



**Thalen  
Consult**

Thalen Consult GmbH

Urwaldstraße 39 | 26340 Neuenburg

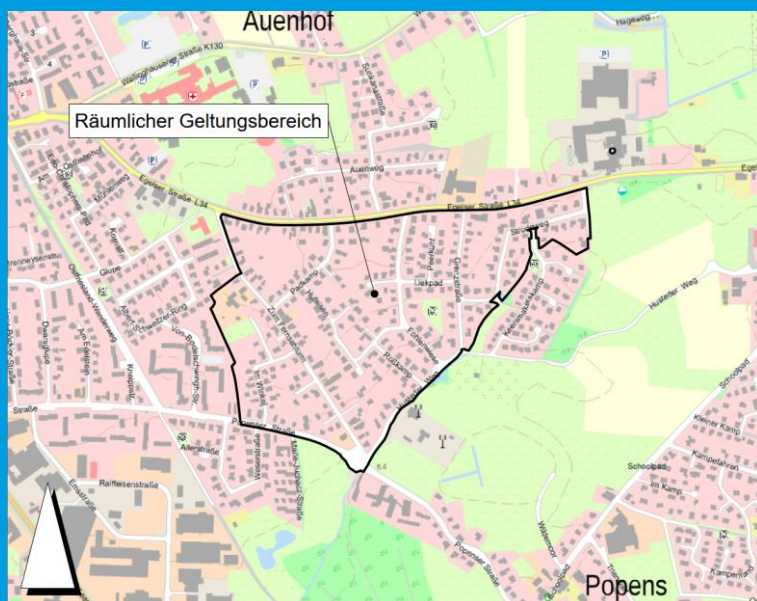
T 04452 916-0 | F 04452 916-101

E-Mail [info@thalen.de](mailto:info@thalen.de) | [www.thalen.de](http://www.thalen.de)

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

# BEBAUUNGSPLAN PO 11/N „EGELSER STRAÙE/POPENSER STRAÙE/HUSTEDER WEG“ Begründung

Stadt Aurich



PROJ.NR. 12132 | 16.03.2026



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>5</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
2.3.	Verfahren .....	6
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>8</b>
4.1.	Landesplanung und Raumordnung .....	8
4.2.	Flächennutzungsplanung .....	10
4.3.	Landschaftsplanung .....	10
4.4.	Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht .....	11
4.5.	Weitere Vorgaben .....	12
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>13</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	15
7.3.	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
7.4.	Baugrenzen, Freihaltung der straßenseitigen Bereiche von Garagen und Nebengebäuden .....	16
7.5.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	16
7.6.	Grünflächen .....	17
7.7.	Wasserfläche .....	18
7.8.	Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen .....	18
7.9.	Passiver Lärmschutz .....	18
7.10.	Waldumwandlung .....	19
7.11.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	19
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>20</b>
8.1.	Geltungsbereich .....	20
8.2.	Gestaltung der Vorgartenbereiche und Einfriedungen .....	20

8.3.	Dachform .....	21
8.4.	Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte .....	21
8.5.	Dacheindeckung .....	21
8.6.	Außenwände .....	22
8.7.	Gebäudeausrichtung entlang der L 34 „Egelder Straße“ .....	22
8.8.	Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden.....	22
8.9.	Ordnungswidrigkeiten .....	22
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>23</b>
9.1.	Räumstreifen .....	23
9.2.	Sender-Schutzbereich .....	23
9.3.	Wasserschutzgebiet.....	23
9.4.	Wallhecken .....	23
<b>10.</b>	<b>Oberflächenentwässerung .....</b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>24</b>
11.1.	Verkehrliche Erschließung.....	24
11.2.	Versorgung.....	24
11.3.	Entsorgung.....	24
<b>12.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>26</b>
<b>14.</b>	<b>Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>26</b>
<b>15.</b>	<b>FFH-Vorprüfung.....</b>	<b>26</b>
<b>16.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b>	<b>26</b>
<b>17.</b>	<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>27</b>

**Anhänge**

- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Waldgutachten der Landwirtschaftskammer
- Bepflanzungsliste für die Ersatzaufforstung

## 1. Anlass der Planung

Die Stadt Aurich hat im Jahr 2016 damit begonnen, ältere Bebauungspläne, die sich überwiegend auf Wohn- und Mischgebiete im erweiterten Innenstadtbereich beziehen, einer Überprüfung zu unterziehen. In diesem Rahmen wird untersucht, ob die Inhalte dieser Bebauungspläne noch geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung entsprechend den aktuellen Zielsetzungen der Stadt zu lenken, vor allem im Hinblick auf die Bestandssituation der bebauten Siedlungsbereiche, und um unverhältnismäßige Gebäudekubaturen in einem baulich homogenen Umfeld zu vermeiden. Wird ein Erfordernis erkannt, werden die betreffenden Bebauungspläne überarbeitet. Hierbei wird auch überprüft, ob es ggf. sinnvoll ist, mehrere Bebauungspläne in einem Aufstellungsverfahren zusammengefasst zu ändern. Dann werden nicht die jeweiligen Bebauungspläne einzeln geändert, sondern ein neuer aufgestellt.

Im vorliegenden Fall wurde für den Großteil des Bebauungsplans PO 11 und den gesamten Bebauungsplan Nr. 66 „Egels“ Überarbeitungsbedarf festgestellt. Da die beiden Geltungsbereiche unmittelbar aneinandergrenzen, werden sie in einem gemeinsamen Verfahren geändert. Hierfür wird der vorliegende Bebauungsplan neu aufgestellt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wurden die folgenden Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- a) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG),
- b) Baugesetzbuch (BauGB),
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke,
- d) Planzeichenverordnung (PlanzV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes,
- e) Niedersächsische Bauordnung (NBauO),
- f) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege,
- g) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- h) Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- i) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG),
- j) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG),
- k) Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG),
- l) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG),
- m) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

- n) Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG),
- o) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),
- p) Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- q) Niedersächsisches Landes-Raumordnungsprogramm (LROP),
- r) Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich,

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

## **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet der vorliegenden Planung liegt im Südosten des Kernstadtgebiets von Aurich in den Stadtteilen Popens und Egels. Es erstreckt sich zwischen der L 34 „Egelder Straße“ und der kommunalen Straße „Husteder Weg“ sowie von den Gemeindestraßen „Im Winkel“ bzw. „Zum Fernsehturm“ und „Strodeweg“. Es ist rund 26,88 ha groß und befindet sich in Flur 1 der Gemarkung Popens und Flur 6 der Gemarkung Egels.

Lage und genaue Abgrenzung des Plangebiets sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2.3. Verfahren**

Das Gebiet der vorliegenden Planung ist zum größten Teil zusammenhängend bebaut. Derzeit unbebaute Grundstücke im Südwesten des Plangebiets sind an allen Seiten von zusammenhängender Bebauung umgeben. Damit liegt eine Innenbereichssituation vor. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 15).
- Die Planung von allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten ist nicht mit Pflichten im Sinne von § 5 Abs. 1 BImSchG (Schutz- bzw. Abwehrpflicht, Vorsorgepflicht usw.) im Hinblick auf schwere Unfälle verbunden, da entsprechende

Risiken aufgrund der anlagentypischen Eigenschaften nicht bestehen. Die Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen untereinander im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG, mit dem negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden sollen, wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung und der Aufstellung des Bebauungspläne PO 11 und Nr. 66 „Egels“ Rechnung getragen. Daher sind Anlagen, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der 12. BImSchV - Störfallverordnung) in relevanter Entfernung weder vorhanden noch zulässig. Insofern sind für die vorliegende Planung keine der o. g. Pflichten im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten.

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt rund 68.905 m<sup>2</sup>. Damit liegt sie höher als 20.000 m<sup>2</sup>, aber unter 70.000 m<sup>2</sup>. Insofern ist § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB anzuwenden (Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorprüfung des Einzelfalls). Die nach dem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll klären, ob mit der Planung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen wären. Die Stadt hat diese Vorprüfung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nichts entgegensteht. Eine Dokumentation der Prüfung liegt als gesonderte Unterlage vor.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan unterliegt keiner Umweltprüfung. Die Verpflichtung zur Ausarbeitung eines Umweltberichts entfällt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

Es besteht im beschleunigten Verfahren ebenfalls keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Aurich hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Daher wird die Planung direkt als Entwurf veröffentlicht.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

### 3. Bestandssituation

Im Plangebiet ist das Wohnen die bestandsprägende Nutzung. Es sind nur einzelne, überwiegend kleinere Gewerbebetriebe ansässig. Am westlichen Rand befindet sich der Standort einer Spedition.

Westlich und nordwestlich ans Plangebiet angrenzend liegen zusammenhängend bebaute Flächen, die ebenfalls v. a. von der Wohnnutzung geprägt sind. In nordwestlicher Nachbarschaft befindet sich eine Rettungswache. Im Nordosten sind etwa ab dem „Auenweg“ eine Reihe von Gewerbebetrieben an der L 34 „Egelscher Straße“ ansässig. Hiervon wirken ein Einzelhandelsbetrieb (Tapetengeschäft) und v. a. die Molkerei aufgrund ihrer Größe prägend auf ihre nähere Umgebung. Im Übrigen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Kleingartenanlage ans Plangebiet an. Unmittelbar nordöstlich des Knotenpunktes der Straßen „Popenser Straße“/„Zum

Fernsehturm“/„Husteder Weg“ befindet sich der Standort eines Fernsehsenders mit einem Fernsehturm (Grundnetzsender Ostfriesland, Sender Aurich).

Innerhalb des Plangebiets besteht die Bebauung überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern und einigen Doppelhäusern, die mit geneigten Dächern gestaltet sind. Auf dem Grundstück der Spedition sind größere Gebäude für die entsprechende gewerbliche Nutzung vorhanden.

In der Umgebung des Plangebiets sind die Gebäude in ähnlicher Weise gestaltet. Eine etwas mehr verdichtete Wohnbebauung ist v. a. an den Straßen „Zum Fernsehturm“ (nordwestlich angrenzend ans Plangebiet), „Von-Bodelschwingh-Straße“ und „Marie-Juchacz-Straße“ sowie in Form des Altenwohncentrums an der „Popenser Straße“ vorhanden. Typische Gewerbebauten befinden sich auf den Grundstücken des Tapetengeschäfts und der Molkerei.

## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1. Landesplanung und Raumordnung

Im **Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)** des Landes Niedersachsen ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum dargestellt (schwarzer Kreisring). Die Trassen der B 210 „Esenser Straße“/„Wittmunder Straße“, der B 72 „Leerer Landstraße“, die geplante Verbindung zur A 31 westlich der K 111 „Kirchdorfer Straße“ sowie B 72/B 210 „Emder Straße“ sind als Vorranggebiete für Hauptverkehrsstraßen dargestellt (rote Linien), der Ems-Jade Kanal als Vorranggebiet für Schifffahrt (blaue Linie), die Trasse der Bahnlinie nach Norden und Emden als Vorranggebiet für eine sonstige Eisenbahnstrecke (violette Linie) und die Westerender Ehe bzw. Sandhorster Ehe unmittelbar nordwestlich von Aurich als Vorranggebiet für den linienförmigen Biotopverbund (hellgrüne Linie). Auf die Darstellungen im weiteren Umkreis wird nicht eingegangen, da diese für die vorliegende Planung nicht relevant sind. Die 2022 erfolgte Fortschreibung des LROP hat keine Änderungen mit sich gebracht, die das Plangebiet betreffen.

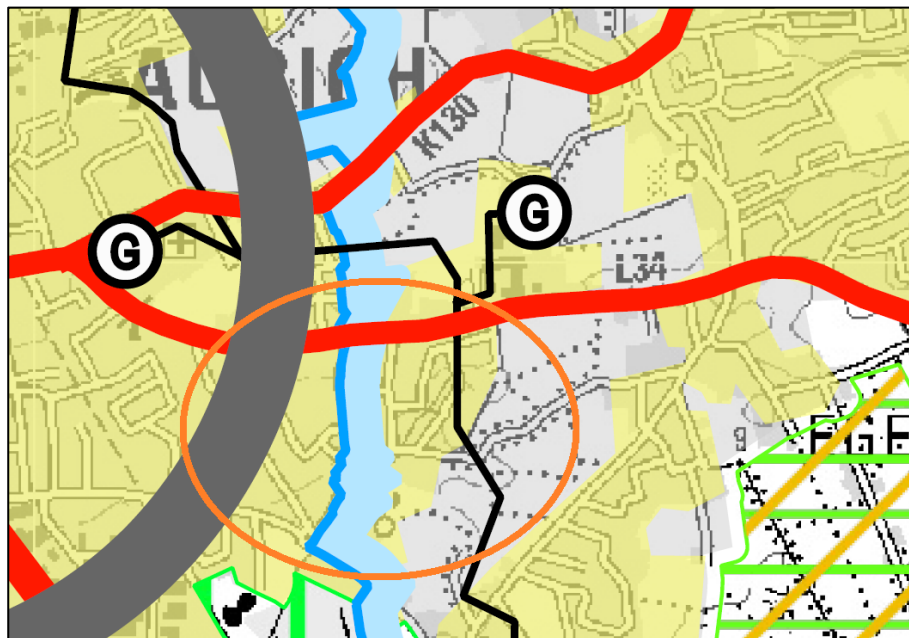
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Aurich hat die mittelzentrale Funktion Aurichs (graue Umkreisung) übernommen. Die L 34 „Egelder Straße“ ist als Straße von regionaler Bedeutung dargestellt (rote Linie), die innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes verläuft (gelbe Flächenfarbe). Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Trinkwassergewinnung (hellblaue Umgrenzung). Hier verläuft zudem eine Rohrfernleitung für Gas (schwarze Linie mit der Markierung R).

Im Hinblick auf den **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** ist festzuhalten, dass das Plangebiet außerhalb von entsprechenden Risikogebieten liegt. Das Risiko des Eintritts von Schäden durch Hochwasserereignisse ist daher niedrig (vgl. Kap. 6).

