

# Stadt Aurich

Bürgermeister-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich



## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 08  
„Rahe / Boomweg“

Stand: 12.05.2025

### Verfasser:

Architektur + Ingenieurbüro Eschen  
Hafenstr. 20  
26603 Aurich  
Tel.: 04941/9901363  
[www.eschen-architekt.de](http://www.eschen-architekt.de)  
[info@eschen-architekt.de](mailto:info@eschen-architekt.de)

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung .....</b>                                                                           | <b>4</b>  |
| 1.1      | Planungsanlass.....                                                                               | 4         |
| 1.2      | Rechtsgrundlagen.....                                                                             | 4         |
| 1.3      | Abgrenzung des Geltungsbereiches und räumliches Umfeld .....                                      | 5         |
| <b>2</b> | <b>Planungsgrundlagen .....</b>                                                                   | <b>6</b>  |
| 2.1      | Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....                                                       | 6         |
| 2.2      | Flächennutzungsplan.....                                                                          | 7         |
| <b>3</b> | <b>Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung .....</b>                                            | <b>7</b>  |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                                   | 8         |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise .....                                                    | 9         |
| 3.3      | Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....                                                  | 9         |
| 3.4      | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10        |
| 3.5      | Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern .....                   | 10        |
| 3.6      | Maßnahmen zum Schutz der Natur .....                                                              | 11        |
| 3.7      | Externe Ausgleichsmaßnahmen .....                                                                 | 11        |
| 3.8      | Örtliche Bauvorschriften.....                                                                     | 11        |
| 3.9      | Verkehrliche Belange.....                                                                         | 12        |
| 3.10     | Städtebauliche Übersichtsdaten .....                                                              | 12        |
| <b>4</b> | <b>Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....</b>                                        | <b>13</b> |
| 4.1      | Abwasserbeseitigung.....                                                                          | 13        |
| 4.2      | Strom- und Gasversorgung.....                                                                     | 13        |
| 4.3      | Trinkwasserversorgung.....                                                                        | 13        |
| 4.4      | Telekommunikation.....                                                                            | 13        |
| 4.5      | Abfallentsorgung .....                                                                            | 13        |
| 4.6      | Brandschutz und Löschwasserversorgung .....                                                       | 13        |
| 4.7      | Oberflächenentwässerung .....                                                                     | 13        |
| <b>5</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                        | <b>14</b> |
| <b>6</b> | <b>Immissions- und Emissionsschutz .....</b>                                                      | <b>14</b> |
| <b>7</b> | <b>Hinweise .....</b>                                                                             | <b>14</b> |

|          |                                                                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>8</b> | <b>Verfahrensablauf.....</b>                                                                                                  | <b>15</b> |
| 8.1      | Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....                                                                       | 15        |
| 8.1.1    | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1<br>BauGB .....                                     | 15        |
| 8.1.2    | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ..... | 15        |
| 8.1.3    | Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....                                                            | 15        |
| 8.1.4    | Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher<br>Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....              | 15        |
| 8.1.5    | Beschlussfassung .....                                                                                                        | 16        |

# **1 Einleitung**

## **1.1 Planungsanlass**

Für die Stadt Aurich sind bis zum Jahr 2030 steigende Haushaltszahlen und eine positive wirtschaftliche Entwicklung vorhergesagt. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum sind zusätzliche Wohngebiete bzw. Wohnbauflächen erforderlich.

Im Bereich des Ortsteils Rahe erfolgt auf Antrag eines Vorhabenträgers vom 22.02.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“.

Das Vorhaben soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 bauleitplanerisch vorrangig als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und entwickelt werden.

