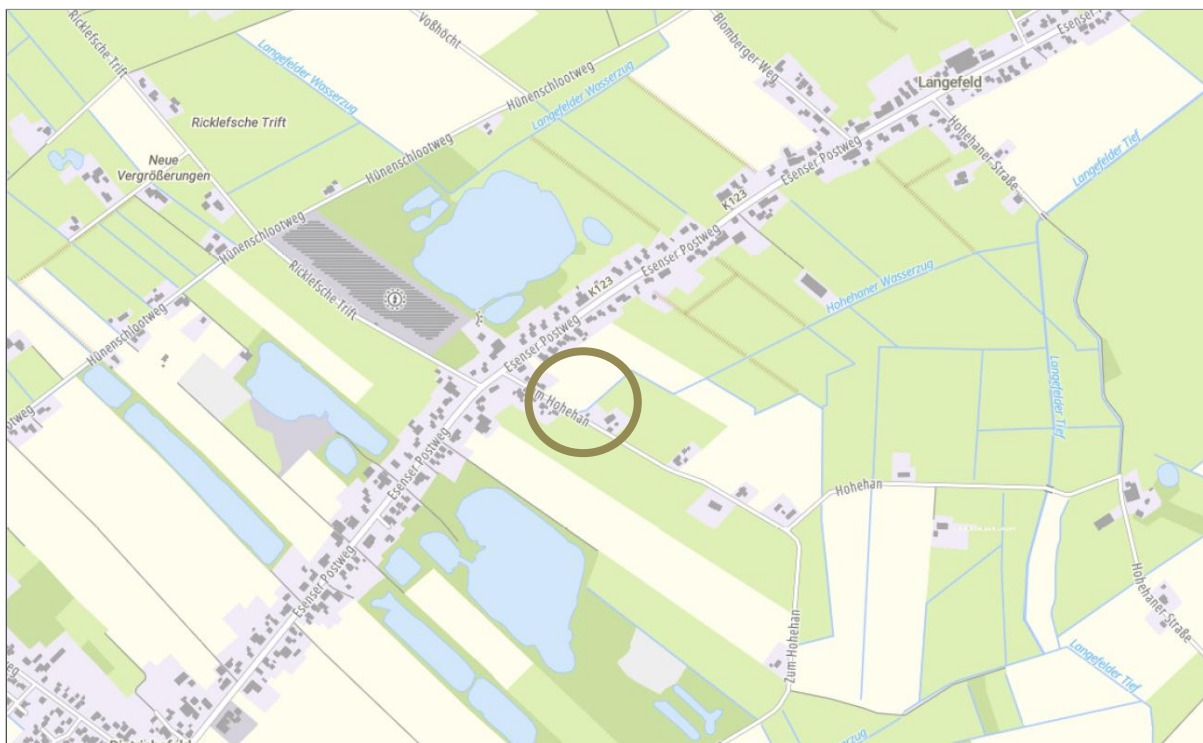


STADT AURICH

BEGRÜNDUNG

79. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ORTSTEIL LANGEFELD



Quelle: Niedersächsische Umweltkarten online

FESTSTELLUNG

11.08.2025

stadtplanung & architektur

osterstraße 4
26506 norden

fon 04931 - 97 50 150
fax 04931 - 97 50 160

info@urbano-norden.de
www.urbano-norden.de



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	3
1.1. Planungsanlass	3
1.2. Lage des Plangebietes / Bestand	3
1.3. Geltungsbereich	4
1.4. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	4
2. Planungsvorgaben	4
2.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	6
2.3. Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Aurich	7
3. Hinweise	11
3.1. Bodenfunde	11
3.2. Altablagerungen, Altlasten und Abfälle	11
3.3. Kontaminationen und Bodenbehandlung	11
3.4. Verwendung von Bauersatzstoffen	12
3.5. Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen	12
3.6. Artenschutz	13
3.7. Sichtfelder	13
3.8. Erkundigungspflicht	14
3.9. DIN-Normen	14
4. Hinweise zum Verfahren nach BauGB	14
4.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	14
4.2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	14
4.5. Inkrafttreten	15
4.6. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	15
4.7. Mängel der Abwägung	15

1. Allgemeines

Der Ortsteil Langefeld der Stadt Aurich ist geprägt durch eine lockere Wohnbebauung, mit wenigen nicht störenden Gewerbebetrieben und großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen.

Entlang des Esenser Postweg überwiegt beidseitige Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, die auch in abgehende Nebenstraßen hineinragt.

1.1. Planungsanlass

Aufgrund der Zunahme des Anteiles kleinerer Haushalte, des wachsenden Anspruchs an den Standard sowie der Größe der Wohnung, der Zunahme der Single- bzw. Single mit Kind-Haushalte, der Bevorzugung des klassischen Einfamilien- bzw. Doppelhauses sowie des Zuzugs von außerhalb, ist eine weitere Schaffung von Bauland erforderlich.

Die Nachfrage resultiert einerseits u. a. aus der guten Erreichbarkeit der nahegelegenen Städte Emden, Aurich und Norden als Arbeitsstätten, sowie der Wohnqualität und Erholungsfunktion, die ein ländlicher Ort bietet. Andererseits aus Einheimischen aus dem Ortsteil, die vor Ort bleiben wollen und zuziehenden Auswärtigen, die im touristischen Umfeld der Küstenregion ihren Lebensabend verbringen möchten.