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LROP (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Aurich (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (orange umkreist)

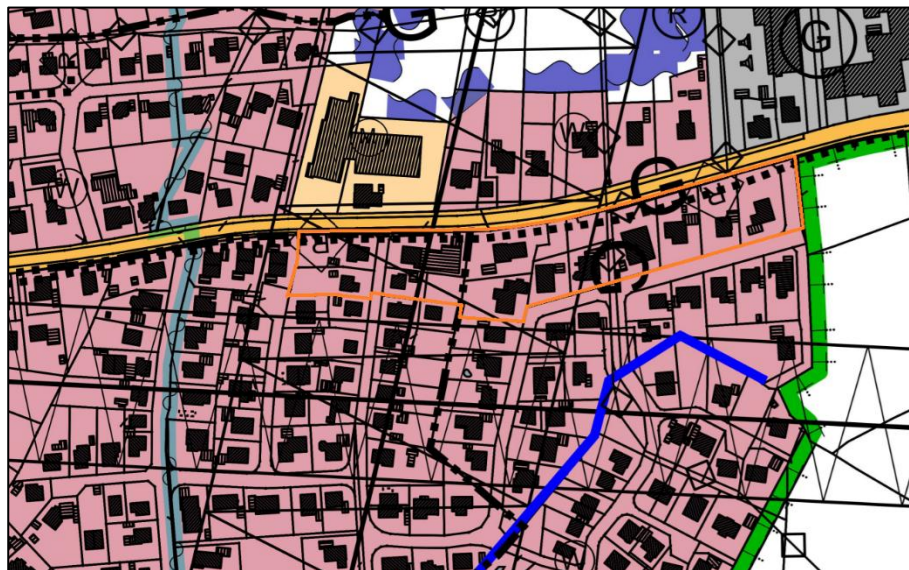


#### 4.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aurich stellt für das Plangebiet flächendeckend Wohnbauflächen dar. Dies gilt nicht für das Grundstück der Spedition; hier ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der L 34 „Egelder Straße“ und „Husteder Weg“ sind Trassen überörtlicher Hauptradwege dargestellt, die L 34 „Egelder Straße“ und „Popenser Straße“ als örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen. Durch den nordöstlichen Teil des Plangebiet verläuft die linienförmige Darstellung einer unterirdischen Versorgungsleitung für Gas. Die vorhandenen Verbandsgewässer sowie die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets und des Bauschutzbereichs für den Fernsehturm sind nachrichtlich übernommen.

Die vorliegende Planung lässt sich zum größten Teil, aber nicht vollständig aus den vorhandenen Darstellungen entwickeln. Es wird daher eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Im Zuge dessen werden die Flächen, die der vorliegende Bebauungsplan als urbane Gebiete festsetzt (s. u.) als gemischte Bauflächen dargestellt. Dies betrifft die in der nachfolgenden Abbildung in oranger Farbe umrandeten Flächen. Es handelt sich um die 36. Berichtigung des Flächennutzungsplans.

**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich der 36. Berichtigung des Flächennutzungsplans (orange umrandet)**



#### 4.3. Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Aurich liegt als Entwurf aus dem Jahr 1996 vor. Innerhalb des Plangebiets sind keine wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden. Als die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes prägende Strukturelement (unbefestigter Weg) ist ein Abschnitt des „Husteder Wegs“ gekennzeichnet, der durch die unbebauten Flächen zwischen Popens und Egels führt. Zudem wird der nordöstliche Teil des Plangebiets einem Wallheckengebiet zugeordnet.

Ein **Landschaftsplan** der Stadt Aurich liegt nicht vor.

#### 4.4. Verbindliche Bauleitplanung und Ortsrecht

Der vorliegende Bebauungsplan überplant die folgenden Bebauungspläne:

- Der **Bebauungsplan PO 11** wurde im Jahr 1972 rechtswirksam. Er setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen für das Altenwohncentrum und den Fernsehsender sowie Flächen für die Landwirtschaft fest. Mit der vorliegenden Planung wird nicht der gesamte Bebauungsplan überplant. Der ursprüngliche Geltungsbereich reicht im Nordosten über die Straße „Zum Fernsehturm“ sowie im Südwesten und Südosten über die „Popenser Straße“ und den „Husteder Weg“ hinaus. Im Lauf der Zeit wurde der Bebauungsplan PO 11 insgesamt 4 mal geändert (zuletzt im Jahr 2006). Im Zuge der Überplanungen wurden u. a. die Erschließung sowie die bauliche Ausnutzbarkeit verändert. Wesentliche Änderungen der Baugebietsausweisungen fanden jedoch nicht statt.
- Der **Bebauungsplan Nr. 66 „Egels“** wurde im Jahr 1979 rechtswirksam. Er setzt allgemeine Wohngebiete, reine Wohngebiete und ein Mischgebiet fest. Ein kleiner Teil wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 195 überplant (s. u.).

Angrenzend an das Gebiet der vorliegenden Planung wurden die folgenden Bebauungspläne aufgestellt:

- Der **Bebauungsplan Nr. 195 „Strodeweg“** wurde im Jahr 2000 rechtswirksam. Er grenzt nordöstlich ans Plangebiet an und setzt allgemeine Wohngebiete fest.
- Der **Bebauungsplan Nr. 59 „Dauerkleingärten am Husteder Weg“** wurde 1977 rechtswirksam (mit 1. Änderung 1982) Er grenzt südlich an den vorgenannten Bebauungsplan an und setzt als Grundlage der Kleingartenkolonie eine Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung fest.
- Der **Bebauungsplan Nr. 44 „Weserstraße“** wurde im Jahr 1976 rechtswirksam. Er grenzt südlich ans Plangebiet an und setzt allgemeine Wohngebiete und im südlichen Teil zwischen dem Siedlungsrand und dem Popenser Wald eine Fläche für die Landwirtschaft fest.
- Der **Bebauungsplan Nr. 38 „Gebiet zwischen der Große Glupe und der Kreuzstraße östlich der Kreisbahn“** wurde 1969 rechtswirksam (mit 1. Änderung 1976). Er grenzt westlich ans Plangebiet an und setzt allgemeine Wohngebiete fest.

Die L 34 „Egelder Straße“ wirkt als städtebauliche Zäsur. Das dort geltende Bauplanungsrecht wird daher an dieser Stelle nicht im Detail aufgeführt. Hier genügt der Hinweis, dass nördlich der genannten Straße im Flächennutzungsplan überwiegend Wohnbauflächen dargestellt sind. Für den o. g. lokal prägenden Nutzungen des Einzelhandelsbetriebs und der Molkerei sind gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen dargestellt. Städtebauliche Spannungen sind im Bestand nicht gegeben und infolge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten, da die Gebietsausweisungen diese Situation berücksichtigen (s. u.).

#### 4.5. Weitere Vorgaben

Ein **Siedlungsentwicklungskonzept** (Masterplan Siedlungsentwicklung) wurde 2021 von der Stadt beschlossen. Dieses dient der Planung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung und dessen politischer Abstimmung.

Das **Einzelhandelskonzept** dient als Grundlage für die Steuerung und Fortentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Es definiert die verschiedenen Versorgungsbereiche und ordnet diesen Sortimente zu (Auricher Sortimentsliste).

Die Stadt Aurich verfügt über eine beschlossene und damit verbindliche **Baumschutzsatzung**. Diese gilt für alle Bäume, die die Schutzkriterien erfüllen. Der bauplanungsrechtliche Status der Fläche, auf der diese sich befinden, ist hierfür unerheblich (vgl. Kap. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.).

### 5. Planungsziele

Die Notwendigkeit der eingangs (s. Kap. 1) erwähnten Überarbeitung alter Bebauungspläne resultiert im Wesentlichen aus der Unzulänglichkeit der bestehenden Festsetzungen. Einerseits wurden bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu wenig differenzierte Festsetzungen gewählt. So können z. B. keine Bereiche mit unterschiedlicher Bebauungsdichte abgegrenzt werden, obwohl dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll wäre (s. u.). Andererseits lassen die geltenden Festsetzungen keine bzw. kaum städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu. Die Nachverdichtung gehört allerdings zu den vorrangigen generellen Zielen der Stadtplanung in Aurich. Hierdurch soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden. Dieses Ziel soll in der Form erreicht werden, dass durch Zentrumsnähe und Bauen im Bestand der Flächenverbrauch durch Siedlungserweiterung reduziert, die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur verbessert und die Menge der Pendlerbewegungen reduziert wird. Gleichwohl soll dabei eine hohe Wohnqualität gewährleistet sein.

Die 4. (und bisher letzte) Änderung des Bebauungsplans PO 11 hat sich als nicht geeignet herausgestellt, um die städtebauliche Entwicklung gemäß der oben erläuterten Zielsetzung zu lenken.

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Egels“ wurde seit seiner Rechtswirksamkeit nicht geändert und wirft damit die oben erläuterten Probleme der „veralteten“ Bebauungspläne auf. Zudem entsprechen die getroffenen Gebietsfestsetzungen von reinen Wohngebieten und einem Mischgebiet weder der gegenwärtigen Situation noch der von der Stadt Aurich gewünschten Entwicklung in hinreichendem Maße.

Insofern ist ein wohlbegründetes öffentliches Interesse an der vorliegenden Planung gegeben. Es besteht auch kein Grund, sie zurückzustellen, da sonst die städtebauliche Entwicklung mittel- und langfristige nicht sinnvoll gesteuert werden kann, weil im Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne Rechtsansprüche auf Baugenehmigungen bestehen.

## 6. Städtebauliches Konzept

Insgesamt soll sich das Plangebiet weiterhin mit dem Schwerpunkt auf das Wohnen entwickeln. Das städtebauliche Potenzial ist allerdings im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen zu betrachten. Entlang der L 34 „Egelder Straße“ und des Straßenzugs „Popenser Straße“/„Husteder Weg“ ist eine etwas höhere bauliche Dichte angemessen als im inneren Bereich, da die genannten Straßen innerhalb von Aurich eine Verbindungsfunktion erfüllen. Hier können insbesondere auch Nutzungen sinnvoll angeordnet werden, die das Wohnen ergänzen. Am nordöstlichen Rand ist bedingt durch die vorhandene gewerbliche Prägung eine stärkere Nutzungsmischung angemessen. Die unbebauten Grundstücke am westlichen Rand des Plangebiets grenzen an Flächen an, auf denen eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte bereits realisiert ist. Hier kann durch Neubauten eine effiziente und effektive Schaffung von Wohnraum umgesetzt werden, wenn eine entsprechende bauliche Dichte zugelassen wird. Dies gilt entsprechend auch für das Grundstück der Spedition bei Um- oder Nachnutzungen.

Um die gewünschte Entwicklung des Plangebiets kalkulierbar zu machen, sind differenzierte Festsetzungen zu treffen. Dies gilt insbesondere was die Ver- und Entsorgung im Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit der lokalen Infrastruktur betrifft. Hier ist es sinnvoll, die Oberflächenentwässerung im Blick zu behalten und eine Regelung zur Anzahl der Wohnungen zu treffen.

Entlang der L 34 „Egelder Straße“ und des Straßenzugs „Popenser Straße“/„Husteder Weg“ wirken Schallimmissionen auf die anliegenden Grundstücke ein, die eine angemessene Wohnruhe ohne Schallschutzmaßnahmen nicht erlauben. Es sind daher entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Im Hinblick auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist festzustellen, dass etwa 900 m südlich des Plangebiets am Ems-Jade-Kanal die Grenze eines Risikogebiets für Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) verläuft. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Es handelt sich im einen geschützten Bereich. Bedingt durch die Entfernung zum Risikogebiet, die höhere Lage des Plangebiets und die Tatsache, dass Schäden durch Hochwasserereignisse, wenn der Schutz durch Deiche und Siele versagt, besteht für das Plangebiet kein relevantes Risiko, von Hochwasserereignisse betroffen zu werden. Weitergehende Betrachtungen oder spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht notwendig.

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Die allgemeinen Wohngebiete sollen v. a. dem möglichst ruhigen Wohnen dienen. Nicht störende ergänzende Nutzungen sind mit diesem Ziel vereinbar und unterstützen es. Dies gilt allerdings nicht für Anlagen für sportliche Zwecke, da sie für Unruhe sorgen können, die zu Spannungen in der Nachbarschaft führt. Eine „automatische“ Zulässigkeit, wie sie die Folge einer unmodifizierten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wäre, kommt daher nicht infrage. Außerdem besteht innerhalb des

Plangebiets kein Bedarf nach Anlagen für sportliche Zwecke. Diese stehen im Stadtgebiet in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Durch städtebauliche gut integrierte Lage des Plangebiets sind diese mit zumutbarem Aufwand erreichbar. Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihres Raumbedarfs und der Auswirkungen auf ihre Umgebung nicht in die vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiete. Sie werden daher ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Gästebeherbergung sind einzelne Betriebe dieses Gewerbes als verträglich anzusehen. Der Wechsel der Gäste spielt sich hier in einem gut abgrenzbaren Bereich ab, so dass die Auswirkungen überschaubar und kalkulierbar sind. Wenn die Zulässigkeit von Ferienwohnungen nicht eingeschränkt wird, haben sie dagegen regelmäßig die störende Eigenschaft, sich über den örtlichen Bestand zu verteilen und so in unverhältnismäßigem Maße für Unruhe zu sorgen. Damit das möglichst ruhige Wohnen nicht in dieser Weise beeinträchtigt wird, erfolgt ein völliger Ausschluss von Ferienwohnungen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO gebietsversorgende Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Um den Zielen des Einzelhandelskonzepts zu entsprechen, muss für diese Betriebe eine Regelung zu den Verkaufsflächen normiert werden. Verkaufsflächen für zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Hauptsortimente werden in den allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen, damit Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aurich nicht beeinträchtigt werden.

Eine gewisse Versorgungsfunktion können die als urbane Gebiete festgesetzten Flächen übernehmen. Einzelhandelsnutzungen sind allerdings auch hier aus den o. g. Gründen einzuschränken. Insbesondere soll eine raumbedeutsame Agglomeration zentren- und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente vermieden werden.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke zählen nicht zur Versorgung im engeren Sinne der vorliegenden Planung. Um eine Konkurrenz mit anderen Nutzungen zu vermeiden, werden sie ausgeschlossen. Falls innerhalb des Plangebiets Bedarf danach besteht, können sie auch in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden, zumal Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke ein vergleichsweise geringes Störpotenzial haben.