Die Stadt Aurich hat ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt, in dem das Plangebiet zur langfristigen Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen und als geeignet eingestuft ist. Da diese Fläche aktuell für eine mögliche Entwicklung zur Verfügung steht, soll die Entwicklung als Wohngebiet vorgezogen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,5493 ha und soll der Errichtung von acht Wohnhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten dienen. Auf der Basis der Vorhabenbeschreibung sollen die geplanten Wohnungen als Mietobjekte errichtet werden, wobei 20 % bzw. 4 Wohnungen den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen sollen. Durch die Schaffung der Voraussetzung zur Errichtung von Mietwohnungsbau entspricht die Stadt Aurich einem Ziel der familiengerechten Kommune.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

### 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches und räumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt Aurich im Ortsteil Rahe südlich der „Oldersumer Straße“ und umfasst die Flurstücke 86/14 und 81/5, Flur 2, Gemarkung Rahe.

Im Süden, Osten und Westen ist das Plangebiet bereits von Wohnbebauung umgeben. Die genaue Lage des Geltungsbereiches kann der anliegenden Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes weist keine unterschiedliche Topographie auf. Über den „Boomweg“ soll die verkehrliche Erschließung erfolgen, so dass der Anschluss an das öffentliche Straßennetz gewährleistet ist. Die Verbindung zum ÖPNV besteht über die Haltestelle Rahe L 1/ Achtert Thunen an der „Oldersumer Straße“ in ca. 200 m Entfernung.



Übersicht, Maßstabslos

## 2 Planungsgrundlagen

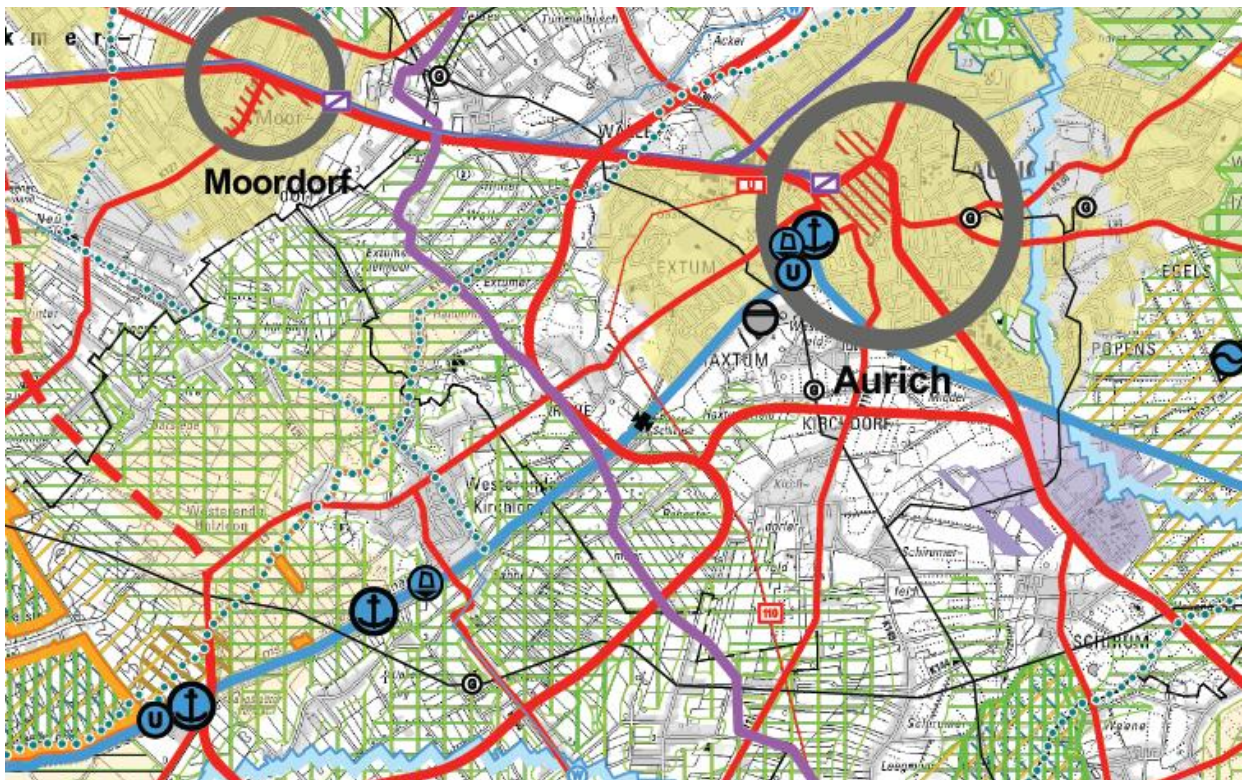
### 2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VE 08 ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung werden auf der Ebene des Landes Niedersachsen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 einschließlich der Fortschreibung vom 17.09.2022 festgelegt. Aurich ist als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sollen vorrangig Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.

Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP ergeben, stehen der Planung nicht entgegen.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung anzupassen. Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2018 für den Landkreis Aurich befindet sich das Plangebiet ebenfalls in dem Mittelzentrum Aurich u.a. mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohngebieten.



Ausschnitt aus dem RROP

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Aurich stellt das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 86/14, Flur 2, Gemarkung Rahe als gemischte Baufläche dar. Der südliche Bereich des Plangebietes mit dem Flurstück 81/5, Flur 2, Gemarkung Rahe ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da für den Bereich des Flurstücks 86/14, Flur 2, Gemarkung Rahe eine Änderung zur Wohnbaufläche erforderlich ist, wird die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## **3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung**

Geplant ist von einem Vorhabenträger die Errichtung von zwei Einzelhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten und sechs Einzelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ wird aus rechtlichen Gründen im „Vollverfahren“ aufgestellt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt Aurich gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

Die Stadt Aurich kommt dem Anliegen des Vorhabenträgers zur Errichtung von 20 Wohneinheiten nach. Nach Prüfung des Antrags sowie des städtebaulichen Erfordernisses stellt die Stadt Aurich zur planerischen Absicherung daher den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ auf.

Mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung auf das konkrete Vorhaben ausgerichtet werden. Dieses Planungsinstrument eignet sich für die vorliegende Planung, da projektspezifische Festsetzungen zu den Wohngebäuden und Freiflächen getroffen werden können. Der Vorhaben-Durchführungsvertrag bietet die Möglichkeit zusätzliche Maßnahmen und Regelungen, die speziell auf das Vorhaben ausgerichtet sind, differenziert und detailliert festzuschreiben.

Infolge des Durchführungsvertrages übernimmt der Vorhabenträger die Verpflichtung, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Konzeptes das Vorhaben auf eigene Kosten in einer Frist von 3 Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung zu realisieren. Zudem übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

Für den Landkreis Aurich und die Stadt Aurich wird entsprechend einer aktuellen Prognose der Bertelsmann-Stiftung eine sich stabil entwickelnde Bevölkerungszahl vorhergesagt. Daraus ergibt sich nur ansatzweise ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen, da der Wohnbedarf von

diversen Faktoren abhängig ist, wie z. B. der Wohnraumbedarf pro Person, Anzahl der Personen pro Haushalt usw. Die Stadt Aurich hat 43.408 Einwohner (Stand 30.09.2023) und der Ortsteil Rahe 551 Einwohner (Stand 31.12.2023).

Aufgrund der Nähe der Bildungseinrichtungen und der Arbeitsplätze im westlichen Stadtgebiet von Aurich zeichnet sich das Plangebiet durch eine gute Lage aus.

Das Angebot von 20 neuen Wohnungen erscheint daher angemessen. Die Errichtung der Wohngebäude erfolgt über einen Zeitraum von ca. 3 Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung seitens des Vorhabenträgers. Hierdurch erfolgt eine langfristige und nachfragegerechte Wohnraumplanung für die Zukunft.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,27 zur Sicherung einer einheitlichen Bebauungsstruktur und des Ortsbildes.