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020 sagt aus, dass: „der Ortsrat sich bemüht in Langefeld zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. Aufgrund der Siedlungsstruktur des Straßendorfes und in Kenntnis der Vorgaben der Landesplanung konzentrieren sich diese Bemühungen zunehmend auf kleinere unbebaute Flächen zur Ortsabrundung und Bebauung größerer Lücken im Verlauf des Straßendorfes.“ Für die im Flächennutzungsplan der bebauten Ortslage Langefeld dargestellten Wohnbauflächen besteht bisher jedoch kaum eine Verkaufsbereitschaft. Da für die Flächen der in Rede stehenden Planung hingegen eine Verkaufsbereitschaft besteht, soll mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen werden.

Im Zuge dessen wurde die Aufstellung des 399. Bebauungsplanes „Zum Hohehan“ vom Rat der Stadt Aurich beschlossen.

Aus den Darstellungen des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans lässt sich die beabsichtigte Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet auf der Ebene des Bebauungsplanes nur teilweise entwickeln. Der Flächennutzungsplan bereitet auf die Aufstellung des Bebauungsplanes vor und muss für den Geltungsbereich einer Änderung unterzogen werden.

Entsprechend erfolgt die vorliegende 79. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Aurich im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 399.

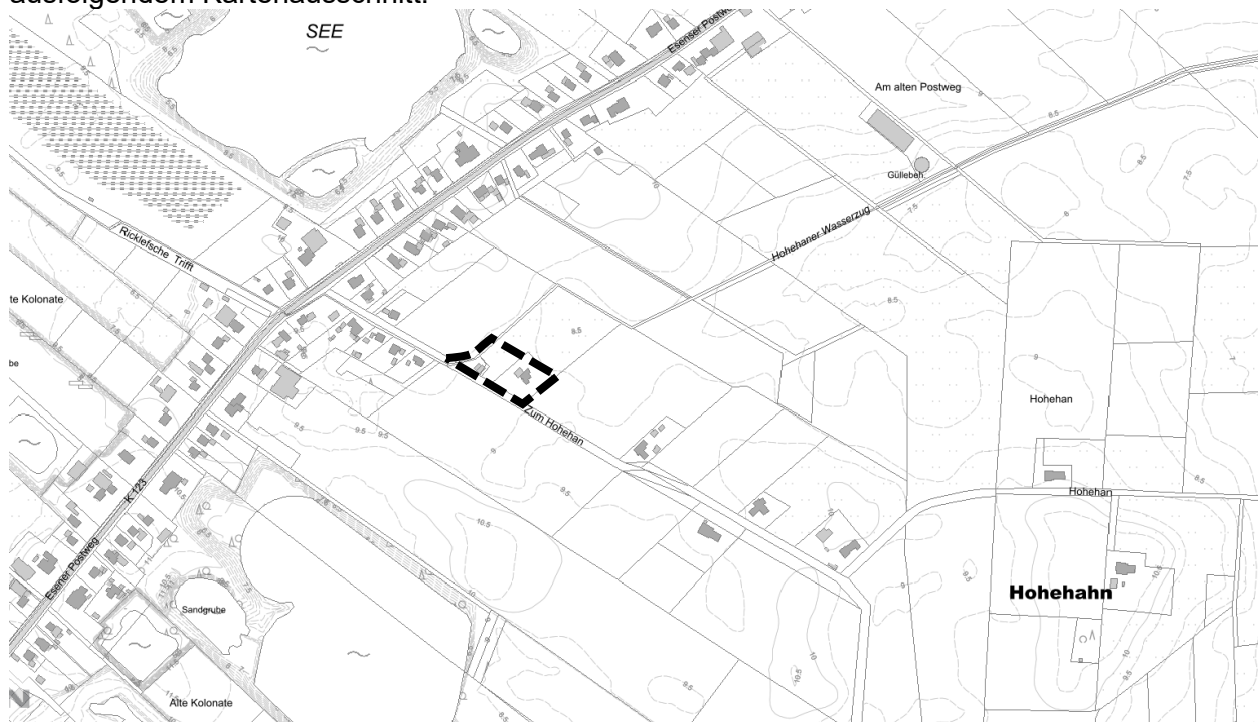
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folglich im Zuge der 79. Änderung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

1.2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,38 ha und wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich, gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt. Diese liegt südöstlich der K123 (Esenser Postweg) und nördlich der Straße „Zum Hohehan“. Es wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Westen durch vorhandene Bebauung und im Süden durch die Straße „Zum Hohehan“ begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planunterlage in Kapitel 1.3 ersichtlich. Umgeben wird das Plangebiet größtenteils von einreihiger Wohnbebauung entlang der bestehenden Straßen und großen landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in der Gemarkung Langefeld, Flur 4. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich ausfolgendem Kartenausschnitt.