Mit der Festsetzung der urbanen Gebiete wird die oben beschriebene, durch gemischte Nutzungen geprägte Situation mit gewerblichem Schwerpunkt berücksichtigt. Die Mischnutzung soll hier einer geordneten Weiterentwicklung zugeführt werden. Die Festsetzung von Mischgebieten zöge allerdings die Anforderung einer gleichgewichtigen Nutzung durch Wohnen und Gewerbe nach sich. Dies wäre im vorliegenden Fall nicht umsetzbar. Außerdem lässt die Situation im Hinblick auf Emissionen und Immissionen keine sinnvolle alternative Festsetzung zu. Der vergleichsweise geringe Flächenumfang der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten urbanen Gebiete steht der Ausweisung nicht entgegen. Es kommt nicht auf die Größe der Flächen entscheidend an, sondern auf die örtlichen Gegebenheiten und den Willen des Plangebers. Auf beides wurde oben eingegangen. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass urbane Gebiete nicht nur für Ballungsräume vorgesehen sind, sondern auch kleine und mittlere Kommunen von dieser

Festsetzung Gebrauch machen können.<sup>1</sup>

Gleichwohl gilt das oben über Anlagen für sportliche Zwecke, Ferienwohnungen und Tankstellen Ausgeführte entsprechend auch für die urbanen Gebiete. Vergnügungsstätten sorgen durch ihre Auswirkungen sowohl innerhalb von Wohngebieten als auch in der Nähe hierzu oft für städtebauliche Probleme. In diesen Lagen führt die Einrichtung von Vergnügungsstätten regelmäßig zur Verdrängung anderer Nutzungen bzw. zu einem Attraktivitätsverlust von Standorten (Trading-Down-Effekt). Daher werden Vergnügungsstätten vollständig ausgeschlossen.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die vorhandene bauliche Dichte im Hinblick auf die nutzbaren Grundflächen im Plangebiet soll nicht generell erhöht werden. Es besteht keine Absicht und keine Notwendigkeit, eine grundlegende Änderung der baulichen Struktur zu ermöglichen. Eine entsprechend städtebaulich verträgliche Nachverdichtung kann in den meisten Fällen besser über die Nutzung bisher unbebauter Grundstücksteile erfolgen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für den überwiegenden Teil des Plangebiets trägt dem Rechnung. Eine etwas höhere Dichte zum einen entlang des Straßenzugs „Popenser Straße“/„Husteder Weg“ sinnvoll, da eine entsprechende Struktur hier bereits vorhanden ist. Zum anderen sollen die unbebauten Flächen und der Standort der Spedition im Westen des Plangebiets für eine effektive und effiziente Nachverdichtung vorbereitet werden. Insofern wird für diese Bereich der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

In Bezug zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist auch und gerade die Entwässerung zu berücksichtigen. Eine zu umfangreiche Oberflächenversiegelung könnte hier zu Problemen führen. Allerdings lässt sich eine Nachverdichtung nur sinnvoll umsetzen, wenn für die Hauptnutzungen ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Als tragfähiger Kompromiss wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen begrenzt. Zudem wird für Neuversiegelungen über 100 m<sup>2</sup> eine Regenrückhaltung vorgegeben, um einer hydraulischen Überlastung der Anlage für die Oberflächenentwässerung vorzubeugen. Diese Festsetzung ist möglich, weil die Stadt über eine Abwasserbeseitigungssatzung verfügt, die entsprechende Regelungen enthält (vgl. Kap. 10).

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist das Leitbild eine hinreichend aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, zur Traufhöhe, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Bauform tragen dem Rechnung. Die Gebäudehöhe lässt sich nicht ganz einheitlich regeln, da innerhalb des Sender-Schutzbereichs (vgl. Kap. 9.2) eine Höhe von 8 m nicht überschritten werden darf. Für die Gebäudelängen wurden 2 verschiedene Maximalängen differenziert, mit denen die o. g. Unterschiede zwischen dem Großteil des Plangebiets und der Bebauung entlang des Straßenzugs „Popenser Straße“/„Husteder Weg“ berücksichtigt werden.

Auch hier sind die o. g. Flächen im Westen des Plangebiets entsprechend der Planungsziele abweichend zu beregeln. Es wird eine größere Ausnutzbarkeit der

---

<sup>1</sup> vgl. Verwaltungsgerichtshof (VGH) München, Beschluss vom 28.10.2019 – 1 CS 19.882.

Grundstücke ermöglicht. Außerdem sind alle Bauformen einschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig.

Eine hinreichend einheitliche Auffüllung der Baugrundstücke ist ebenfalls von Bedeutung für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung. Bei zu großen Höhenunterschieden sammelt sich Niederschlagswasser an den tiefsten Punkten und die Ableitung wird erschwert. Um dem vorzubeugen, wird die Fußbodenhöhe vorgegeben.

### **7.3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

So wünschenswert und städtebaulich sinnvoll das Bauen im Bestand auch ist, so kann eine unzureichend gelenkte Nachverdichtung zu Problemen führen. Die lokale Ver- und Entsorgungsinfrastruktur hat eine Leistungsobergrenze. Daher sollte die Zahl der Anwohner nicht über ein damit verträgliches Maß ansteigen. Zudem ist die städtebauliche Entwicklung besser kalkulierbar, wenn zuverlässig bestimmt werden kann, mit wie vielen Wohnungen im Plangebiet maximal zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen, die an die übrigen Festsetzungen angepasst ist.

### **7.4. Baugrenzen, Freihaltung der straßenseitigen Bereiche von Garagen und Nebengebäuden**

Die Baugrenzen werden in Entsprechung zu den Planungszielen allgemein großzügig festgesetzt. Ein Zwangspunkt ergibt sich aus dem Räumstreifen des Molke-reischloots, der freigehalten werden muss (vgl. Kap. 9.1). Zudem wurde an vielen Stellen innerhalb des Plangebiets bisher ein Abstand der vorderen Baugrenze von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dies wird beibehalten, da dies den lokalen Charakter des Ortsbilds prägt und dieses vertraute Bild nicht zerstört werden soll. In der westlichen Hälfte des Baugebiets sind einige Baugrundstücke sehr tief. Bei einer vollen Ausnutzbarkeit käme es ggf. zu einer übermäßigen Verdichtung und auch die Situation für die Erschließung könnte sich problematisch gestalten. Daher werden diese rückwärtigen Bereiche aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart.

Wenn die Bebauung zu nah an den öffentlichen Straßenraum heranrückt, entsteht eine bedrückende Wirkung, die der Aufenthaltsqualität abträglich ist. Um dies zu vermeiden, wird entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ein Ausschluss für Garagen, Carports und Nebengebäude normiert.

### **7.5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen haben sich bewährt. Daher werden die betreffenden Flurstücke entsprechend festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets wird der nördliche Ast der Straße „Im Winkel“ über die bisher festgesetzte Fläche nach Norden verlängert, um hier die Erschließung der künftigen Baugrundstücke vorzubereiten. Die Fortsetzung der Straßentrasse ist hierfür ausreichend. Ggf. notwendige weitere Einrichtungen wie Aufstellplätze für Abfallbehälter oder Wendeanlagen sind im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ohne Einschränkungen zulässig. Sie können daher im Rahmen der jeweiligen Fachplanung sinnvoll dimensioniert und platziert werden.

Damit die L 34 „Egelder Straße“ ihre verkehrliche Verbindungsfunktion erfüllen kann, ohne dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darunter leidet ist es sinnvoll, den Zu- und Abfahrtsverkehr so gering wie möglich zu halten. Daher wird überall dort, wo eine Erschließung durch diese Straße nicht notwendig ist, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets münden auf einer Strecke von rund 130 m insgesamt 3 Gemeindestraßen („Roßkamp“, „Fohlenwiese“, „Grenzstraße“) in den „Husteder Weg“ ein. Um diese Situation verkehrlich zu entspannen, werden die hier anliegenden Grundstücke von der Zu- und Abfahrt zum „Husteder Weg“ ausgeschlossen.

## **7.6. Grünflächen**

Der Spielplatz im Südosten des Plangebiets wird genutzt und es besteht kein Grund zu der Annahme, dass sich daran kurz- bis mittelfristig etwas ändern könnte. Insofern besteht hier kein Änderungsbedarf. Folglich wird die betreffende Fläche wie bisher als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Straßenzug „Popenser Straße“/„Husteder Weg“ befinden sich innerhalb der Straßenparzellen Grünflächen, die gliedernd und anreichernd auf den öffentlichen Raum wirken. Dieses Grün soll dauerhaft erhalten bleiben und nicht in den befestigten Teil des Straßenraums einbezogen werden. Die betreffenden Flächen werden daher als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets sind Wallheckenbestände vorhanden, die ebenfalls gliedernd und anreichernd wirken, allerdings auf die bebauten Grundstücke. Zudem haben sie einen direkten naturschutzrechtlichen Schutzstatus als geschützte Landschaftsbestandteile (vgl. Kap. 9.4). Sie sollen daher langfristig erhalten bleiben. Hierfür ist es unabdingbar, dass Kronentrauf- und Wurzelraum nicht beeinträchtigt werden. Deswegen werden entsprechende Schutzstreifen als private Grünflächen festgesetzt, die als solche nicht für bauliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die textliche Festsetzung bestimmt die Vorgaben zur Erhaltung und Pflege der Wallhecken genauer.

Im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Strodeweg“ (Ostrand), „Grenzstraße“ (Mittelteil), „Peerkuhl“ (Ostseite), „Hufeisen“ (Ostseite) und „Husteder Weg“ (Südostecke) wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan PO 11 und Nr. 66 „Egels“ auf die Festsetzung eines Wallheckenschutzstreifens verzichtet. Die Funktion dieser Gemeindestraßen bleibt somit gesichert. Der Gehölzbestand der Wallhecken hat sich dort in den 50 Jahren seit dem Bau der Straßen an den Bestand angepasst.

Auf der für die Nachverdichtung vorgesehenen unbebauten Fläche neben dem Standort der Spedition stockt ein Waldbestand, der für diesen Zweck zum Teil beseitigt wird (s. Kap. 7.10). Ein Teil davon soll erhalten bleiben, zum einen um als grüne Abgrenzung zwischen künftigem Wohngebiet und urbanem Gebiet zu fungieren. Zum anderen wirkt sich ein innerörtlicher Gehölzbestand positiv auf das Mikroklima und die Luftreinheit aus. So wird auch zum Klimaschutz allgemein ein Beitrag geleistet. Eine Zugänglichkeit dieser Fläche für die Allgemeinheit ist nicht vorgesehen und

in Anbetracht von Lage und Größe auch nicht sinnvoll. Insofern wird auch hier eine private Grünfläche festgesetzt.

#### **7.7. Wasserfläche**

Zwischen dem „Strodeweg“ und dem Molkereischloot liegt ein kleines Stillgewässer. Dieses lässt sich nicht sinnvoll einem Baugrundstück oder den Wallheckenschutzstreifen zuordnen. Da es vom öffentlichen Raum aus sichtbar ist, entfaltet es eine positive Auswirkung auf das Ortsbild, zumal innerörtliche Wasserflächen selten sind. Daher wird das Gewässer als Teich dauerhaft planerisch gesichert. Da der Teich für die Allgemeinheit zwar sichtbar, aber nicht zugänglich ist, wird die Fläche als private Wasserfläche festgesetzt.

#### **7.8. Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen**

Innerhalb des Plangebiets sind eine Reihe von Einzelbäumen vorhanden, die ihre unmittelbare Umgebung durch ihr Erscheinungsbild in besonders positiver Weise prägen. Auch der Baumbestand auf dem Spielplatz zählt dazu. Die Erhaltung dieser Bäume soll durch den vorliegenden Bebauungsplan gesichert werden. Daher werden genaue Festsetzungen hierzu getroffen. Um die positive Wirkung von Bäumen im Siedlungsbereich dauerhaft zu gewährleisten, wird ein Nachpflanzgebot normiert. Hiervon werden die Bäume ausgenommen, die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen stehen, da diese die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen einschränken. Die Erhaltung unter Verzicht auf eine Nachpflanzung stellt somit einen Kompromiss mit den Belangen des Straßenverkehrs dar.

Damit die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgehölz die ihr zugedachte Funktion erfüllen kann wird klarstellend festgesetzt, dass der innerhalb dieser Fläche vorhandene Gehölzbestand dauerhaft erhalten bleiben soll, was ein Nachpflanzgebot einschließt.

#### **7.9. Passiver Lärmschutz**

Wie bereits erwähnt ist in Teilen des Plangebiets eine ausreichende Wohnruhe ohne Schutzmaßnahmen nicht möglich (s. Kap. 6). Die Situation hinsichtlich Schallimmissionen des Verkehrs hat die Stadt fachgutachterlich untersuchen lassen.<sup>2</sup> Auf dieser Grundlage wurden Vorgaben für den passiven Schallschutz erarbeitet. Diese werden in den vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Bezüglich der gewerblichen Schallimmissionen, die insbesondere von den gewerblichen Nutzungen auf der Nordseite der L 34 „Egelder Straße“ ins Plangebiet einwirken, hat die Stadt eine weitere schalltechnische Untersuchung eingeholt. Diese hat zum Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1

---

<sup>2</sup> iel (Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz) (2023): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“, Stadt Aurich. – Aurich, 06.10.2023

iel (2026): Schalltechnische Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“, Stadt Aurich. – Aurich, 13.03.2026

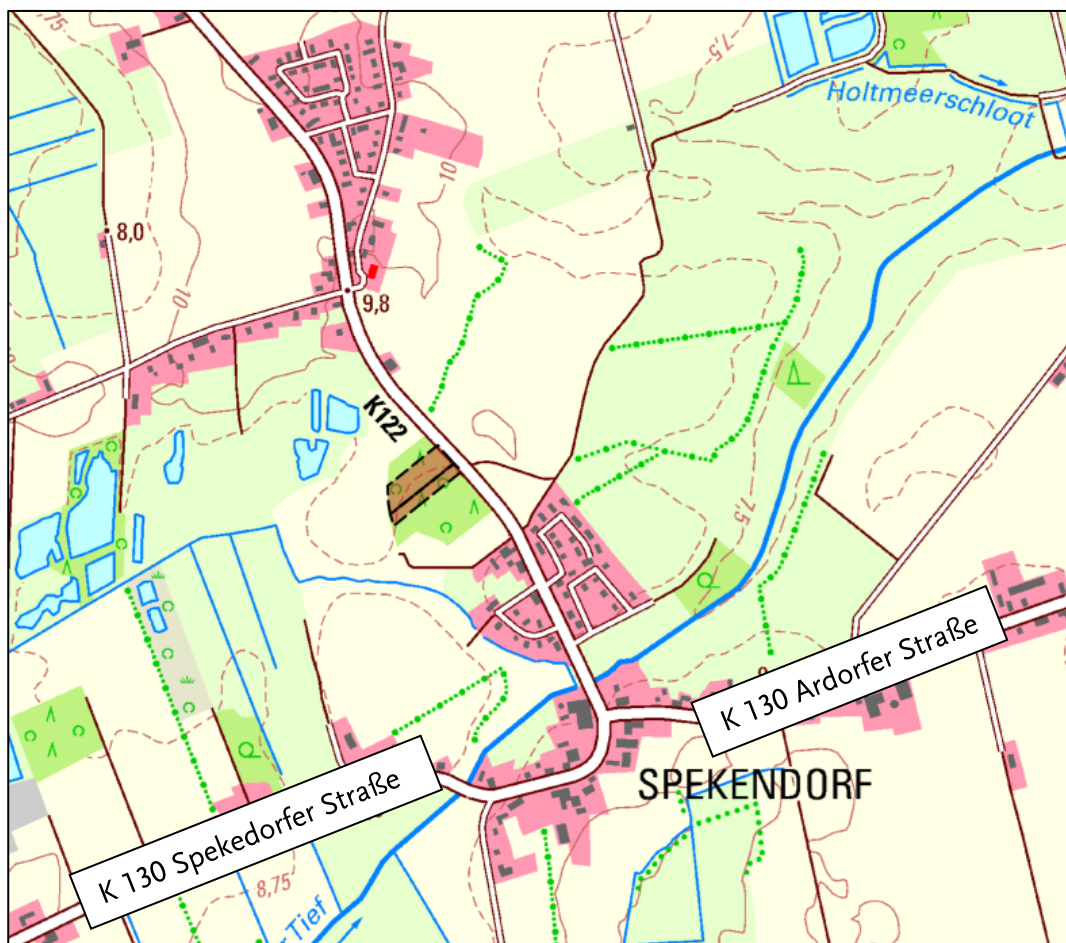
innerhalb des gesamten Plangebiets eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Damit ist der Belang des ordnungsgemäßen Schallschutzes vollumfänglich berücksichtigt.