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO**

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten und Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO*

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

*nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.*

##### **1.2 Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen § 14 BauNVO**

*Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass*

- Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

*im Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung Nr. 310 „Rahester Zugschloot“ gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes*

*I. Entwässerungsverband Emden sowie im Vorgartenbereich zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze nicht errichtet werden dürfen. Ausnahmen sind im Vorhabensplan dargestellt.*

Die Art der baulichen Nutzung ist projektbezogen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend dem Vorhabenplan sind acht Wohngebäude vorgesehen (vgl. auch textliche

Festsetzung Nr. 1.1). Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch ausgewogene und

angemessene Wohnstrukturen im Ortsteil Rahe geschaffen werden. Die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes, um als Hauptnutzung das Wohnen ungestört zu ermöglichen.

Zudem sind für flächenintensiveren Nutzungen keine geeigneten Standortvoraussetzungen möglich.

Zur Sicherung des Ortsbildes und des Räumstreifens des Gewässers II. Ordnung Nr. 310 „Rahester Zugschloot“ dürfen Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante des Gewässers II. Ordnung sowie im Vorgartenbereich zwischen den Verkehrsflächen und der vorderen Baugrenze nicht errichtet werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Die überbaubare Planfläche sowie die Bauweise sind auf das folgende Maß beschränkt:

| Nutzungsart               | WA              |
|---------------------------|-----------------|
| Zahl der Vollgeschosse    | I               |
| GRZ                       | 0,27            |
| offene Bauweise           | o               |
| Nur Einzelhäuser zulässig | E mit max. 4 WE |
| Traufhöhe (TH)            | max. 4,00 m     |
| Firsthöhe (FH)            | max. 9,00 m     |

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie § 18 BauNVO)

### 2.1 Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO

*Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche „Boomweg“ (ca. 2,90 m über NN)*

*Für das Plangebiet wird die Höhenlage der Oberkante des fertiggestellten Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) auf mindestens 0,30 m über dem vorgenannten Höhenbezugspunkt von 2,90 m über NN festgesetzt.*

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (OK = Oberkante)

*Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe des Schnittpunktes der traufseitigen aufgehenden Wandaußenflächen mit der Oberkante der Dachhaut über dem Bezugspunkt. Die Traufhöhe von Gauben und Zwerchgiebel o. ä. sind ausgeschlossen.*

*Die Firsthöhe (FH) ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudedaches über dem Bezugspunkt. Untergeordnete bauliche Anlagen wie PV- oder Solaranlagen gelten nicht als Bestandteil des Gebäudedaches.*

Die Zahl der Vollgeschosse, die Bauweise sowie die Trauf- und Firsthöhen werden derart festgelegt, dass sich die neue Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld mit ländlich geprägten Siedlungs- und Ortsstrukturen im Ortsteil Rahe einfügt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

## 3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 19 und 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

*Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.*

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:

- Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf um bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Eine zusätzliche Versiegelung zum Vorhabens- und Erschließungsplan ist erst dann zulässig, wenn hierfür die wasserrechtliche Erschließung einschließlich erforderlicher Retention nachgewiesen wird. Der Hinweis Nr. 9 Retention ist zu beachten.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,27. Das Erfordernis der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,27 um 50 v.H. basiert auf dem hohen Stellplatzbedarf für die 20 Wohnungen. Es wird von einem Stellplatzbedarf von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen. 40 Stellplätze sollen aktuell angeboten werden. Eine zusätzliche Versiegelung zum Vorhabens- und Erschließungsplan ist nur zulässig, wenn die hierdurch erhöhte Retention vorab durch einen neuen Entwässerungsantrag genehmigt wird.

### 3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### 4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen für PKW-Stellplätze als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Wegstrecke, Rasengittersteine, großfugige Pflasterung, Schotterrassen, o.ä.)

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine wasserdurchlässige Versiegelung der PKW-Stellplätze festgesetzt. Dies ist im Vorhabens- und Erschließungsplan berücksichtigt und festgehalten.