Quelle: Niedersächsische Umweltkarten online

1.4. Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die Straße „Zum Hohehan“ erschlossen und an den Esenser Postweg angebunden, der über die Dietrichsfelder Straße Richtung Süden an die B 210 anbindet. Diese führt Richtung Osten nach Wittmund und Wilhelmshaven und schließt an die A29 an, über die Oldenburg erreicht wird. In westliche Richtung erreicht man die Stadt Aurich und von hier über die B 72 und B 210 die Städte Emden und Norden.

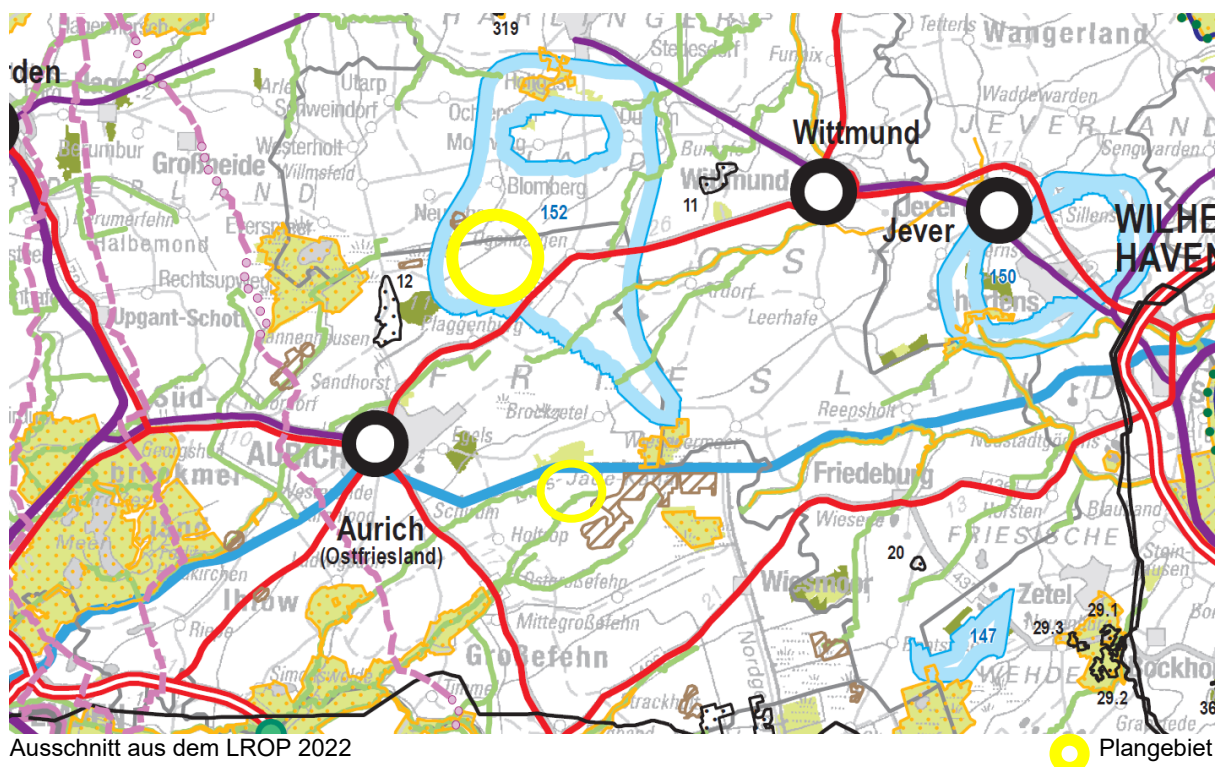
2. Planungsvorgaben

2.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Grundlage der Planung ist die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Die aktuelle Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) ergibt sich demnach aus der Neubekanntmachung 2017 und der Änderungsverordnung von 2022 im Vergleich.

In der Zeichnerischen Darstellung des LROP (s. Abb. unten) liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Südöstlich des Plangebietes verläuft eine Hauptverkehrsstraße. Weitere zeichnerische Darstellungen bezüglich des Plangebietes und seines Umfeldes enthält das LROP nicht. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Aussagen der zeichnerischen Darstellung des LROP nicht entgegen.