#### 7.10. Waldumwandlung

Der o. g. Waldbestand hat den rechtlichen Status als Wald gemäß NWaldLG inne. Eine bewaldete Fläche darf gemäß den rechtlichen Vorgaben nur dann in eine andere Nutzung überführt werden, wenn ein Waldumwandlungsverfahren durchgeführt und an anderer Stelle eine Ersatzaufforstung vorgenommen wird. Das Waldumwandlungsverfahren kann in ein Planaufstellungsverfahren der Bauleitplanung integriert werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die Ersatzaufforstung wird über eine Zuordnungsfestsetzung dokumentiert und gesichert. Die betreffende Fläche befindet sich im Ortsteil Spekendorf, ca. 9,6 km nordöstlich des Plangebiets (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 4: Ausschnitt der digitalen Grundkarte (ohne Maßstab) mit Lage der Flächen für die Ersatzaufforstung (braun)**



#### 7.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Parzelle der L 34 „Egelder Straße“ kein Schmutzwasserkanal vorhanden. Ein solcher verläuft im rückwärtigen Bereich von Privatgrundstücken. Damit die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung gegeben ist, muss dieser Kanal erhalten bleiben und gewartet werden können. Daher werden auf einer ausreichend dimensionierten Fläche entsprechende Festsetzungen getroffen, mit denen die Zugänglichkeit gesichert ist und den Kanal beeinträchtigende Bodennutzungen unterbunden werden.

## **8. Örtliche Bauvorschriften**

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Aurich gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen.

### **8.1. Geltungsbereich**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für fast das ganze Plangebiet, um eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Das Grundstück der Spedition wird von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen, da es sich um einen etablierten Gewerbestandort mit entsprechendem Gebäudebestand handelt. Differenzierte Gestaltungsvorschriften würden hier die weitere Nutzung und auch Nachnutzungen absehbar behindern. Da es sich um einen randlichen Bereich des Plangebiets mit einer entsprechenden städtebaulichen Prägung durch die westlich benachbarten Flächen handelt, werden hier die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Traufhöhe als ausreichend erachtet, um eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen sicherzustellen.

### **8.2. Gestaltung der Vorgartenbereiche und Einfriedungen**

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll ein attraktives Erscheinungsbild des halböffentlichen Raumes an der Straßenseite vor den Gebäuden gewährleisten. Das gewünschte Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder anderer gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflaster- oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild, beeinträchtigen das Mikroklima und verringern die biologische Vielfalt. Insbesondere sind die umstrittenen „Schottergärten“ nicht erwünscht. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien (z. B. Gabionen) vermeiden.

Auch die Einfriedungen spielen für den Eindruck des halböffentlichen Raumes eine wichtige Rolle. Zu massive und zu hohe Einfriedungen können ebenso erdrückend auf den Straßenraum wirken wie zu nah heranrückende Gebäude. Außerdem beeinflusst die Materialwahl das Erscheinungsbild. Ein Beispiel für unerwünschte Gestaltung sind die in jüngerer Vergangenheit aufgekommenen Stabmattenzäune mit eingeflochtenen Kunststoffbahnen. Einfriedungen sollen nicht nur strukturieren und gliedern, sondern auch als Anreicherung des Ortsbildes fungieren.

### 8.3. Dachform

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen einen der wichtigsten Faktoren der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte, symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach) als auch die Bandbreite der Dachneigung entspricht der ortstypischen Bebauung. Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude grundsätzlich unzulässig. Gründächer bieten neben ihrer optischen Attraktivität auch ökologische und entwässerungstechnische Vorteile. Ihrer Gestaltung wird daher eine größere Freiheit eingeräumt.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese sowohl in der Größe als auch in der Funktion dem Hauptgebäude und damit dem Hauptdach unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen, sofern sie die üblichen, dem Hauptgebäude untergeordneten Ausmaße nicht überschreiten.

### 8.4. Dachaufbauten, Zwerchhäuser, Dacheinschnitte

Mit dieser gestalterischen Festsetzung wird die Platzierung der Dachaufbauten innerhalb des Daches und das Größenverhältnis zum Dach geregelt. Hiermit soll die Entwicklung bzw. Erhaltung der ortstypischen Dach- und Gebäudeform sowie der Dachlandschaft unterstützt werden.

### 8.5. Dacheindeckung

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden. Die vom gebrannten Ton herrührenden Farben mit all den Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland. Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei andere Baustoffe und auch andere Farben mancherorts überwiegen. Es sollen daher auch Dachsteine zulässig sein. Unglasierte bzw. nicht glänzende Dachziegel oder Dachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte bzw. glänzende Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung wäre der Farbton hier nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende, z. T. blendende Fläche wahrzunehmen wäre. Die Farbe der Dacheindeckung wird in Anlehnung an die bestehende Prägung im Plangebiet gewählt. Diese entspricht in ihrem Erscheinungsbild weitgehend der o. g. Ortstypik.

Aus den o. g. Gründen (s. Kap. 8.3) gelten die Gestaltungsanforderungen der Dach-  
eindeckung mit ortstypischen Materialien nicht für Gründächer sowie Garagen, Car-  
ports und Nebenanlagen.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Dis-  
kussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderungswürdige, alter-  
native und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vorder-  
grund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der  
Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet zulässig sein.

#### **8.6. Außenwände**

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude soll die großflächige Verwen-  
dung ortsuntypischer Materialien bzw. Farben verhindern (z. B. gelbes, weißes oder  
extrem dunkles Verblendmauerwerk). Gegen die Optik von Holz (auch wenn sie aus  
mineralischen Materialien nachgebildet ist) bestehen keine Bedenken im Hinblick  
auf das gewünschte Ortsbild. Vertikale Begrünungen bieten ähnliche Vorteile wie  
Gründächer und werden deshalb ebenfalls zugelassen. Gleichwohl sollen allzu unru-  
hige Außenwandgestaltungen unterbleiben. Die Kombinierbarkeit verschiedener  
Baustoffe wird daher begrenzt. Analog zur Dachform (s. Kap. 8.3) werden Garagen  
und Nebengebäude von den Gestaltungsvorschriften zu den Außenwänden ausge-  
nommen, sofern sie die üblichen Ausmaße einhalten.

#### **8.7. Gebäudeausrichtung entlang der L 34 „Egelder Straße“**

Die L 34 „Egelder Straße“ erfüllt nicht nur eine wichtige Verkehrsfunktion innerhalb  
von Aurich. Es handelt sich auch um eine sehr alte Straße, die seit langer Zeit eine  
Verbindung ins den Landkreis Wittmund herstellt. Insofern spielt sie auch eine Rolle  
in der Siedlungsstruktur, die sich so entwickelt hat, dass die anliegenden Häuser  
i. d. R. giebelständig zur Straße angeordnet sind. Diese historisch gewachsene Struk-  
tur soll erhalten bleiben. Für die durch die L 34 „Egelder Straße“ erschlossenen Ge-  
bäude wird daher festgesetzt, dass sie rechtwinklig zur Straße anzuordnen sind. Da  
zu diesem Eindruck auch die Gestaltung des Daches wesentlich beiträgt wird auch  
die Ausrichtung des jeweiligen Hauptfirstes vorgegeben.

#### **8.8. Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden**

Die nachträgliche Anpassung von ordnungsgemäß genehmigten und errichteten Ge-  
bäuden innerhalb des Plangebiets wäre ein zu starker Eingriff in das private Eigen-  
tum. Dies gilt umso mehr, als die Bauleitplanung bisher keine differenzierten Vor-  
schriften zur Gestaltung enthielt. Auch geringfügige Erweiterungen in der bisherigen  
Gestaltung sind in dieser Hinsicht unbedenklich. Es wird daher eine entsprechend  
klarstellende Festsetzung getroffen.

#### **8.9. Ordnungswidrigkeiten**

Das Bauordnungsrecht schreibt eine Bezugnahme auf § 80 Abs. 3 NBauO vor, damit  
die jeweilige Kommune eine Handhabe gegen die Missachtung der von ihr erlasse-  
nen örtlichen Bauvorschriften hat. Daher wird eine entsprechende Regelung nor-  
miert, die zugleich den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit klarstellt.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

### 9.1. Räumstreifen

Im Nordosten des Plangebiets verläuft angrenzend der Molkereischloot, der den Status eines Verbandsgewässers hat. Insofern gelten im Uferbereich Einschränkungen des Grundeigentums, die die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung gewährleisten sollen. Da dies für die Bodennutzung unmittelbar verbindlich ist, erfolgt eine entsprechende zeichnerische Übernahme mit erläuterndem Text.

### 9.2. Sender-Schutzbereich

Der Fernsehturm in südöstlicher Nachbarschaft zum Plangebiet benötigt im Umkreis von 300,0 m einen Schutzbereich, damit seine Funktion nicht beeinträchtigt wird. Dieser muss von zu hoch aufragenden Vertikalstrukturen freigehalten werden. Da dies unmittelbare Auswirkungen auf die Zulassungsfähigkeit von baulichen Anlagen hat, erfolgt eine entsprechende zeichnerische Übernahme mit erläuterndem Text.

### 9.3. Wasserschutzgebiet

Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Aurich-Egels. Die hier geltenden Schutzbestimmungen schränken die Bodennutzung nur in geringem Umfang ein und stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Gleichwohl sind diese Bestimmungen verbindlich zu beachten. Daher erfolgt eine entsprechende zeichnerische Übernahme mit erläuterndem Text.

### 9.4. Wallhecken

Wallhecken stehen aufgrund ihres Wertes für Natur und Landschaft unter gesetzlichem Schutz. Im Gebiet der vorliegenden Planung sind einige Wallhecken als gliedernde und anreichernde Elemente in die Baugebiete integriert (s. o.). Um auf ihren Schutzstatus hinzuweisen, erfolgt eine entsprechende Übernahme in Textform.

## 10. Oberflächenentwässerung

Von den Baugrundstücken abzuleitendes Niederschlagswasser wird der lokalen Regenwasserkanalisation zugeführt. Der vorhandene bauliche Bestand ist vollständig angebunden. Neu hinzukommende Bebauung wird ebenfalls angebunden. Eine Erweiterung des Kanalbestands ist absehbar notwendig, wenn die bisher unbebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebiets an der kommunalen Straße „Im Winkel“ erschlossen werden.

Die maximale hydraulische Belastung je Baugrundstück wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unter das bisher zulässige Maß begrenzt (vgl. Kap. 7.2). Außerdem ermächtigt § 8 Ziffer 6 der Abwasserbeseitigungssatzung<sup>3</sup> die Stadt dazu,

---

<sup>3</sup> Satzung der Stadt Aurich (Ostfriesland) über die Abwasserbeseitigung und den Anschluß an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage

eine Rückhaltung auf Grundstücken zu fordern, wenn die zulässige Abflussmenge überschritten wird (vgl. Hinweis Nr. 9 auf dem Plandokument).

Insofern kann die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung sichergestellt werden. Dies gilt auch für den Fall von Starkregenereignissen.

## **11. Erschließung**

### **11.1. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 34 „Egelder Straße“. Diese stellt in westliche Richtung eine Verbindung ins Stadtzentrum her. Von hier aus führen die Bundesstraßen B 72 und B 210 nach Norden in Richtung Wittmund, nach Westen in Richtung Norden und Emden sowie nach Süden in Richtung Leer. Die L 34 „Egelder Straße“ führt nach Osten in Richtung Friedeburg.

Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### **11.2. Versorgung**

#### **Leitungen**

Das Plangebiet ist mit Versorgungsleitungen voll erschlossen. Neu hinzukommende Gebäude können mit Hausanschlüssen angebunden werden.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

#### **Löschwasser**

Die Sicherstellung des Grundschutzes an Löschwasser obliegt in beplanten Gebieten der Gemeinde. Für die gegenwärtige Bestandssituation ist die Löschwasserversorgung gesichert. Da im Rahmen der Nachverdichtung nur in geringem Umfang neue Gebäude hinzukommen, wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Anlagen für die Löschwasserversorgung grundsätzlich ausreichend sind. Der Stadtbrandmeister legt gemeinsam mit dem Ortsbrandmeister den Bedarf an Löschmittel und die Art der Löschwasserentnahmestellen im Plangebiet fest. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Landkreis Aurich.

