

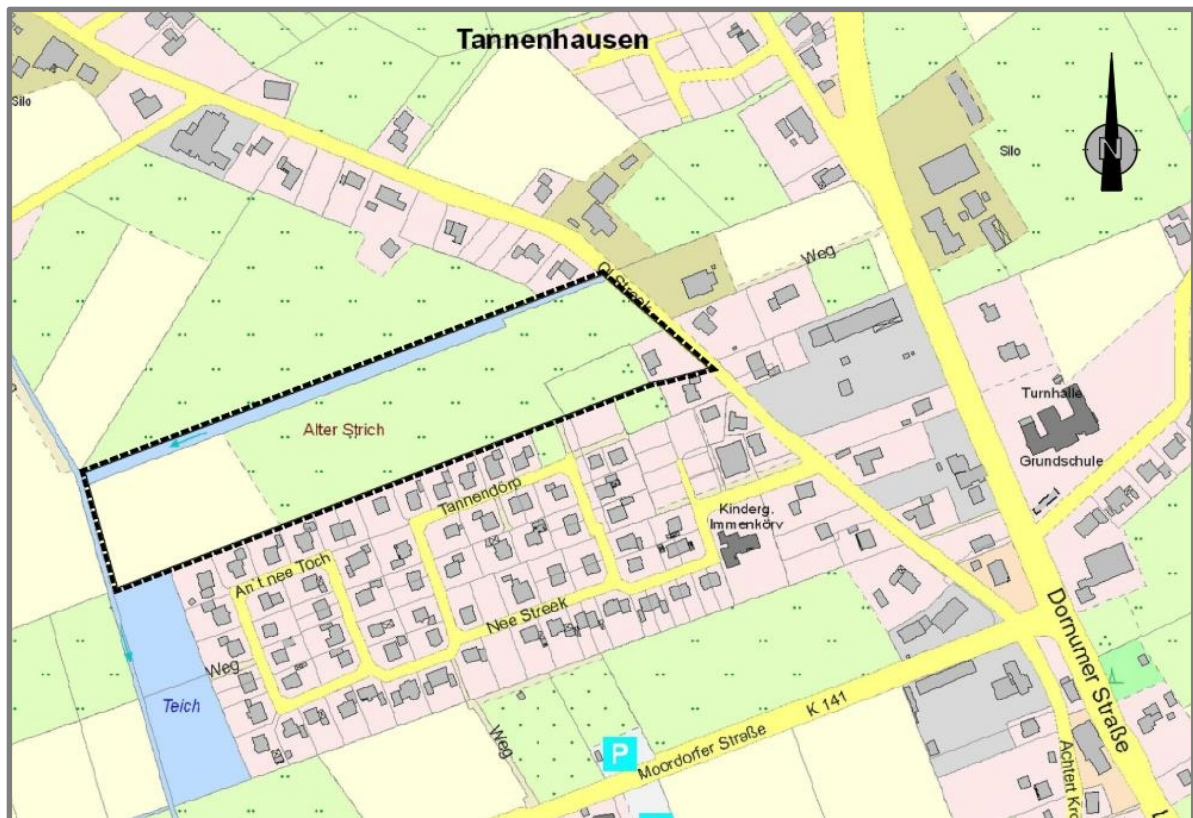
# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 385

### „nördlich Tannendörp“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB



Übersichtskarte

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1 Lage und Abgrenzung**3
- 2 Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet**3
- 3 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung**4
- 4 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 735**
- 5 Ziel und Zweck der Planung**5
- 6 Planungsvorgaben**6
  - 6.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm
  - 6.2 Regionales Raumordnungsprogramm
  - 6.3 Flächennutzungsplan
  - 6.4 Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich
- 7 Inhalt der Planung**11
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise und Baugrenzen
  - 7.4 Verkehrsflächen
  - 7.5 Grünflächen
  - 7.6 Wasserwirtschaft
- 8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**18
- 9 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur**23
- 10 Natur und Landschaft**24
- 11 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**36
- 12 Hinweise**37
- 13 Städtebauliche Daten**41
- 14 Verfahrensablauf**42