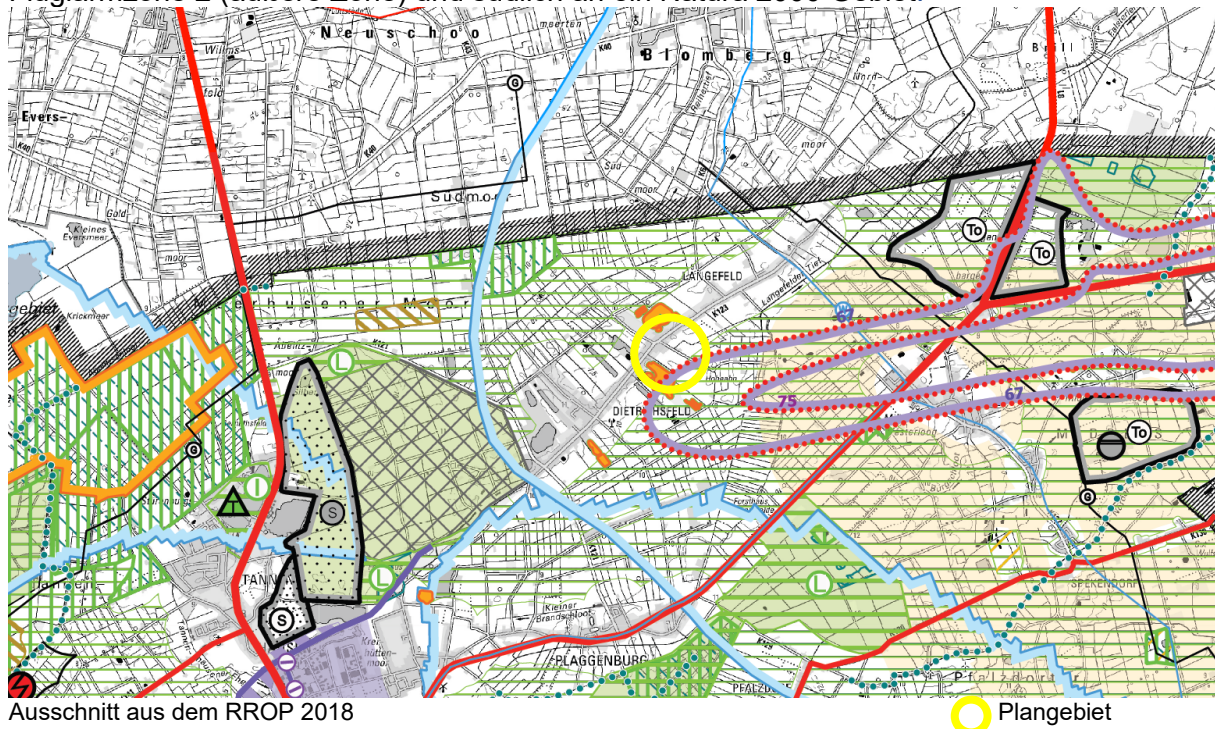
Entsprechend der Beschreibenden Darstellung des LROP ist die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur zu sichern und zu verbessern. Raumansprüche sollten bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist im LROP ausgesagt, dass „gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden sollen.“ (LROP 2017 Kap. 2.1, Satz 01).

Die Planungsabsichten dieses Bebauungsplans zielen auf die Sicherung der bisherigen Siedlungsstruktur ab, wobei zukünftige bauliche Entwicklungen dem entstandenen Siedlungsbild entsprechen sollen. Damit wird den Forderungen des LROP Rechnung getragen. +Den Ausweisungen des LROP stehen die Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planung nicht entgegen.

2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 für den Landkreis Aurich (RROP 2018 LK Aurich) ist von der oberen Landesplanungsbehörde, dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, unter Maßgaben und Auflagen genehmigt worden und ist mit der Bekanntmachung am 25.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden in Kraft getreten.

In der Zeichnerischen Darstellung des RROP befindet sich das Plangebiet in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Südöstlich grenzt es an ein Vorbehaltsgebiet der Fluglärmzone 2 (äußere Zone) und südlich an ein Natura 2000 Gebiet.



In der beschreibenden Darstellung zum RROP 2018 ist im Kap. 2.1. die künftige „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ausgeführt, wobei die demografische Entwicklung zu beachten und die sich daraus ergebenden Planungen auf diese Erfordernisse auszurichten seien. Dabei sei insbesondere die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte zu erhalten bzw. nicht nachhaltig zu beeinträchtigen.

Unter Kap. 2.1 Ziffer 04 sei bei der Siedlungsstruktur und -entwicklung in den „Zentralen Orten“ eine höhere Wohnsiedlungsdichte als bisher zu erreichen, um den Verbrauch an neuer Wohnsiedlungsfläche spürbar zu reduzieren. Des Weiteren habe „im Hinblick auf den Bodenverbrauch (...) die Schließung von Baulücken bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich“.

In der Begründung des RROP 2018 zu Kap. 2.1 heißt es:

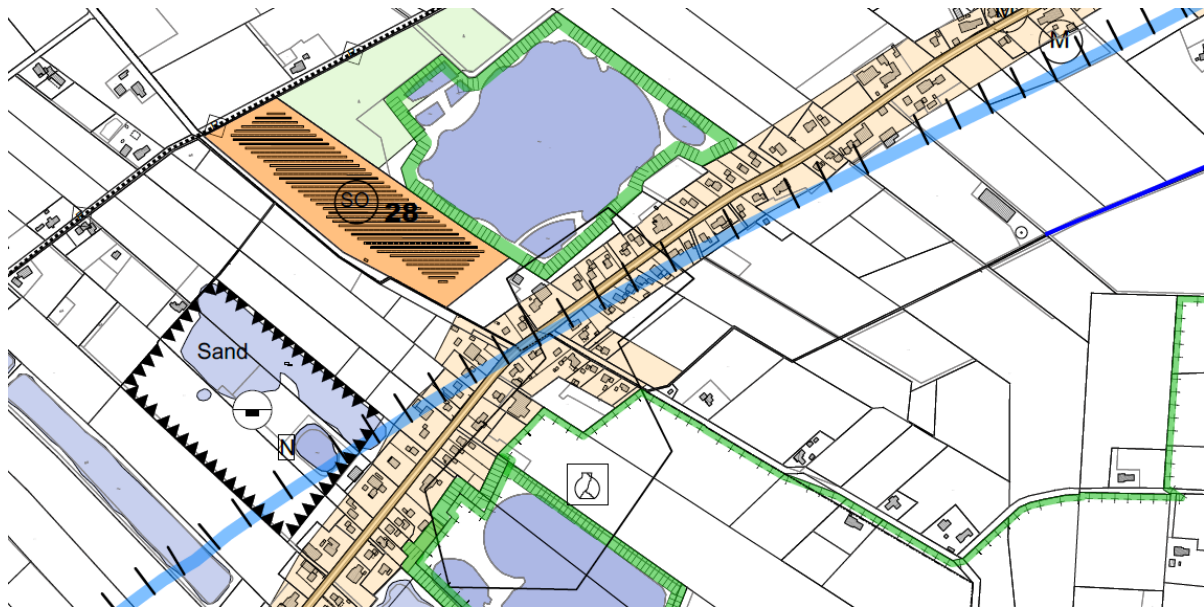
„Der Träger der Bauleitplanung legt im Benehmen mit der Unteren Landesplanungsbehörde den Umfang dieser Eigenentwicklung fest. Beachtet werden dabei insbesondere die demografische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte. Als Wert für die Ortsteile mit Eigenentwicklung wird ein Angebot von 4 Wohneinheiten pro Jahr und 1000 Einwohner zugrunde gelegt. Ein Wert, der für den überwiegenden Teil der Ortschaften ausreichend ist und in den Regionen, die bereits heute stark vom demografischen Wandel betroffen sind, schon nicht mehr erreicht wird. Zur Abgrenzung der jeweiligen Ortschaftsräume dienen die Gemarkungsgrenzen. Baulücken und bauleitplanerisch gesicherte, aber noch nicht bebaute Flächen, sollen bei der Festlegung des Umfangs der Eigenentwicklung ebenfalls berücksichtigt werden.“

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

2.3. Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Aurich

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist der Änderungsbereich ohne jegliche Festsetzungen dargestellt und grenzt an eine gemischte Baufläche an.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

2.4. Siedlungsentwicklungskonzept

Das Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020 wurde aufgrund der vorliegenden Planung und der daraus resultierenden Flächenverfügbarkeit im Jahr 2023 durch die 1. Änderung - Ortsteil Langefeld angepasst.

Darin heißt es, dass: „der Ortsrat sich bemüht in Langefeld zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln. Aufgrund der Siedlungsstruktur des Straßendorfes und in Kenntnis der Vorgaben der Landesplanung konzentrieren sich diese Bemühungen zunehmend auf kleinere unbebaute Flächen zur Ortsabrundung und Bebauung größerer Lücken im Verlauf des Straßendorfes.“

$$(\dots)$$

Die Wohnbaulandnachfrage bzw. der Bauplatzbedarf für die Eigenentwicklung des Ortsteils Langefeld wurde im Rahmen der Ermittlung der mittelfristigen Wohnbaulandnachfrage mit 12 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt. Da die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Langefeld vorherrschend ist ergibt sich ein Bedarf von 12 Bauplätzen und rd. 1,1 ha zusätzlicher Bruttobaufläche bis 2030.

Entsprechend den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sind die vorhandenen Baulandpotentiale, - vorhandene Baulücken, nicht umgesetzte Baugebiete in Bebauungsplangebieten sowie im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen - bei der ermittelten Bauland- bzw. Bauplatznachfrage gegenzurechnen.

Im Jahr 2018 befanden sich im Ortsteil Langefeld 17 Baulücken. Davon sind 5 (30 %) als mittelfristig verfügbare Bauplätze auf den errechneten Bauplatzbedarf bis 2030 anzurechnen.

Es verbleibt eine rechnerische Nachfrage nach 7 Bauplätzen bis 2030.

(...)

In Langefeld sind mehrere Flächenbereiche als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt: (...) Insgesamt besteht somit ein Baulandpotential von 21 Bauplätzen auf Flächen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

(...)

Fast die Hälfte des ermittelten mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs ist im Ortsteil Langefeld über die Bebauung vorhandener Baulücken abzudecken.