### **11.3. Entsorgung**

#### **Abwasser**

Das lokale Kanalnetz führt abzuleitendes Niederschlagswasser dem Molkereischloot zu, der in südwestlicher Richtung in den Ems-Jade-Kanal entwässert. Zuständiger Unterhaltungsverband ist der Entwässerungsverband Aurich.

Die Stadt Aurich führt momentan eine hydraulische Überprüfung des Regenwasserkanalnetzes durch. Dabei hat sich herausgestellt, dass das bestehende Entwässerungssystem in Teilen nicht den aktuellen technischen Anforderungen entspricht und stellenweise überlastet ist. Daher ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen notwendig sind, wenn innerhalb des Geltungsbereichs gebaut werden soll.

Hierbei können die Regelungen der Abwasserbeseitigungssatzung Anwendung finden (vgl. Kap. 10).

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Neu hinzukommende Gebäude können mit Hausanschlüssen angebunden werden. Die kommunale Kläranlage verfügt über ausreichend Kapazitäten, um den zu erwartenden Schmutzwasseranfall zu bewältigen.

Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptleitungen außerhalb des Plangebiets oder gewässerbauliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

### **Abfallwirtschaft**

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis Aurich die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang). Abfälle zur Verwertung aus gewerblicher Nutzung (Verpackungen, Speiseabfälle etc.) müssen gemäß Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) außerhalb der öffentlichen Abfallentsorgung einer zugelassenen Verwertung zugeführt werden.

## **12. Hinweise**

Die **Baunutzungsverordnung** gibt die Festsetzungsmöglichkeiten für die Bauleitplanung vor. Zur Klarstellung, welche Fassung anzuwenden ist, wird auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis angebracht (Hinweis Nr. 1).

Es wird auf die Möglichkeit zur **Einsichtnahme in technische Vorschriften** aufmerksam gemacht, die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegen. Dies entspricht der Anforderung des Rechtsstaatsprinzips, dass die Planbetroffenen sich auch dann vom Inhalt solcher Regelwerke verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, wenn diese nicht öffentlich zugänglich sind (Hinweis Nr. 2).

Es wird weiterhin auf die **Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne** hingewiesen, um die Planungshistorie offenzulegen und klarzustellen, welches Bauplanungsrecht jeweils anzuwenden ist (Hinweis Nr. 3).

Weitere Hinweise betreffen rechtliche Vorgaben, die bei der Vorbereitung und Ausführung von Bauarbeiten sowie der Ausübung der zulässigen Nutzungen zu beachten sind (Hinweise Nr. 4 bis 12).

**13. Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete	194.519 m <sup>2</sup>
Urbane Gebiete	18.057 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	35.279 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.877 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	17.117 m <sup>2</sup>
Private Wasserfläche	148 m <sup>2</sup>
Wasserfläche Molkereischloot	852 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>268.849 m<sup>2</sup></b>

**14. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Die im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB anzustellende Erörterung der Belange von Natur und Landschaft mit Bewertung der Umweltauswirkungen liegt gesondert vor. Hierin wird auch die Eingriffsregelung abgearbeitet.

**15. FFH-Vorprüfung**

Die Vorprüfung nach § 34 BNatSchG ist als Teil der Erörterung der Belange von Natur und Landschaft dokumentiert.

**16. Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Die Vorprüfung nach § 44 BNatSchG ist als Teil der Erörterung der Belange von Natur und Landschaft dokumentiert.

## **17. Verfahrensvermerke**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am ..... die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Informationen über die Zugänglichkeit der Entwurfsunterlagen und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“ wurde mit dem Entwurf der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... veröffentlicht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom ..... mit der Aufforderung zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum .....

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Aurich in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“ als Satzung beschlossen.

### **Unterzeichnet**

Aurich,.....

.....

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt Aurich ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan PO 11/N „Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg“ ist damit an diesem Tag rechtswirksam geworden.

### **Unterzeichnet**

Aurich,.....

.....

Bürgermeister

Aufgestellt:

**Thalen Consult GmbH**

Neuenburg, den 16.03.2026

i.A. Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Dipl.-Umweltwiss. Constantin Block

S:\Aurich\12132\_B-Plan PO 11 N\05\_B-Plan\03\_Satzung\Begrueendung\2026\_03\_16\_12132\_Begr\_S.docx

Apkz. 511-010-006

Bebauungsplan Nr. PO11N

# „Egelder Str. Popenser Str. Husteder Weg“ im Ortsteil Popen der Stadt Aurich

## Vorprüfung des Einzelfalles

zu den voraussichtlichen  
**Umweltauswirkungen**

und zu der Notwendigkeit einer Umweltprüfung



Übersichtskarte M. 1 : 10.000

Stand 13.10.2025

Rechtsgrundlage § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und Anlage 2 zum BauGB

Verfasser Stadt Aurich Fachdienst 21 Planung Dipl.-Ing. Landespflege Thomas Wulle

## Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Seite
1. Einleitung	3
2. Merkmale des Bebauungsplanes	5
2.1 Rahmen für die Zulässigkeit von späteren Vorhaben nach dem UVPG	
2.2 Beeinflussung anderer Pläne und Programme	
2.3 Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen und Förderung der Nachhaltigkeit	
2.4 Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	
2.5 Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	
3. Merkmale der Auswirkungen	7
3.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	
3.2 Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	
3.3 Unfall-, Umwelt- und Gesundheitsrisiken	
3.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	
4. Bedeutung des betroffenen Gebietes aufgrund besonderer Merkmale	9
4.1 Sensibilität bzgl. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten für besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe und Bodennutzungsintensität	
4.2 Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete	
4.3 Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	
4.4 Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete	
4.5 Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile	
4.6 Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete	
4.7 Auswirkungen auf Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche	
5. Ergebnis	11
6. Verzeichnis der Anlagen	12

## 1. Einleitung

Das Ziel der Planung ist überwiegend die an den Gebäudebestand und Gehölzbestand angepasste bzw. stellenweise erhöhte bauliche Ausnutzung für Wohnbebauung im Innenstadtbereich. Das Plangebiet überdeckt zum Teil die Bebauungspläne Nr. PO11, Nr. PO11/3 und Nr. PO11/2 sowie vollständig die Bebauungspläne Nr. PO11/4 und Nr. 66.

Die EU-Richtlinien „Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten“ 85/337/EWG, „Richtlinie über die Änderung der Richtlinie „UVP bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten“ 97/11/EG und „Richtlinie Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“ 2003/35/EG wurden zum 1.1.2007 durch das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Gesetz vom 21.12.2006 in nationales Recht umgesetzt.

Damit tritt auch für den Bebauungsplan Nr. PO11N „Egelder Str. Popenser Str. Husteder Weg“ eine Verpflichtung ein, dieses Projekt daraufhin zu überprüfen, ob es erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Das geschieht durch eine Vorprüfung des Einzelfalls im Vergleich mit dem planerisch zulässigen Bestand.

Damit wird auch abgeschätzt, ob es sich unter Berücksichtigung der Vorhaben-, Standort- und Wirkungsfaktoren um ein kleineres oder gleichartiges Projekt mit geringeren oder ähnlichen Auswirkungen entspr. § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB oder um ein größeres Projekt mit größeren bzw. erheblichen Auswirkungen handelt.

Dabei findet eine summarische, überschlägliche Prüfung aufgrund von tatsächlichen Anhaltspunkten und bestehenden Erfahrungswerten statt. Genereller Bewertungsmaßstab ist dabei die Erreichung oder Überschreitung der Schwellenwerte mit Relevanz für die Abwägung über die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, europäische Schutzgebiete, Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien und effiziente/sparsame Energienutzung, auch bzgl. grundsätzlich UVP-pflichtiger größerer Projekte, nach Anlage 2 zum BauGB vom 14.06.2021.

Die Vorprüfung findet im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Planungsträger Stadt Aurich statt. Dabei wird auch geprüft, inwieweit erhebliche Auswirkungen durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung findet auch die Beteiligung der in ihren Aufgaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Entscheidung über das Ergebnis der Vorprüfung erfolgt durch die Stadt Aurich im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Sie wird in der Bekanntmachung zur Entwurfsauslegung veröffentlicht.

Ein etwaiger grenzüberschreitender Charakter besteht nicht. Die Grenze zu den Niederlanden als nächstgelegenen EU-Staat liegt 50 km nach Südwesten vom Plangebiet entfernt. Diesbezügliche Umweltauswirkungen, auch auf andere EU-

## Umweltprüfungs-Vorprüfung Bebauungsplan PO11N

Staaten, sind aufgrund der großen Entfernung und der geringen Auswirkungen nicht anzunehmen. Daher wird dieses Kriterium nicht weiter untersucht.

Es werden die folgenden drei Bewertungsstufen zu den Auswirkungen im bestehenden beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB im Vergleich des geplanten Baurechts durch den Bebauungsplan Nr. PO11N mit dem bestehenden Baurecht durch die Bebauungspläne Nr. PO11, Nr. PO11/4 und Nr. 66 angenommen.

Auswirkungen im Vergleich zu bestehendem Baurecht	Bewertungsstufe
größere Auswirkungen	2
gleichartige Auswirkungen	1
geringere Auswirkungen	0

## 2. Merkmale des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. PO11N hat ein Plangebiet von 26,5 ha Größe. Nach der Anlage 1 Flächenberechnung Vorentwurf ergibt sich im Vorentwurf in diesem Plangebiet voraussichtlich eine festgesetzte Baufläche von 21,9 ha. Darauf ergibt sich durch die GRZ von 0,3 auf voraussichtlich 18,6 ha Bauflächen und eine GRZ von 0,4 auf voraussichtlich 3,3 ha Bauflächen eine zulässige Grundfläche von zusammen knapp 6,9 ha. Der Schwellenwert von 70.000 qm zulässiger Grundfläche für Bebauungspläne mit nicht erheblichen Umweltauswirkungen und ohne Durchführung einer Umweltprüfung und wird daher weiterhin nicht erreicht.

Das Plangebiet ist nach der vorbereitenden Bauleitplanung im Flächennutzungsplan in der Anlage 2 überwiegend als Wohnbaufläche sowie daneben als Verkehrsfläche und als Mischgebiet dargestellt. Eine teilweise Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt in der 36. Flächennutzungsplan-Berichtigung.

Bei einem zu untersuchenden Projekt der Ausweisung von Bauflächen in einem Bebauungsplan im Innenbereich mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm handelt es sich ebenso um ein Projekt mit einer Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend Ziffer 18.8 Städtebauprojekte außerhalb des Außenbereiches nach der Anlage 1 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG).

Merkmal	Bewertung	Ergebnis
Rahmen für die Zulässigkeit von späteren Vorhaben nach dem UVPG	Die Größe der zulässigen Grundfläche liegt weiterhin knapp unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 qm. Die Auswirkungen auf die Umgebung sind wegen der zentralen Innenstandlage und der umfangreicheren Erhaltung der Wallhecken gering.	1
Beeinflussung anderer Pläne und Programme	Es erfolgt eine Weiternutzung bebauter Flächen im Plangebiet angrenzend an benachbarte Bauflächen. Eine ungesteuerte Bauflächenentwicklung wird vermieden. Außer dem Bebauungsplan Nr. PO11N und dem Flächennutzungsplan werden keine anderen Pläne/Programme beeinflusst.	1
Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen und Förderung der Nachhaltigkeit	Eine Belastung der Umgebung erfolgt nur im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen. Die Müllentsorgung erfolgt durch das Entsorgungssystem des Landkreises Aurich auf sicheren Deponien bzw. durch eine stoffliche Verwertung.	1

Umweltprüfungs-Vorprüfung Bebauungsplan PO11N

Umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	Eine weiträumige Schadstoffausbreitung oder Lärmbelastung der Umwelt wird wegen der geplanten überwiegenden Wohnnutzung nicht angenommen. Die nächsten Gewerbe- und Wohngebiete liegen in geringer Entfernung. Der Aspekt Lärmschutz wird geprüft und die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.	1
Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) und Vogelschutzgebiete (VSG) liegen in größerer Entfernung von mind. 2,3 km (FFH-Gebiet 183 Teichfledermaus-Gewässer im Raum Aurich, nach Nordwesten) bzw. von mind. 7,3 km (VSG-Gebiet V05 Ewiges Meer, nach Norden). Daher werden keine negativen Auswirkungen angenommen.	1
Zusammenfassung	<b>Die Merkmale des Bebauungsplanes lassen im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht der fünf überplanten Bebauungspläne gleichbleibende nachteilige Auswirkung auf die Umwelt annehmen.</b>	1

3. Merkmale der Auswirkungen

Im Hinblick auf die Merkmale der möglichen Auswirkungen sind im wesentlichen die geplanten Nutzungsausweisungen sowie deren gestalterische Auswirkungen von Bedeutung. Die Emissionen bewegen sich voraussichtlich im bisherigen durchschnittlichen Rahmen eines Wohngebietes. Die Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbegebiet bleibt unverändert bestehen. Die innerstädtische Lage dient etwa gleichbleibend der Vermeidung der Beanspruchung bisher unbelasteter Landschaftsräume.

Zu dem östlich angrenzend im Flächennutzungsplan dargestellten Ausgleichsflächensuchraum Aurich Ost wird zur Vermeidung von Störeinflüssen auf Fauna und Flora sowie auf die Naherholung durch Ausweisung von Wallheckenschutzstreifen eine verbesserte Wallheckenerhaltung und damit auch eine Randeingrünung vorgesehen.

Bzgl. der Vermeidung von Landschaftsbild-Beeinträchtigungen wird zukünftig eine zur Umgebung gestaffelten Begrenzung der Gebäudehöhen auf 4,5 m bis 9,5 m vorgesehen. Auch wird in der Umgebung wie bisher eine Sichtverschattung durch den Wallheckenbestand eintreten. Die Wallhecken im Plangebiet werden zukünftig vollständig als zu erhalten festgesetzt und durch einen Wallheckenschutzstreifen als privater Grünfläche zusätzlich geschützt.

Im Vorentwurf wird voraussichtlich eine Baufläche von 218.879 qm festgesetzt. Darauf ergibt sich durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf voraussichtlich 186.413 qm Bauflächen und die GRZ von 0,4 auf voraussichtlich 32.466 qm Bauflächen eine zulässige Grundfläche von zusammen bis zu 68.910 qm, also von unter 70.000 qm. In den bestehenden Bebauungsplänen PO11, PO11/4 und 66 (siehe Anlagen 4 bis 6) wird dem gegenüber eine zulässige Grundfläche von 69.224 qm festgesetzt. Die zulässige Grundfläche verringert sich daher planerisch um voraussichtlich 314 qm.

