.2.2 Fluglärm

Der Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wittmundhafen ist 2021 überprüft worden. Als Ergebnis dieser Überprüfung wurde gemäß „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm“ (FluLärmG) am 20.09.2023 ein neuer Lärmschutzbereich festgesetzt. Damit befindet sich nunmehr das gesamte Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen und in der Folge müssen auch für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

In der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) werden für die verschiedenen Schutzzonen passive Schallschutzmaßnahmen definiert.

Da auf der Planfläche im Tageszeitraum Straßen- und Fluglärm zusammenwirken, erfolgt anstelle der Übernahme der Vorgaben für den Fluglärm eine Gesamtbetrachtung des Verkehrslärms aus Straßen- und Flugverkehr. Die bewirkten Schallimmissionen des Flugplatzes Wittmundhafen auf das Plangebiet liegen zwischen 59 dB(A) und 61 dB(A). In den Berechnungen der Schalltechnischen Stellungnahme wird für den Fluglärm innerhalb des Plangebietes flächendeckend ein mittlerer Wert von 60 dB(A) zu Grunde gelegt.

### 7.2.3 Gewerbelärm

Der Gewerbelärm durch die bestehende Bauunternehmung im Mischgebiet wird in der Schalltechnischen Stellungnahme mit dem Berechnungsmodell der DIN ISO 9613-2 berechnet und mit den Vorgaben der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verglichen.

Aus der Darstellung der Ergebnisse für die Immissionsorthöhen EG und OG wird ersichtlich, dass der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärm für die Tageszeit von 55 dB(A) (WA) innerhalb der gesamten Teilfläche „WA“ um mindestens 6 dB unterschritten wird. Innerhalb der Teilfläche „MI“ wird der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärm für die Tageszeit von 60 dB(A) (MI) auf einer kleinen Fläche nordöstlich des Betriebsgeländes des Bauunternehmens überschritten. Eine gestrichelte Linie in den Rasterlärmkarten im Anhang der Schalltechnischen Stellungnahme zeigt den Bereich an, außerhalb dessen der Tagesrichtwert für Mischgebiete um 3 dB unterschritten wird.

Werden bebaubare Bereiche nur außerhalb dieser Linie festgesetzt, sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt, und es besteht dabei noch eine Reserve zum Orientierungswert der DIN 18005, die durch weitere Gewerbebetriebe genutzt werden könnte.

Da aber auch die Bauunternehmung einen gewissen baulichen Spielraum benötigt, werden die überbaubaren Bereiche hier nicht eingeschränkt. Die Schallimmissionsprognose zeigt im Umkehrschluss ebenso auf, dass der derzeit bestehende Betrieb durch die heranrückende Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) aus Schallschutzgründen nicht eingeschränkt wird. Bei betrieblichen Umstrukturierungen der Bauunternehmung sind Schallschutzaspekte dann aber zu prüfen.

### 7.2.4 Gesamtlärmbetrachtung<sup>5</sup>

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Straßenverkehrslärm und aufgrund der Vorgaben der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2. FlugLSV) sind Schallschutzmaßnahmen zu definieren, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Da sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Tag-Schutzone 2 des Flugplatzes Wittmundhafen befindet, müssen für das gesamte Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen definiert werden.

Zur Bestimmung von passiven Schallschutzmaßnahmen muss zunächst der maßgebliche Außenlärmpiegel (La) ermittelt werden. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpiegel aus Straßen-, Flug- und Gewerbelärm wurde vereinfachend von einer Ausschöpfung des Tagesrichtwertes durch den Gewerbelärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im gesamten Plangebiet ausgegangen. Aufgrund der Differenzen zwischen den Tag- und Nachtwerten von > 10 dB wird der maßgebliche Außenlärmpiegel nach den Vorgaben der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (Januar 2018) für den Tageszeitraum ermittelt. Dabei ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpiegel aus einem um 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in beiliegender Schalltechnischen Stellungnahme in weiteren Schallimmissionsrastern zu entnehmen (Maßgeblicher Außenlärmpiegel - MALP). Aus dem maßgeblichen Außenlärmpiegel lassen sich die bislang gängigen Lärmpiegelbereiche ableiten. Es ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpiegeln für das Obergeschoss auf einem schmalen Streifen entlang der Westerlooger Straße der Lärmpiegelbereich IV, die überbaubaren Bereiche des Plangebietes liegen im Lärmpiegelbereich III. Die in der schalltechnischen Stellungnahme definierten passiven Schallschutzmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

---

<sup>5</sup> Im Wesentlichen Zitate aus der Schalltechnischen Stellungnahme - IEL-Stellungnahme Nr. 5243-24-L2

## 8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

### 8.1 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, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 8.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.

### 8.3 Altlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise

Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.

#### Altablagerungen, Altlasten und Abfälle

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

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 Herkunftsor wiederverwendet wird.

#### Kontamination

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

#### Bodenbehandlung

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsor wiederverwendet wird, ist vor Beginn der Erdarbeiten mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich. Bodenaufbringungen in einem Volumen von mehr als 500 m<sup>3</sup> sind der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde anzugeben.