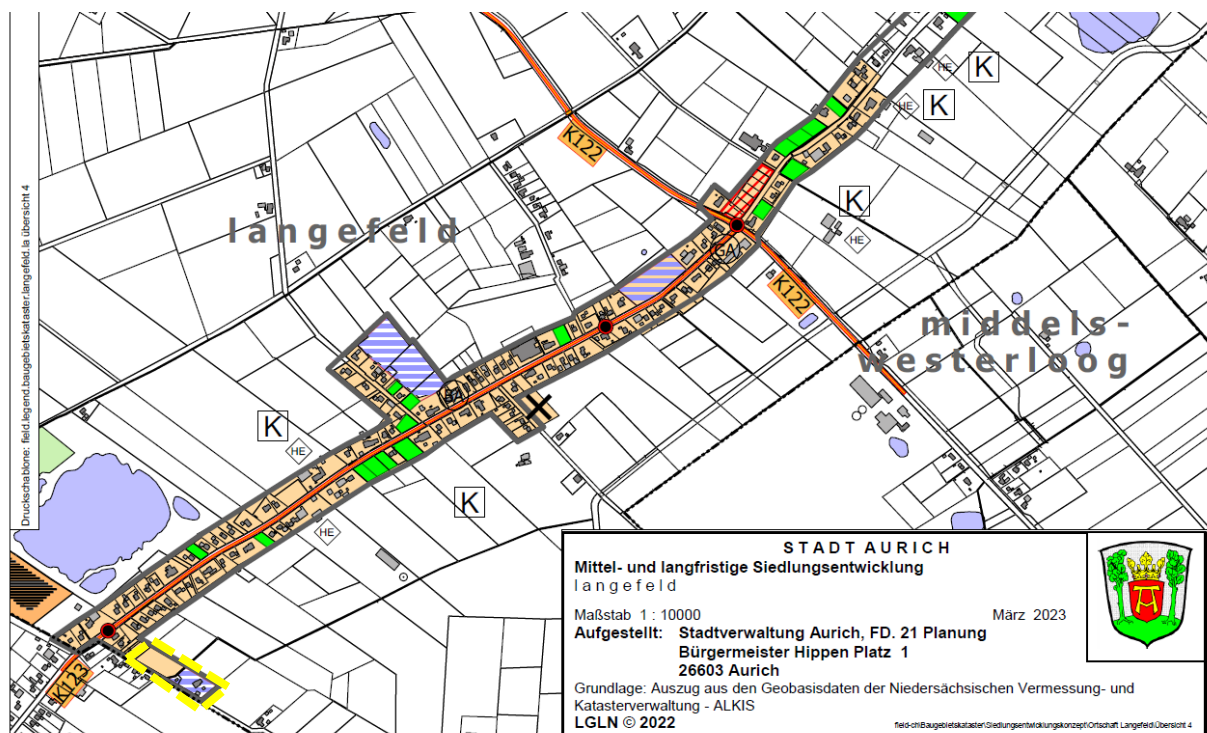
Für die im Flächennutzungsplan der bebauten Ortslage Langefeld dargestellten Wohnbauflächen besteht, bis auf die Fläche im Einmündungsbereich des Esenser Postweges in die Langefelder Straße (rd. 0,5 ha, ca. 5-6 Bauplätze), bis dato keine Verkaufsbereitschaft. Diese besteht nun für Flächen an der Straße Zum Hohehahn.

(...)

Aufgrund der nun vorliegenden Verfügbarkeit gemischter Bauflächen (ca. 3 Bauplätze) östlich der Gemeindestraße Zum Hohehahn soll ein Flächentausch mit der bisher dargestellten Fläche östlich Hohehahner Straße (ca. 5 Bauplätze) erfolgen. Diese Flächen sollten zukünftig als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Da es sich um einen Flächentausch, innerhalb des Ortsteils, in etwa der gleichen Größenordnung handelt, bleibt die Flächenbilanz unverändert. Aus planerischer Sicht sollte die Einbeziehung des bereits bebauten Grundstücks Zum Hohehahn 20 als Schlusspunkt der Bebauung erfolgen.“ (Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich 2020 1. Änderung – Ortsteil Langefeld)

Somit entspricht die hier in Rede stehende Planung dem Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich.



 Plangebiet

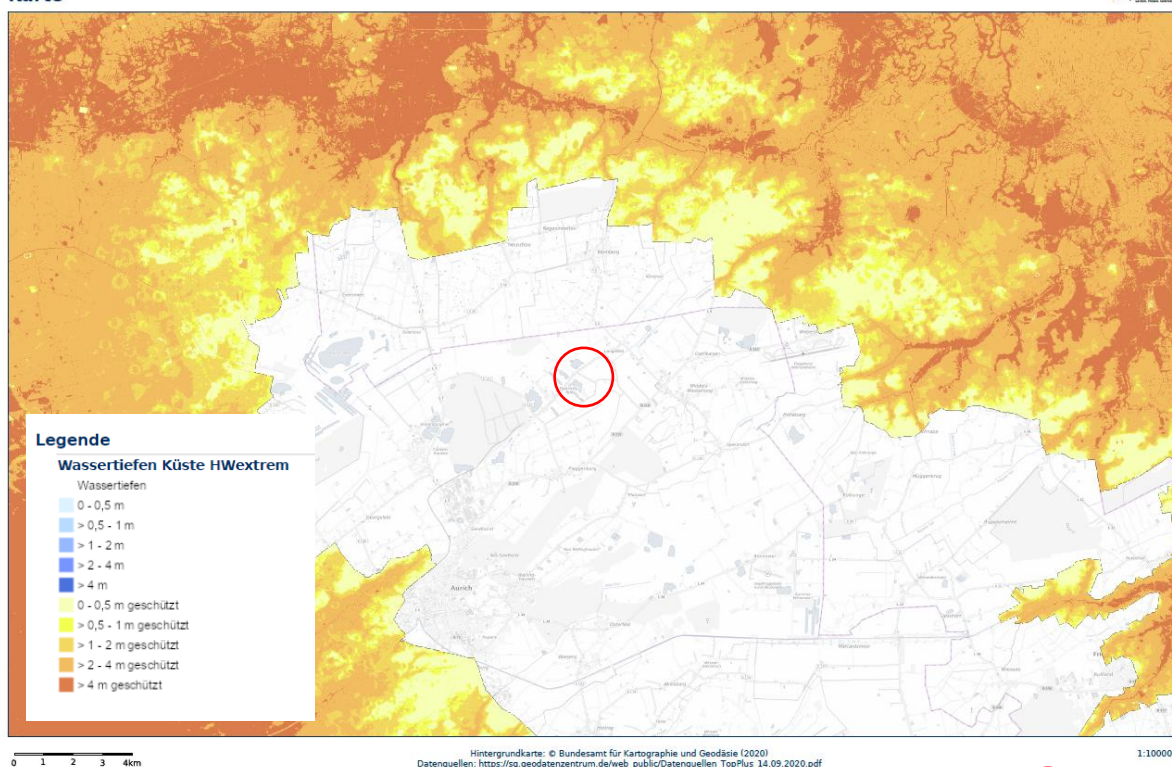
2.5. Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)