Am Westrand ist ein Waldbereich nördlich Im Winkel mit Schutz nach dem Waldrecht auf einem ehemaligen Gartengrundstück vorhanden. Waldbereiche sind Lebensräume der Fledermäuse, Insekten und Vögel. Aufgrund der vollständigen Umgebung durch Wohnbebauung und der innenstadtnahen Lage soll eine Überplanung und Auslagerung erfolgen.

Die Detailbewertung der relevanten Einzelkriterien erfolgt durch Vergleich mit dem planerisch bestehenden Nutzungsstand des Gebietes. Die Ausnutzbarkeit nach § 30 BauGB wird mit dem Bestand noch nicht vollständig ausgeschöpft.

Auswirkungen	Bewertung	Ergebnis
Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Die geplante Wohnbebauung verursacht keine störenden Lärmemissionen. Die Auswirkungen entstehen weitgehend gleichbleibend für unbegrenzte Dauer und sind kaum reversibel. Vom geplanten Urbanen Gebiet im Nordosten ist wegen der dort überwiegend schon bestehenden Wohnbebauung kein Störeinfluss beim Lärmschutz zu erwarten. Auf dem geplanten Urbanen Gebiet im Westen	2

	sind zukünftig etwas erhöhte Lärmwerte zulässig.	
Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen	Grenzüberschreitende Auswirkungen werden nicht angenommen (Entfernung zu den Niederlanden 27 km). Es entsteht wie bisher eine mittlere Schwere der Auswirkungen. Dabei ist eine geringe Komplexität bzgl. Naherholung und Biotopschutz gegeben. Die Auswirkungen stehen im Zusammenhang mit den umgebenden Wohngebieten, die auch fast vollständig ausgenutzt sind.	1
Unfall-, Umwelt- und Gesundheitsrisiken	Das Eintreten ist sehr wahrscheinlich. Größere Auswirkungen als bisher sind bei den Emissionen unwahrscheinlich.	1
Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Wirkung entspricht voraussichtlich dem Bestand. Die Bodenversiegelung wird voraussichtlich insgesamt leicht zurückgehen. Der vorh. Sandboden, im Nordteil Podsol und im Südteil Pseudogley-Podsol mit Lehm im Untergrund, ist wenig empfindlich. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird nicht angenommen. Die Eingrünung durch die Wallhecken und eine neu eingeführte Höhenbegrenzung vermeiden eine Landschaftsbildbeeinträchtigung stärker. Am Westrand ist ein Waldbereich (Biotoptyp Eichen-Mischwald lehmiger Sandböden des Tieflands) vorhanden. Die innerstädtische Wohnbaufläche wird dort als vermehrt überbaubar ausgewiesen. Es erfolgt daher nach dem Waldrecht eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche (siehe <u>Anlage 7</u> ). Die Auswirkungen beschränken sich abgesehen von diesem Externausgleich auf das Plangebiet selbst.	1
Zusammenfassung	<b>Die Auswirkungen des Vorhabens lassen für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wie im bisherigen Rahmen annehmen.</b>	1

4. Bedeutung des betroffenen Gebietes aufgrund besonderer Merkmale

Das Gebiet wird weit überwiegend als Wohnbaufläche genutzt (siehe Luftbild in der Anlage 3). Grundsätzlich ist es dem Naturraum Auricher Geest mit der potentiellen natürlichen Vegetation des Drahtschmielen-Buchenwaldes zuzuordnen. Wertvolle Biototypen mit Eignung für Fledermäuse, Insekten, Kleinsäuger und Vögel bzw. ein Lebensraum seltenerer Pflanzen wurden in diesem Bereich bis auf die bestehenden Wallhecken nicht festgestellt.

Der Landschaftsbildwert ist aufgrund des Erscheinungsbildes als typisches Wohnbaugebiet mit teilweiser Wallheckengliederung mittel bis gering. Der Stadtrandbereich wird nach Osten durch das Wallheckennetz zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Die teilweise Lage im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels macht das Gebiet besonders empfindlich gegen zusätzliche Bodenversiegelung und Schadstoffeinträge. Die zulässige Bodenversiegelung wird insgesamt planerisch leicht verringert.

Empfindlichkeit	Bewertung	Ergebnis
Sensibilität bzgl. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten für besondere natürliche Merkmale, kulturelles Erbe, Bodennutzungsintensität	Aufgrund der Bauflächenfestsetzung ist eine besondere Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. der genannten Aspekte weiterhin nicht gegeben. Besondere Natur-, Kultur- oder Bodenmerkmale bestehen nicht.	1
Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete	Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete im Schutzsystem Natura 2000 sind wegen der großen Entfernung von mind. 2,3 km weiterhin nicht anzunehmen.	1
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete	Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden.	1
Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden.	1
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope und geschützte Landschaftsbestandteile	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es sind einzelne Laubbäume mit Schutz nach Baumschutzsatzung vorhanden. Es sind umfangreiche Bestände an Baum-Strauch-Wallhecken vorhanden. Diese sollen zukünftig verbessert geschützt und erhalten werden.	0
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete	Die Osthälfte des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIA. Das Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerkes Aurich-Egels umfasst seit 2015 etwa 70 % des Plangebietes. Zusätzliche	1

Umweltprüfungs-Vorprüfung Bebauungsplan PO11N

	Versiegelungen werden insgesamt nicht zugelassen.	
Auswirkungen auf Baudenkmale, Naturdenkmale und archäologisch bedeutende Bereiche	Baudenkmale und Naturdenkmale sind nicht vorhanden.	1
Zusammenfassung	<b>Der Standort des Vorhabens lässt für die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt im bisherigen Rahmen annehmen.</b>	1

5. Ergebnis

Die Ergebnisse aus den drei Kapiteln Merkmale des Bebauungsplanes, Merkmale der Auswirkungen und Bedeutung des betroffenen Gebietes aufgrund besonderer Merkmale werden im folgenden zusammengefasst.

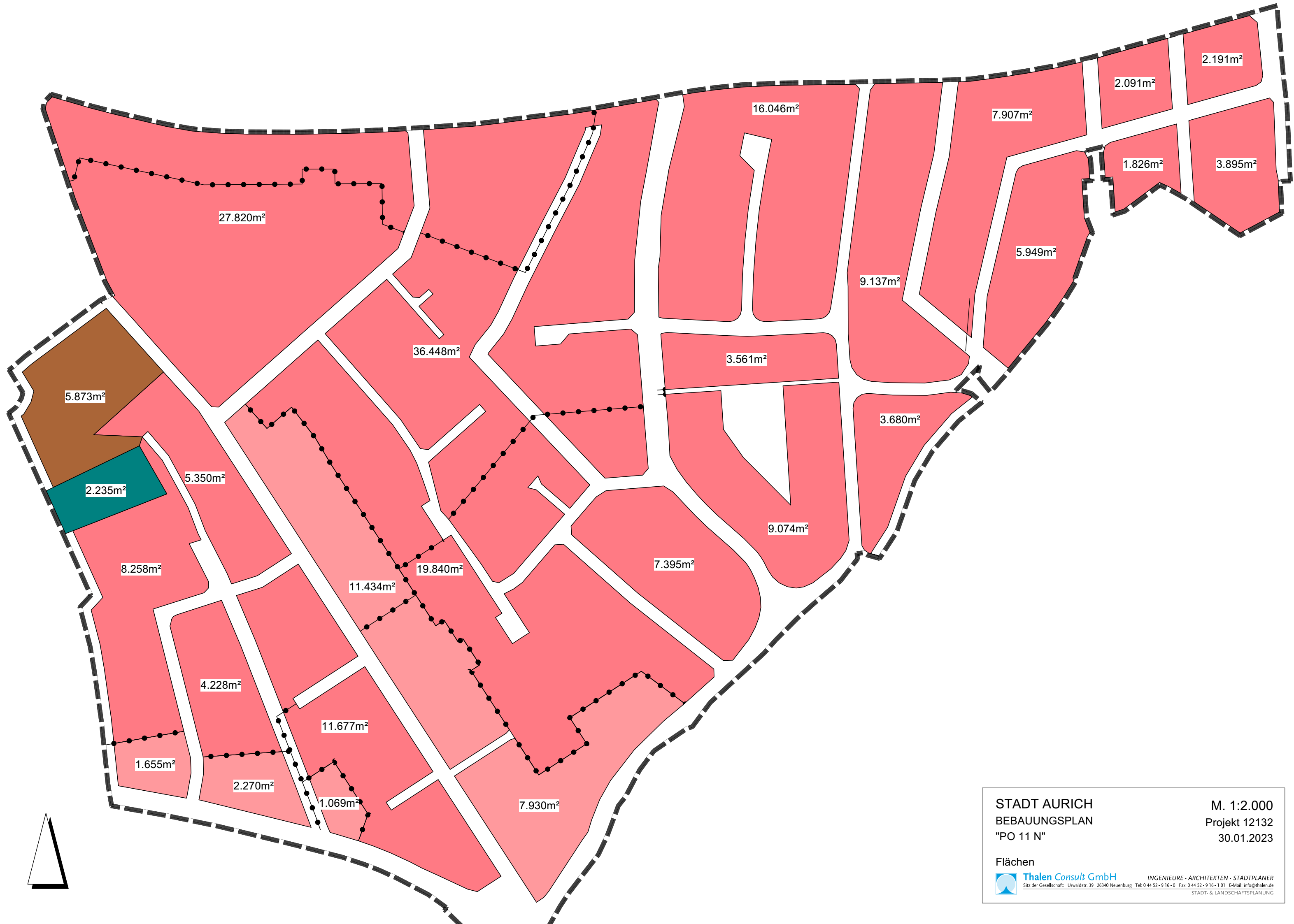
Für alle drei Kapitel ergeben sich, auch aus den vorliegenden Erfahrungen heraus, für den neuen Bebauungsplan etwa gleichbleibende Auswirkungen wie durch die bestehenden Bebauungspläne.

Daher ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltprüfung oder einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem BauGB, einer UVP nach dem UVPG oder einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen sind aufgrund der Planaufstellung nicht zu erwarten, auch nicht in Kumulation mit den angrenzenden bestehenden Plänen.

Die verbleibenden Nutzungskonflikte lassen sich auch ohne eine Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren angemessen im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen und der städtebaulichen Abwägung dazu unter Einbeziehung von angemessenen Vermeidungsmaßnahmen nach dem BauGB lösen.


6. Verzeichnis der Anlagen

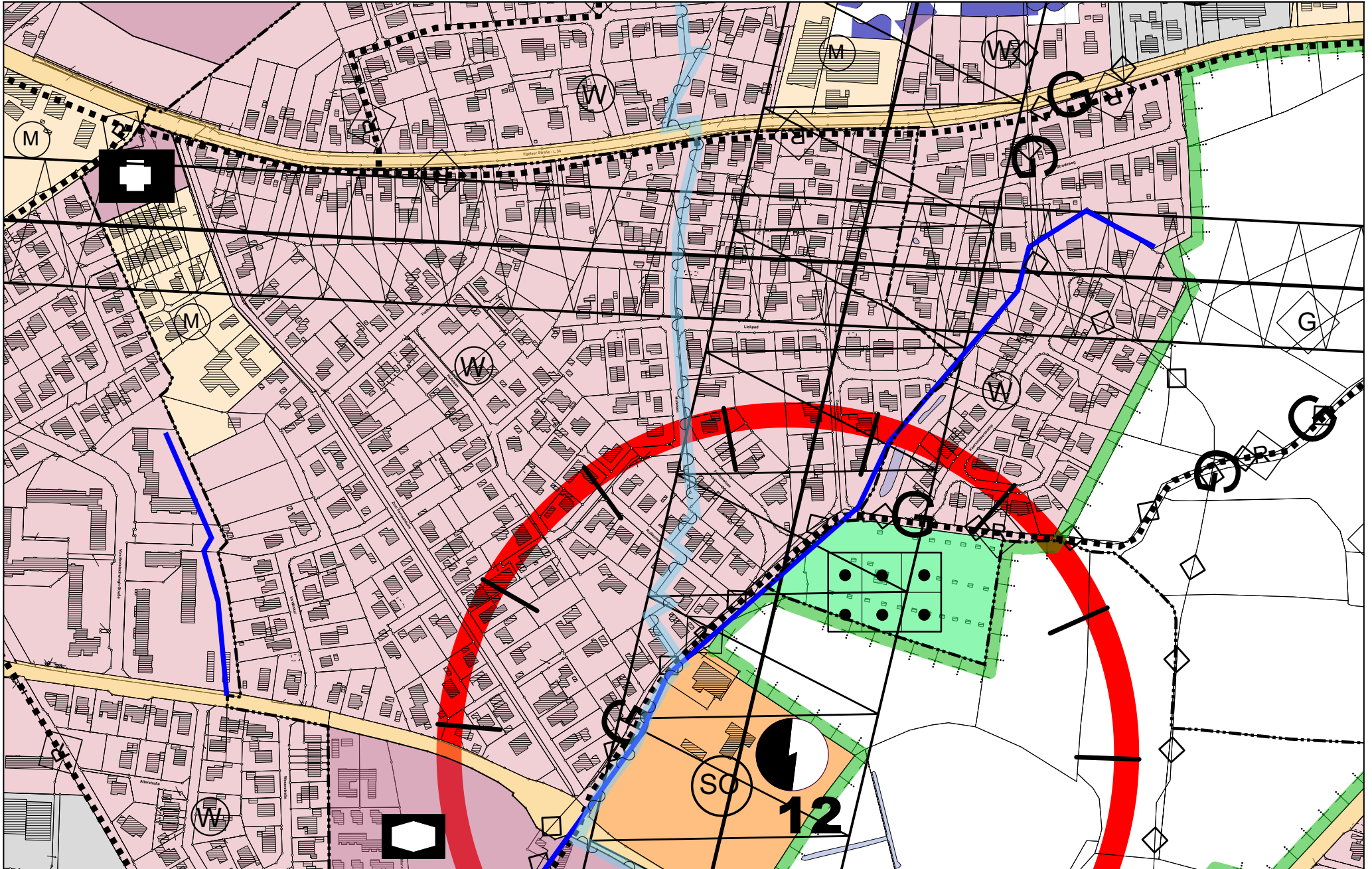
- 1 Flächenberechnung Vorentwurf Bebauungsplan PO11N Maßstab 1 : 1.000
- 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1 : 4.000
- 3 Luftbild 04-2023 mit rot markiertem Waldbestand Maßstab 1 : 4.000
- 4 Auszug Bebauungsplan PO11 M. 1 : 1.000
- 5 Auszug Bebauungsplan PO11/4 M. 1 : 1.000
- 6 Auszug Bebauungsplan 66 M. 1 : 1.000
- 7 Lageplan Ersatzwald 2.750qm Spekendorf Rindelmoor