Bei der Verfüllung einer Baugrube ist unbelastetes Bodenmaterial einzubauen. Dies ist anzunehmen, wenn es sich hierbei um natürlich anstehenden Boden/Sand aus dem ostfriesischen Raum handelt. Sollte beabsichtigt sein, anderweitige Bodenmaterialien zu verwenden, ist der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vor dem Einbau die Art, Menge und Herkunft sowie die Unbedenklichkeit des Materials durch Analysen nachzuweisen.

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.

#### Verwendung von Bauersatzstoffen

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter oder sonstige Ersatzbaustoffe eingesetzt werden sollen, haben diese die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu erfüllen. Die Untere

Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass diese Anforderungen eingehalten werden.

Baubeschreibungen und Ausschreibungstexte für Bauleistungen sind so zu formulieren, dass zu Ersatzbaustoffen aufbereitete mineralische Abfälle, die die Anforderungen des § 7 Abs. 3 KrWG erfüllen, gleichwertig zu Primärstoffen für den Einbau zugelassen und nicht diskriminiert werden.

### Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist dies nur zulässig ist, wenn die Bodenfunktion und dadurch die Ertragsfähigkeit nachhaltig gesichert, verbessert oder wiederhergestellt wird. Erfüllt die Aufbringung keinen nachvollziehbaren Nutzen, kann diese von der zuständigen Abfallbehörde als unzulässige Abfallbeseitigung geahndet werden. Geeignet ist nur Bodenmaterial, das keine bodenfremden mineralischen Bestandteile (z.B. Beton, Ziegel, Keramik) und keine Störstoffe (z.B. Holz, Glas, Kunststoff, Metall) enthält. Bei landwirtschaftlicher Folgenutzung sollen die Schadstoffgehalte in der durch eine Auf-/Einbringung entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70% der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV n.F.) nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadlosigkeit des Materials durch entsprechende Prüfberichte eines akkreditierten Labors belegt wird. Die Probenahme ist durch sach- und fachkundiges Personal vorzunehmen. Hinsichtlich der physikalischen Eigenschaften, insbesondere der Bodenart, gilt der Grundsatz „Gleiches zu Gleichen“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasser-speicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

### 8.4 Archäologischer Denkmalpflegehinweis

Die Ergebnisse einer Prospektion weisen für das Plangebiet nur eine geringe Befundkonzentration auf. Bei Erdarbeiten können trotzdem archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

### 8.5 Baumschutzsatzung

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Pkt. 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten größeren Laubbaum-Hochstämme und die Laubbaum-Hochstämme über 80 cm Stammumfang (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen), außer Birken-, Erlen-, Weiden- und Pappelarten, sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraubereich 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. Im Plangebiet sind demnach fünf Einzelbäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung vorhanden. Davon wird ein Einzelbaum im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

### 8.6 Artenschutz

#### Besonderer Artenschutz

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und europäische wildlebende Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn europäische Vogelarten oder

Fledermausarten betroffen sind, die allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot, Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

#### Allgemeiner Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten,

- nicht land-, forst- oder fischereiwirtschaftlich genutzte Flächen so zu behandeln, dass die Tier- oder Pflanzenwelt erheblich beeinträchtigt wird,
- Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen),
- Röhrichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden (außerhalb dieser Zeiten dürfen Röhrichte nur in Abschnitten zurückgeschnitten werden).

Für die Überwachung ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zuständig.

## 8.7 Fluglärm - Flugplatz Wittmundhafen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen in der festgesetzten Tagschutzzone 2.