### 3.5 Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

#### 5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

##### 5.1 Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume freiwachsend zu erhalten und bei Abgängigkeit am selben Standort durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

##### 5.2 Anpflanzung und Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an den zeichnerisch festgesetzten Stellen hochstämmige Laubbäume (Stammumfang von 14 - 16 cm, 3x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzbeete müssen die Größe von 2,00 m x 2,00 m aufweisen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

|                                         |                                           |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn) | <i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhn. Esche) |
| <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle)   | <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche)        |
| <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)     | <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde)       |

Zur Sicherung der östlichen Baumreihe sowie der Baumgruppe im mitten des Plangebietes wird der freiwachsende Erhalt dieser Bäume zeichnerisch und textlich festgesetzt und damit einhergehend auch die Verpflichtung zur entsprechenden Umsetzung. Bei Abgängigkeit sind die Einzelbäume am selben Standort durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

### **3.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur**

#### **6. Maßnahmen zum Schutz der Natur - Insektenschutz vor Lichtemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **6.1 Minimierung von Lichtemissionen**

*Die nächtliche Beleuchtung des Baugebietes sowie der öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Grünflächen, Parkplätze) ist insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller Leuchtmittel / monochromatische Niederdrucklampen / LED-Technik, nach unten gerichtetes Licht ohne UV-Anteil). Es sind Leuchtkörper mit kleiner 3000 Kelvin zu verwenden. Diese müssen prinzipiell so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu minimieren. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch die Verwendung von möglichst bodennahen Leuchten zu vermeiden.*

In Bezug auf den Insektenschutz wird die nächtliche Beleuchtung insektenfreundlich gestaltet. Hierdurch soll verhindert werden, dass die künstliche Beleuchtung nachtaktive Insekten anlockt, ihre Orientierung oder den natürlichen Tag-Nacht-Rhythmus stört.

### **3.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

#### **7. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

##### **7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme**

*Durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft entsteht in der Gemarkung Rahe in der Flur 2 betreffend der Flurstücke 86/14 und 81/5 ein Biotopwertdefizit in Höhe von 2.078,5 Punkten. Dies wird über die folgende Ausgleichsmaßnahme, die eine Aufwertung um insgesamt 2.078,5 Biotopwertpunkten erzielt, ausgeglichen:*

*- Gemarkung Georgsfeld, Flur 6, Flurstück 24/1: Heidemoorentwicklung und Hochmoorvernässung  
Die Ausgleichsmaßnahme entspricht dem vom Landkreis Aurich 2015 genehmigten Pflege- und Entwicklungsplan Georgsfelder Moor im Gebiet Nr. 5.*

Das Planvorhaben verursacht Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Diese werden ausführlich in dem Umweltbericht erläutert und abgewägt. Durch die Versiegelung ist eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich, die gemäß § 9 Abs. 1a BauGB textlich festgesetzt wird.

### **3.8 Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 Nds. Bauordnung örtliche Bauvorschriften.

Diese gestalterischen Festsetzungen bilden konkrete Ordnungsprinzipien des neuen Wohngebietes und dienen der Entwicklung eines homogenen Ortsbildes des Ortsteils Rahe. Sie bestimmen die Auswahl der Baustoffe und der Farbgebung von Außenwänden und

Dacheindeckung sowie der Dachformen, so wie die städtebaulichen Vorgaben, die in den vergangenen Jahren in Aurich üblich waren. Die Aspekte des nachhaltigen Bauens und der Nutzung erneuerbarer Energien werden dabei berücksichtigt.

Durch die Vorgabe der Einfriedigungen, Gestaltung der Vorgartenbereiche und nicht überbaubaren Flächen werden ökologische und nachhaltige Ziele gefördert.

### 3.9 Verkehrliche Belange

#### Straßenverkehr

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich über den „Boomweg“.

Ein ausreichend breiter Ein- und Ausfahrtsbereich vom „Boomweg“ wird angelegt. Die Straße wird mit einem Wendehammer (gem. Plangrundlage des Fachdienstes Tiefbau der Stadt Aurich) so ausgebaut, dass ein 4-achsiges Müllfahrzeug eingesetzt werden kann. Die Sichtfelder im Bereich des „Boomweges“ sind freizuhalten.

#### Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem „Boomweg“ beträgt 30 km/h. Innerhalb des Plangebietes wird ein Verkehrsberuhigter Bereich geschaffen, in dem nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist.

#### Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist entlang der nahegelegenen „Oldersumer Straße“ an das örtliche Fuß- und Radwegnetz angebunden.

### 3.10 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 0,5493 ha auf.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Lageplan, dem Grundriss, der Schnittzeichnung und die Ansichten werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE 08.

|                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| Gewässer/Gräben                         | 245 m <sup>2</sup>         |
| Grünflächen und Baumbestand             | 1.607 m <sup>2</sup>       |
| Freifläche (ohne Versiegelung)          | 1.295 m <sup>2</sup>       |
| Stellplätze aus Rasengittersteine (60%) | 435 m <sup>2</sup>         |
| Verkehrsfläche                          | 495 m <sup>2</sup>         |
| Wohngebiet/versiegelte Flächen          | 1416 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                            | <b>5.493 m<sup>2</sup></b> |

## **4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Abwasserbeseitigung**

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist die Stadt Aurich zuständig. Die Einleitung in das Kanalisationsnetz ist mit der Stadt Aurich abzustimmen. Der Anschluss an die örtliche Kläranlage ist gewährleistet.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Zudem sind zur Wärmeversorgung Wärmepumpen geplant.

### **4.3 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz des OOWV sichergestellt.

### **4.4 Telekommunikation**

Telekommunikationsnetze und –dienste können über die Deutsche Telekom oder anderer private Anbieter in Anspruch genommen werden.

### **4.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Aurich.

### **4.6 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

Als Grundschutzmaßnahme zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mindestens 48 m<sup>3</sup>/Std. für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Hydranten sind in einem Abstand von höchstens 100 m zu den Gebäuden zu verorten.

### **4.7 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über vorhandene Gräben und geplante Mulden. Die Regenrückhaltung im Plangebiet wird in einem Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet gesammelt, durch eine Pumpe in das Gewässer II. Ordnung Nr. 310 „Rahester Zugschloot“ gedrosselt eingeleitet und anschließend abgeführt. Der 10 m breite Räumstreifen zur Böschungsoberkante des „Rahester Zugschlootes“ ist von baulichen Anlagen, wie Garagen bzw. Nebenanlagen freizuhalten (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Die Unterhaltung des Gewässers II. Ordnung unterliegt weiterhin dem Ersten Entwässerungsverband Emden. Die Satzung des Ersten Entwässerungsverbandes Emden in Pewsum vom 01.01.2024 ist zu beachten und einzuhalten.

## **5 Umweltbericht**

Die umweltrelevanten Daten des Bestandes und die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Der Umweltbericht bildet das Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. VE 08 ab.  
Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

## **6 Immissions- und Emissionsschutz**

### Immissionsschutz

Aufgrund des Abstandes von mehr als 100 m zur Landesstraße 1 „Oldersumer Straße“ sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

## **7 Hinweise**

Folgende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt:

- Baunutzungsverordnung,
- Bodenfunde,
- Bodenbelastungen/Altablagerungen,
- Abfallwirtschaft, Kontaminationen und Bodenbehandlung,
- Sichtfelder,
- Baumschutzsatzung der Stadt Aurich,
- DIN 18920,
- Gewässerunterhaltung,
- Retention,
- Erkundigungspflicht,
- Artenschutz und
- Telekommunikation.

## **8 Verfahrensablauf**

### **8.1 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Die Stadt Aurich führt im Rahmen dieses Bebauungsplanes das Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

Gemäß § 1 Abs. 7 werden diese privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander abgewogen.

#### **8.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **8.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **8.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **8.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### 8.1.5 Beschlussfassung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ wurde vom Rat der Stadt Aurich in der öffentlichen Sitzung vom \_\_\_\_\_ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Zuvor hat der Rat der Stadt Aurich den Durchführungsvertrag beschlossen.

Die Begründung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VE 08 „Rahe / Boomweg“ beigelegt.

Für die Stadt Aurich

Aurich, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

Aufgestellt: Aurich, den 07.05.2024

Überarbeitet: Aurich, den 12.05.2025