**STADT AURICH**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"PO 11 N"**

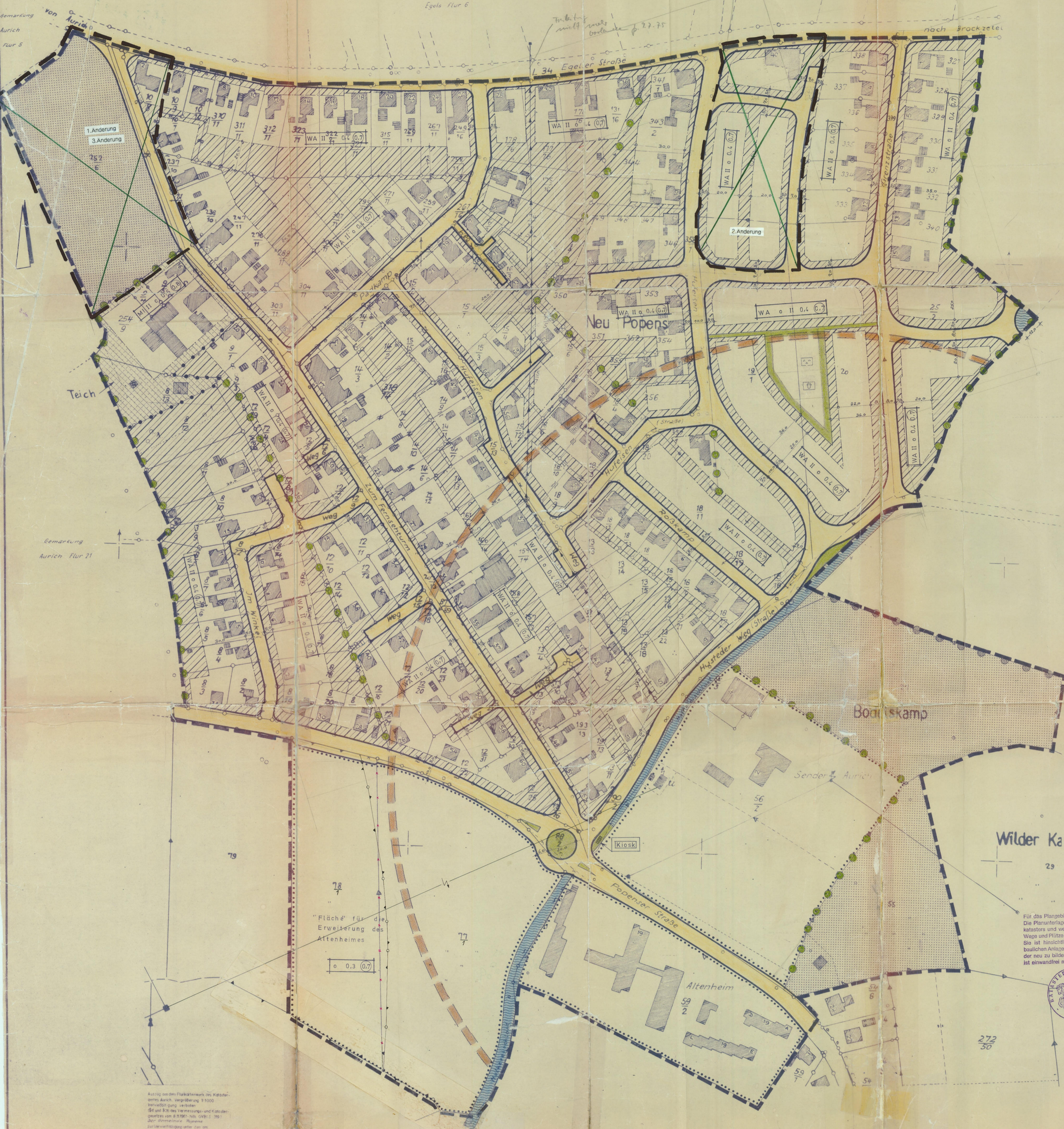
**M. 1:2.000**  
**Projekt 12132**  
**30.01.2023**

**Flächen**  
 **Thalen Consult GmbH**  
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG





- 1) Im Plangebiet tritt der Bebauungsplan Nr 7 der Gemeinde Popens vom 15. 3. 1962 außer Kraft.
- 2) Frühere Sicht- und Zufahrtenregelungen für die Bebauung an der L 34 bleiben unberührt.
- 3) Als Ausnahme von der festgesetzten offenen Bauweise sind Einzelgaragen bis 6,50 m Länge an der seitlichen Nachbargrenze allgemein zulässig.
- 4) Auf jedem Baugrundstück ist für jede dort vorhandene Wohneinheit ein Stellplatz für Personenkraftwagen anzulegen.
- 5) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Schutzzone (300m) des Fernsehensenders sind Hochbauten über 8,00m Höhe über Geländeoberkante nicht zulässig.



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Spielplatz
- Parkanlage
- Grünflächen
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Zu erhaltene Wallhecke
- Sender-Schutzbereich r = 300 m Hochbauten über 8,00m unzulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasserflächen
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen

# Bebauungsplan Nr.11 Der Gemeinde Popens

Landkreis Aurich M. 1:1000

Der Rat der Gemeinde Popens hat in seiner Sitzung am 7. 1. 1972 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) am 22. 3. 1972 ortsüblich durch *Aushang* bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 4. 4. 1972 bis 5. 5. 1972 öffentlich ausliegen.

Popens, den 15. Juni 1972

*[Signature]*  
Bürgermeister und Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Popens hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 17. 5. 1972 nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Popens, den 15. Juni 1972

*[Signature]*  
Bürgermeister und stellvertr. Bürgermeister  
Gemeindedirektor

Genehmigungsvermerk: **Genehmigt**

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

Aurich, den 26. Juni 1972

*[Signature]*  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am 26. 6. 1972 ortsüblich durch *Aushang* bekannt gemacht worden.

Popens, den 26. Juni 1972

*[Signature]*  
Bürgermeister und Gemeindedirektor

Für das Plangebiet:  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 1. 1. 1972).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellbarkeit der Grenzen und der baulichen Anlagen geographisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

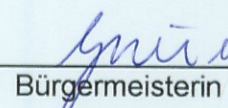


Auszug aus dem Flurkartenwerk des Katasteramtes Aurich, Vergrößerung 1:1000  
Herstellung durch Vermessungs- und Katasteramt des Landkreises Aurich, Nr. 10/1972  
Zur Veranschaulichung sind die Maßstäbe 1:1000 und 1:2000 angegeben.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Seite 382), alle in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Aurich diese vierte Änderung des Bebauungsplanes Popens 11, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.04.2006

  
Bürgermeisterin



## Planverfasser

Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 wurde ausgearbeitet von der Stadt Aurich, Abteilung Planung.

Aurich, den 24/4/06

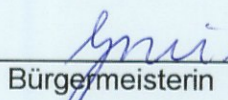
  
Planverfasser



## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 02.05.1996 die Aufstellung der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 31.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Aurich, den 25.04.2006

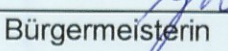
  
Bürgermeisterin



## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am 23.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht und vom 02.02.1998 bis zum 02.03.1998 in Form einer Auslegung durchgeführt.

Aurich, den 25.04.2006

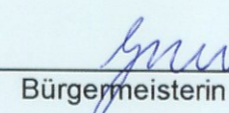
  
Bürgermeisterin



## Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 4 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung haben gemäß § 3 Absatz 2 BauGB vom 07.10.1998 bis zum 09.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Aurich, den 25.04.2006

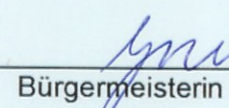
  
Bürgermeisterin



## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Aurich hat die vierte Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 mit den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am 18.02.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Aurich, den 25.04.2006

  
Bürgermeisterin



## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist am 09.06.06 im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden.

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist damit am 09.06.06 rechtsverbindlich geworden.

Aurich, den 10.09.2006

  
Unterschrift



## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 nicht geltend gemacht worden.

Aurich, den

Unterschrift

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der vierten Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

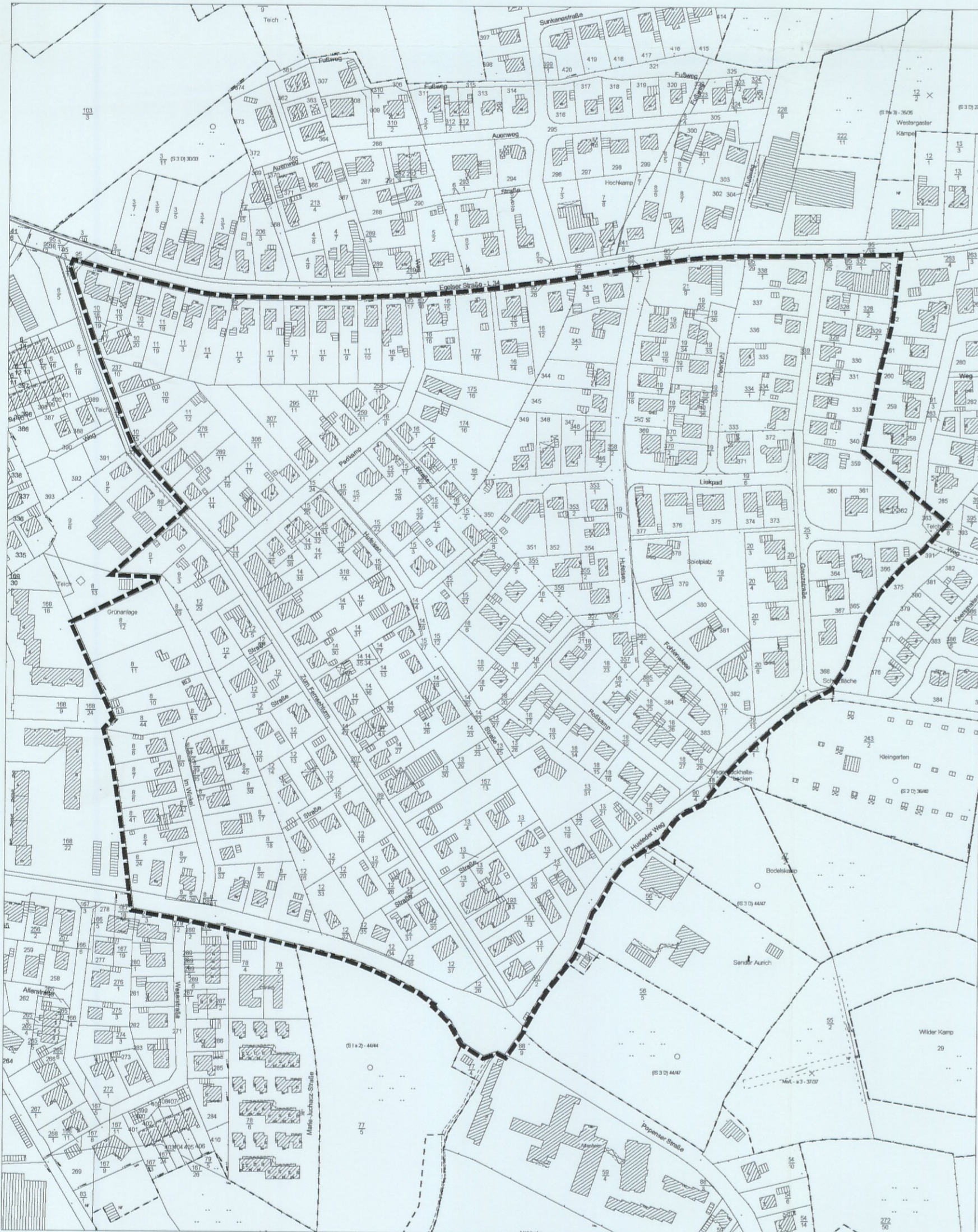
Aurich, den

Unterschrift

## Beglaubigungsvermerk (nur für Zweitausfertigungen)

Die Übereinstimmung des vorstehenden Bildabzugs mit der Hauptschrift wird bescheinigt. Bei der Hauptschrift handelt es sich um ein Original.

Aurich, den



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Popens 11

### Gegenstand der Änderung

In dem Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt.

1.2. Die Geschosflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

#### 1.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### 1.4. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 8,00 m festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Erschließungsstraßenmitte und der obersten Dachbegrenzungskante der Dachhaut.

#### 1.5. Zulässige Grundflächen

Die Größe der Grundfläche eines Einzel- bzw. Doppelhauses wird auf max. 200 qm beschränkt.

#### 2. Bauweise

##### 2.1. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Es sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von max. 18,00 m zulässig.