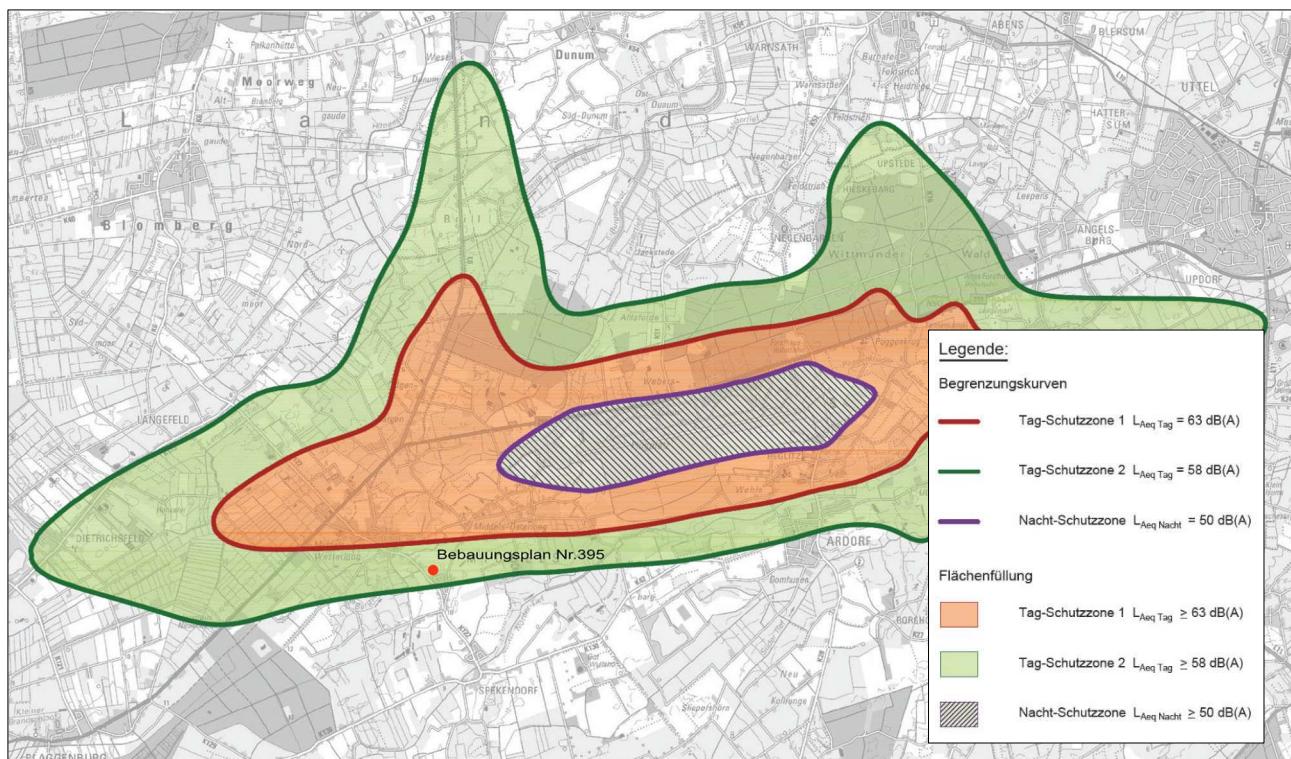


Abb. 9: Lärmschutzbereich (Ausschnitt) militärischer Flugplatz Wittmundhafen

## 8.8 Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet Harlingerland. Aus Gründen des vorsorgenden Trinkwasserschutzes sind folgende Punkte gemäß § 52 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten:

- Das Auffüllen mit Fremdboden ist nur zulässig, wenn hierfür ein Zertifikat über die Unbedenklichkeit des Bodens vorliegt.
- Baumaterialien, aus denen dauerhaft Schadstoffe ausgewaschen werden können, sind verboten.
- Das Lagern von Heizöl in unterirdisch verbauten Öltanks ist verboten.

Das ATV-Arbeitsblatt A142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ und die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) ist zu beachten.

Für die Baumaßnahmen darf nur unbelastetes und unbedenkliches Material verwendet werden. Sofern Recycling- oder Fremdboden eingesetzt werden soll, so muss dieser für den Einsatz in Wasserschutzgebieten gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) geeignet sein. Die Nachweise sind vorzuhalten und auf Anforderung vorzulegen.

## 8.9 Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

## 8.10 Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern

Auf die erweiterten Pflichten gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) zur Installation von Solarenergieanlagen bei der Errichtung und Änderung bzw. Sanierung von Gebäuden und Parkplätzen wird hingewiesen.

## 8.11 Hochwasserschutz

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt Betroffenheiten bei seltenen sowie extremen Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter:

[https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-hinweiskarte-starkregen Gefahren-ni](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-hinweiskarte-starkregen Gefahren-ni)

abgerufen werden. Bei Betroffenheiten sollte diesen Umständen im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung getragen werden.

## 8.12 Wallheckenschutz

Wallhecken sind entsprechend dem gesetzlichen Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erhalten. Alle Handlungen, die das natürliche Nachwachsen von Bäumen und Sträuchern auf Wallhecken 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 ist verboten. Zulässig sind als Pflegemaßnahmen das abschnittsweise Zurückschneiden der Sträucher bis auf mind. 50 cm Höhe über dem Boden im mindestens sechsjährigen Abstand und das Entfernen von Totholz zur Verkehrssicherung.

Direkt südöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft auf 120 m Länge eine geschützte Wallhecke (Lage siehe Biotoptypenplan zum Umweltbericht).

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

## 9 Städtebauliche Angaben

Mischgebiet	4.828,20 qm
Allgemeines Wohngebiet	17.611,20 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	3.531,60 qm
Private Flächen für die Wasserbewirtschaftung	1.699,80 qm
Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung	102,70 qm
Summe Plangebiet	27.773,50 qm

## 10 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 08.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 395 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom 13.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail vom 09.01.2025 ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.05.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 395 und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 395 und der Entwurf der Begründung haben vom 26.05.2025 bis zum 04.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom 23.05.2025 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 395 nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den .....

.....  
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 395 wurde gem. § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt Aurich ausgearbeitet von:

Aurich, im Juli 2025

johann-peter schmidt  
**dipl.-ing. architekt**

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

 Architektenkammer Niedersachsen  
EL-NR. 11.905