Am 1. September 2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-)Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Der Bund verfolgt mit der Aufstellung des Raumordnungsplans das Ziel, zukünftige Hochwasserschäden an Gebäuden und Infrastruktur zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dabei wird sowohl auf die Vermeidung von Hochwasserereignissen wie auch auf ein möglichst geringes Schadensausmaß im Falle des Eintritts eines Hochwasserereignisses abgestellt. Unabhängig von der Übernahme der Festlegungen in das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) gelten die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz unmittelbar.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind demnach die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken mit einzubeziehen. Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Gem. Kap. I Ziff. 1.1 BRPH wurde eine Prüfung der vorhandenen Daten zur Hochwassergefährdung des Plangebietes durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko besteht.

Karte



 Plangebiet

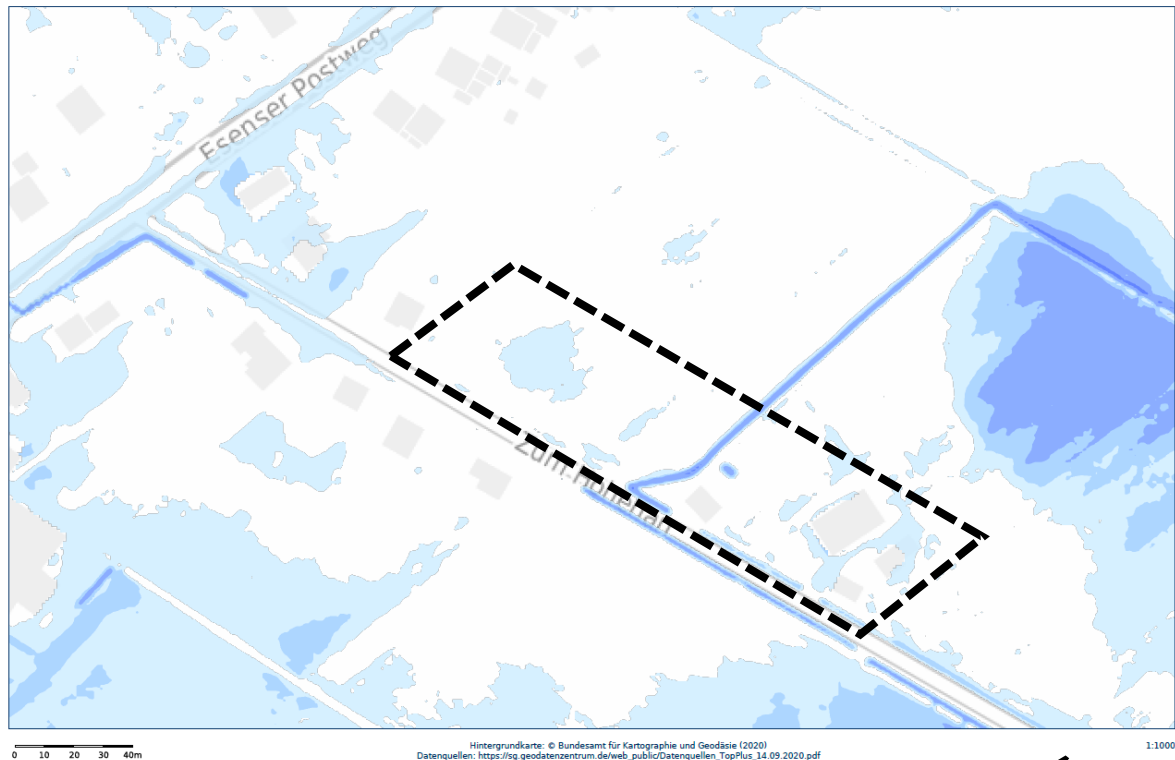
Grenzen der Risikogebiete HExtrem und Wassertiefen im Extremfall HExtrem

Quelle: © BKG (2025) dl-de/by-2-0,

Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_hwk_srg.pdf

Gem. Kap. I Ziff. 2.1 BRPH wurden zudem die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse geprüft, die durch Küstenüberschwemmungen oder Starkregenereignisse verursacht werden. Bei den Starkregentagen wird für die nahe Zukunft (2021 – 2050) laut Angaben des NLWKN eine Steigerung von maximal 2,0 bis 2,5 Tagen Starkregen im Jahr vorausgesagt (s. Umweltkarten Niedersachsen online unter „Änderung Starkregentage“). Bei einem Starkregen Extremereignis ergeben sich für das Plangebiet stellenweise Überflutungstiefen von 10cm bis < 30cm mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,2m/s bis < 0,5m/s. Da die Auswirkungen des Klimawandels im Entwässerungskonzept beachtet und die Entwässerungsmulden dementsprechend dimensioniert wurden stellen diese Tiefen kein Risiko für das Plangebiet dar.