#### 3. Geltungsbereich der Planaufstellung

Der Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Popens 11 ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

**Stadt Aurich**

**4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. Popens 11**

Stand: März 2006

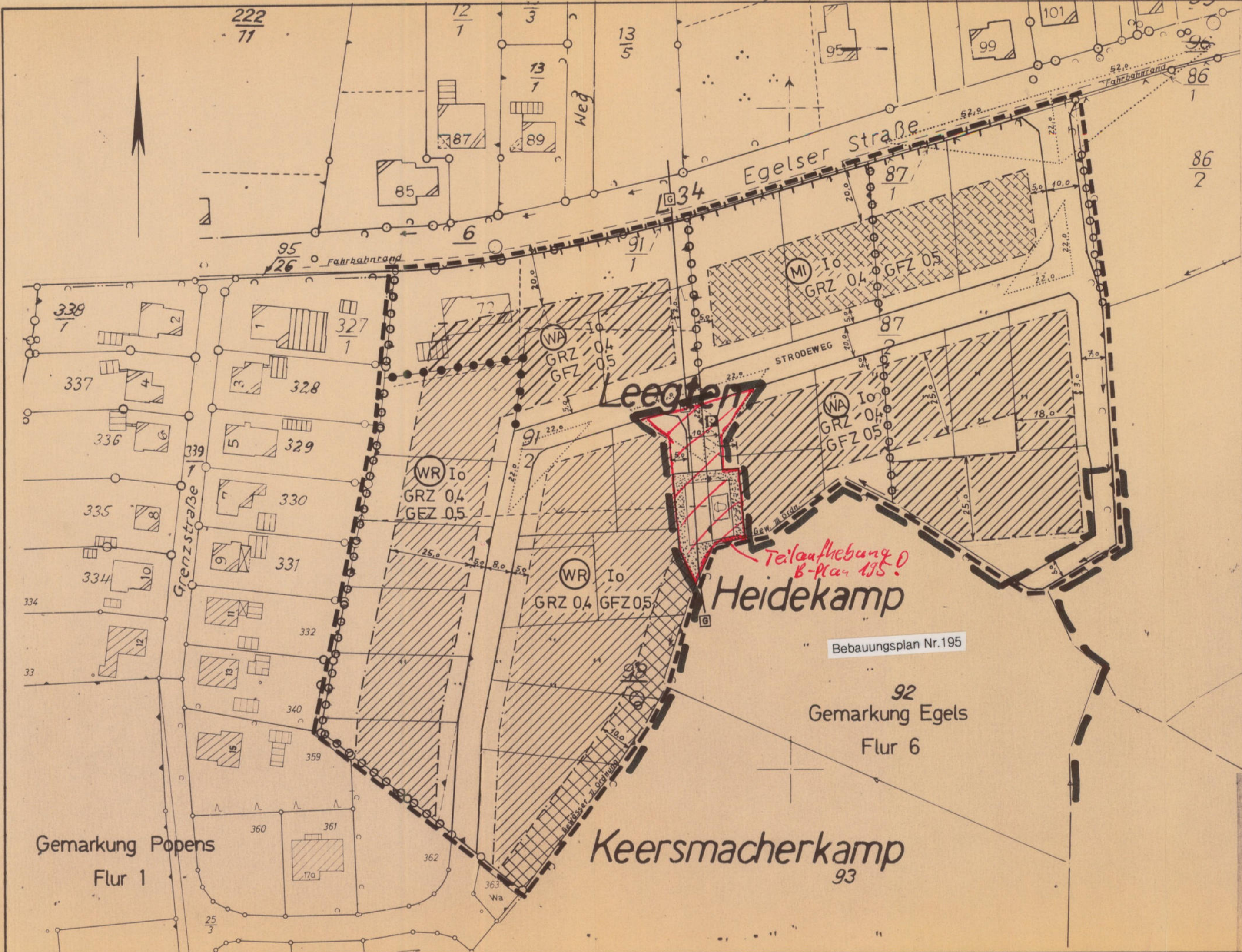
Stadt Aurich, Abteilung Planung  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich

Maßstab 1 : 3000

M 1 : 3000



90 1114



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
  - - - BAUGRENZE
  - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
  - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
  - △ SICHTDREIECK (BEWUCHS ÜBER 0,80 M. UNZULÄSSIG)
  - ○ ○ ○ ZU ERHALTENDE WALLHECKE
  - KINDERSPIELPLATZ
  - PARKFLÄCHEN
  - ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT (SIEHE AUCH TEXTL. FESTS. NR.5)
  - ● ● ● ABGRENZUNG UNTERSCH. NUTZUNG
  - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
  - WR REINES WOHNGEBIET
  - I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
  - o OFFENE BAUWEISE
  - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
  - NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (SI. AUCH TEXTL. FESTSETZUNG NR. 2) WEITERES REGELT DIE ENTWÄSSERUNGS-SATZUNG
  - G GASHOCHDRUCKLEITUNG
  - MI MISCHGEBIET (SI. AUCH TEXTL. FESTSETZUNG NR. 6)

- TEXTLICHE FESTSETZUNG**
- FÜR BESTEHENDE GEBÄUDE ODER -TEILE AUSSERHALB DER FESTGESETZTEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GILT DIE FESTSETZUNG DER BAUGRENZEN NUR DANN, WENN SIE DURCH EINEN NEUBAU ERSETZT ODER UMBAUTEN DURCHFÜHRT WERDEN, DIE EINEM NEUBAU GLEICHKOMMEN. SONSTIGE INNERE UMBAUTEN SIND ALS AUSNAHME ZULÄSSIG.
  - BAULICHE ANLAGEN (NUR IM □ BEREICH) IM SINNE VON § 14 BauNVO UND SONSTIGE ANLAGEN, SOWEIT SIE NACH LANDESRECHT IM BAUWICH ODER IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND ODER ZUGELASSEN WERDEN KÖNNEN, SIND UNZULÄSSIG.

- FÜR DIE BESTIMMUNG DER GEBÄUDEABSTÄNDE VON DEN GRENZEN (§ 7 BauNVO) WIRD OK STRASSENKRONE ODER -WO VORHANDEN- OK BÜRGERSTEIG FESTGELEGT.
- DIE FUSSBODENHÖHE WIRD AUF MAX. 0,50 M ÜBER OK STRASSENKRONE ODER -WO VORHANDEN- OK BÜRGERSTEIG FESTGELEGT.
- IM BEREICH DES ZU- UND AUSFAHRTSVERBOTES SIND DIE GRUNDSTÜCKE ENTLANG DER EGELSER STRASSE (L 34) IN MINDESTENS 80 CM HÖHE EINZUFRIEDIGEN. PRO GRUNDSTÜCK IST EIN ZUGANG FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER ZUM VORHANDENEN FUSS- UND RADWEG ZULÄSSIG.
- IM MISCHGEBIET SIND GEM. § 1(5) BauNVO SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE (GEM. § 6(4) BauNVO) UND TANKSTELLEN (GEM. § 6(7) BauNVO) NICHT ZULÄSSIG.

Öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 11. AUGUST 1978 bis 11. SEPTEMBER 1978  
Bekanntgemacht am 03. AUG. 1978

Aurich, den 13. FEBR. 1979

GEZ. FRIEMANN  
Stadtdirektor

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Rat der Stadt Aurich / Ostfriesland beschlossen am 21. SEPT. 1978

Aurich, den 13. FEBR. 1979

GEZ. HILDEBRAND  
Bürgermeister

GEZ. FRIEMANN  
Stadtdirektor

Auszug aus dem Flurkartenwerk des Katasteramtes Aurich. 1:1000 (Vergrößerung aus 1:2000)  
Vervielfältigung verboten (§ 86 und 26 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 8.11.1961 - Nds. GVBl. S. 319)  
Der Stadt Aurich zur Vervielfältigung unter den am 27.4.78 mitgeteilten Bedingungen freigegeben durch das Katasteramt Aurich.

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.4.78.....).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Aurich, den 27.02.1979.....  
Katasteramt

GEZ. SCHUMACHER  
Vern.Direktor

Genehmigungsvermerk

GENEHMIGT NACH § 6(1) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG DES GESETZES VOM 18.08.1976 (BGBI. I. S. 2265) GEMÄSS VERFÜGUNG VOM 12. APRIL 1979 309 b - 21102 - 52 001/66

BEZIRKSREGIERUNG WESER-EMS  
OLDENBURG, DEN 12.04.1979

GEZ. I.A. DR. MÜLLER

Genehmigung und Auslegung gemäß § 12 BBauG  
Bekanntgemacht am 25. MAI 1979

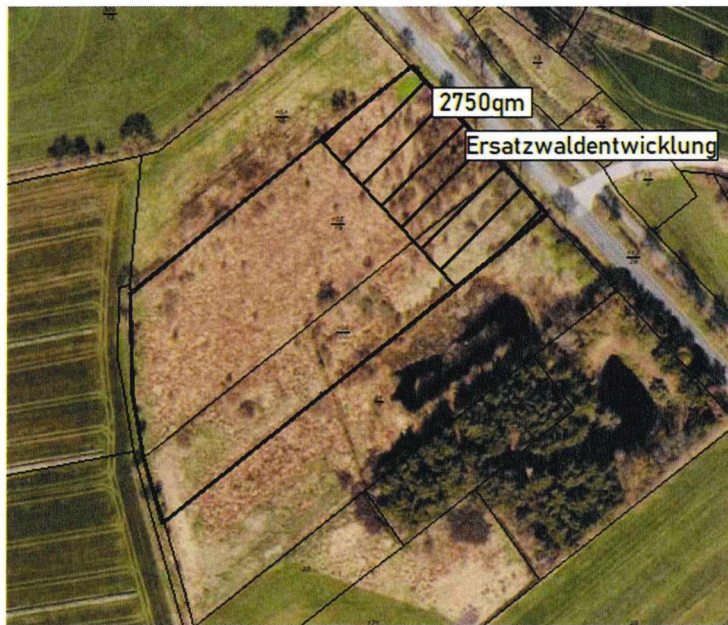
Aurich, den 13. JULI 1979

Stadtdirektor  
I.V. GEZ. WIENEKE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 66  
DER STADT AURICH**

GEMARKUNG EGELS, FLUR 6  
M, 1:1000

STADTBAUAMT  
AURICH, DEN 20.02.1979



Luftbild 2015



Luftbild 2023

## STADT AURICH

### Bebauungsplan PO 11N

Anlage 1, Ausgleichsfläche 42, Vergleich Luftbild 2015/ 2023

Gemarkung Speekendorf, Flur 2, Flurstk. 165/19 + Flurstk. 166/20

Unmaßstäblich

August 2025

**Aufgestellt: Stadtverwaltung Aurich, FD. 21 Planung  
Bürgermeister Hippen Platz 1  
26603 Aurich**

Grundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessung- und Katasterverwaltung - ALKIS

LGLN © 2024

ch.stadt\_aurich\_zeichner.bpl.po11n.ausgleich\_42



Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner   in	Durchwahl	E-Mail	Datum
		Jens Wolken	743	<a href="mailto:jens.wolken@lwk-niedersachsen.de">jens.wolken@lwk-niedersachsen.de</a>	25.02.2019

### Wald auf dem Grundstück „Im Winkel 17“ in 26603 Aurich

Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Zum Wald im Sinne des Gesetzes gehören auch kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Schneisen, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen, mit dem Wald zusammenhängende und ihm dienende Wildäsungsflächen und Wildäcker.

Bei dem Grundstück „Im Winkel“ 17 ergeben sich folgende Wertigkeiten der Waldfunktionen:

	Funktion	Wertigkeit
1.	Nutzfunktion	1,33
2.	Schutzfunktion	2
3.	Erholungsfunktion	1,43
	<b>Mittelwert</b>	<b>1,59</b>

Die Wertigkeit des Waldes bei unter 2 ist mit einem Wert von 1,0 bis 1,2 auszugleichen.

Die Stadt Aurich, Herr Wulle, erhält eine Ausfertigung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Wolken

# Wertigkeit der Waldfunktionen des umzuwandelnden Bestandes (Tab. 1 - 3 )

EBB Eilts & Buss Bauunternehmen GmbH, Im Gewerbegebiet 8, 26556 Westerholt

Fläche: "Im Winkel 17" Aurich

## 1. Nutzfunktionen

Merkmale	hervorragend (4)	überdurchschnittlich (3)	durchschnittlich (2)	unterdurchschnittlich (1)	Bemerkungen
befahrbarer/nicht befahrbarer Standort			X		
voll erschlossen/unerschlossen				X	
überdurchschnittliche/ungünstige Infrastruktur				X	
günstige/ungünstige Lage				X	
sehr hohe/geringe Bonität			X		
leistungsstarker/leistungsschwacher Standort			X		
guter/schlechter Pflegezustand				X	
forstwirtschaftl. bedeutende/unbedeutende Holzart und Holzqualität				X	
Produktivität der Bestände/nicht hiebsreifer Bestand				X	

Aritmetisches Mittel der Wertigkeit der Nutzfunktionen:

1,33

## 2. Schutzfunktionen

Merkmale	hervorragend (4)	überdurchschnittlich (3)	durchschnittlich (2)	unterdurchschnittlich (1)	Bemerkungen
Besondere/geringe Bedeutung für den Biotop und Artenschutz		X			
Naturnähe/fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft			X		
Strukturreiche oder besonders seltene/homogene strukturarme Wälder			X		
Besondere/geringe Bedeutung der Biotopvernetzung			X		
Besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln/fehlender Totholzanteil			X		
ungestörter alter Waldstandort/starke antropogene Veränderungen				X	
Besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion			X		
Besondere/geringe Bedeutung für den Bodenschutz und Gewässerschutz			X		
Strukturreicher Waldrand/strukturlose Waldrandsituation			X		

Aritmetisches Mittel der Wertigkeit Schutzfunktionen

2,00

### 3. Erholungsfunktionen

Merkmale	hervorragend (4)	überdurchschnittlich (3)	durchschnittlich (2)	unterdurchschnittlich (1)	Bemerkungen
hoch-/kaum oder unfrequenter Wald mit besonderer/geringer oder fehlender Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs				X	
Vorranggebiet für Erholung/ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung				X	
Besondere/keine Bedeutung für das Landschaftsbild			X		
Hoher/niedriger gestalterischer Wert des Bestandes			X		
Touristische Erschließung vorhanden/fehlt				X	
Hervorragende/keine Landschaftsbild prägende Bedeutung			X		
Parkwahrung/keine Parkwaldung				X	

1,43

Aritmetisches Mittel der Wertigkeit Erholungsfunktionen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
 Forstamt Weser-Ems  
 Geschäftsstelle Oldenburg  
 Gertrudenstr. 22  
 26121 Oldenburg  
 25/02/19

## Anlage zur Begründung

### Bepflanzungsliste Ersatzwald Rindelmoor 2.750 qm

Gemarkung Spekendorf Flur 2 Flurstücke 165/19 und 166/20 jeweils Nordwestteil

#### Feldgehölzsukzession

2.400 qm

Mittelteil:

Baumschicht

überwiegend Moorbirke, einzelne Stieleichen

Strauchschicht

einzelne Faulbäume, Grauweiden und Brombeeren.

#### Feldgehölzanpflanzung

150 qm

Nordteil:

12 Moorbirken – *Betula pubescens*  
50-80 cm m.To.

4 Waldkiefern – *Pinus sylvestris*  
60-80 cm m.Co.

1 Stück je ca. 5 qm.

200 qm

Südteil:

15 Moorbirken – *Betula pubescens*  
50-80 cm m.To.

5 Waldkiefern – *Pinus sylvestris*  
60-80 cm m.Co.

1 Stück je ca. 5 qm

511-010-007

Bebauungsplan PO11N

24.09.2025