Karte



Überflutungstiefe extrem - bei Starkregenereignissen

Quelle: © BKG (2025) dl-de/by-2-0,

Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/datenquellen_hwk_srg.pdf

 Plangebiet

3. Hinweise

3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2. Altablagerungen, Altlasten und Abfälle

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ferner ist auffälliger / verunreinigter Bodenaushub bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit der Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container zu schützen.

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.

3.3. Kontaminationen und Bodenbehandlung

Sollte es bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten zu Kontaminationen des Bodens kommen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich zu benachrichtigen. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden

verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

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

3.4. Verwendung von Bauersatzstoffen

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert $> Z\ 0$ bis $\leq Z\ 2$ ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

3.5. Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen

Sollte ein Bodenauftrag auf landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt sein, ist Folgendes zu beachten.

Ein Bodenauftrag auf landwirtschaftliche Flächen 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.

Ein Bodenauftrag ist in der Regel genehmigungspflichtig. Die Genehmigung muss bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises oder der kreisfreien Stadt beantragt werden. Der Antrag wird bodenschutz-, wasser-, bau- und naturschutzrechtlich geprüft. Bei einer Aufbringung auf landwirtschaftliche Flächen sollte die Landwirtschaftskammer als landwirtschaftliche Fachbehörde mit eingebunden werden. Genehmigungsfrei sind im Außenbereich nur Bodenaufträge unter 300 m² Fläche, die mit nicht mehr als 3 m Höhe aufgetragen werden. Die Vorgaben des Abfall- und Bodenschutzrechts sind unabhängig von einer Genehmigungspflicht einzuhalten.

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 Schadstoff-Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung nicht überschreiten. Vor dem Hintergrund dieser Anforderungen sollte Bodenmaterial zur Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen nur angenommen werden, wenn die Schadloosigkeit 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 Gleichem“. In begründeten Einzelfällen, z.B. zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität auf sandigen Standorten, kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

3.6. Artenschutz

Besonderer Artenschutz nach §44 Abs.1 und Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten wie Fledermäuse und Amphibien und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Eine erhebliche Störung liegt grundsätzlich vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches als Eingriffe aufgrund von Bebauungsplänen zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, 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.

Eine Fällung oder Ausastung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen mit Eignung als Fledermausquartier ist nur in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. zulässig, um eine Nutzung als Balz-, Sommer-, Wochenstuben- und Tagesquartier sowie auch als Jagdhabitat nicht zu stören. Vor der Fällung von Bäumen mit möglichen oder bestehenden Höhlungen in dieser Zeit ist der bestehende Efeubesatz zu entfernen und durch eine Begehung mit optischer Kontrolle durch ein Fernglas vom Boden aus der Baum auf einen Bestand an fledermausgeeigneten Höhlungen zu überprüfen. Soweit eine fledermausgeeignete Höhlung besteht, ist diese vor der Fällung durch eine endoskopische Untersuchung auf Fledermausbesatz zu prüfen, und die Fledermäuse sind vor der Fällung fachgerecht zu bergen und umzusiedeln, um das Tötungsverbot zu beachten.

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

Allgemeiner Artenschutz nach § 39 Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz

Es ist 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.

3.7. Sichtfelder

Gemäß § 31 (2) NStrG dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. In den Einmündungsbereichen sind daher Sichtfelder freizuhalten.

3.8. 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.

3.9. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen liegen innerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Aurich öffentlich zur Einsichtnahme aus.

4. Hinweise zum Verfahren nach BauGB

4.1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 05.02.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 79. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurde am 22.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben vom 25.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben per E-Mail vom 21.11.2024 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 03.01.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

4.3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 09.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 79. Flächennutzungsplanänderung und die Begründung haben vom 12.05.2025 bis einschließlich 18.06.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben per E-Mail vom 08.05.2025 eingeleitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 18.06.2025 ihre Stellungnahme abzugeben.

4.4. Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Stadt Aurich hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes und Begründung nebst Umweltbericht in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

4.5. Genehmigung

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

4.6. Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

4.1. Inkrafttreten

Der Beschluss der 79. Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Aurich sowie die Stadt Aurich bekannt gemacht worden. Die 79. Flächennutzungsplanänderung ist damit am in Kraft getreten.

4.2. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 79. Flächennutzungsplanänderung sind die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

4.3. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 79. Flächennutzungsplanänderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Aurich,

.....

.....

Bürgermeister