### **Anlagen:**

- § 27. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- § Biotoptypenplan
- § Pflege- und Unterhaltungskonzept

---

## 1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ liegt im Ortsteil Tannenhausen der Stadt Aurich und befindet sich nördlich der „Moordorfer Straße“ (Kreisstraße K 141) und direkt westlich angrenzend an die Straße „Ol Streek“. Die Entfernung zum Stadtzentrum Aurichs beträgt rd. 5 km Luftlinie und rd. 6 km Straßenentfernung.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3,8 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

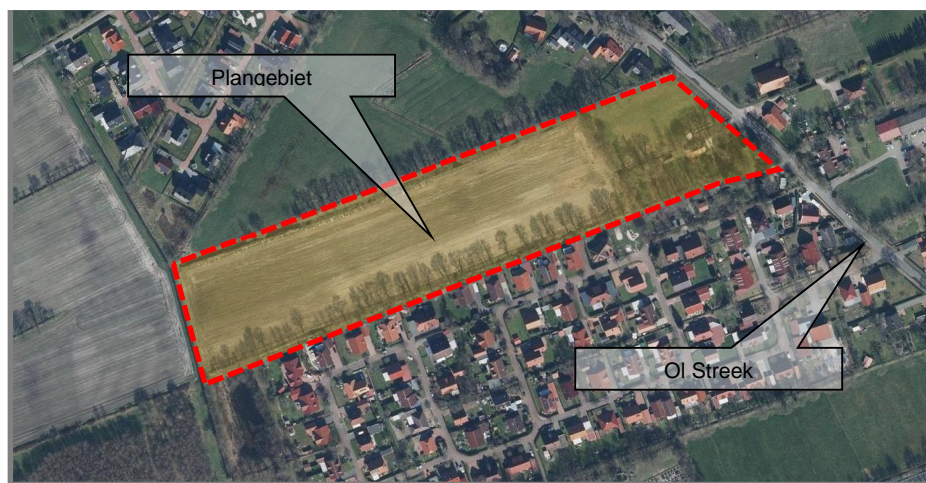
## 2 Vorhandene und geplante Nutzungen im Plangebiet

Zum Zeitpunkt der Planfassung befinden sich im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen als Acker- und Weideland. Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein freistehendes Einzelhaus mit großem Gartenbereich.

Nördlich, südlich und östlich befinden sich Siedlungsbereiche von Tannenhausen, welche sich überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern zusammensetzen. Westlich des Plangebietes befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das geplante Wohngebiet stellt eine Arrondierung des Wohngebietes „Ol Streek“ in nördlicher Richtung dar.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die direkt östlich angrenzende Straße „Ol Streek“.



*Luftbild des Plangebietes*

---

### 3 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen der Planung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 385 gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Nach der zum 20. Juli 2017 in Kraft getretenen Gesetzesänderung können für diese Bebauungsplanaufstellung Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, da

- § der Bebauungsplan den Siedlungsrand arrondiert
- § die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 10.000 qm liegt,
- § durch den Bebauungsplan Flächen für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden,
- § Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung / Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Bundestagsdrucksache 18/10942 vom 23.01.2017 enthält in der Begründung zur Einführung des § 13b in lfd. Nr. 14 folgendes:

"Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind."

Hier werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant, welche unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand von Tannenhausen angrenzen.

Weiterhin erfolgt eine teilweise Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73. Hierbei wird eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> entlang der Straße „Ol Streek“ überdeckt. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 385 wird die überdeckte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 73 aufgehoben und durch die Festsetzungen dieser Bauleitplanung ersetzt.

Durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird eine überbaubare Grundstücksfläche von rd. 7.200 m<sup>2</sup> ermöglicht, womit der Schwellenwert des § 13b BauGB deutlich unterschritten wird (Hierzu auch Kap. Natur und Landschaft). Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Damit erfüllt der vorliegende Bebauungsplan sämtliche für die Anwendung des § 13b BauGB erforderlichen Vorschriften und Voraussetzungen.

## **4 Aufhebung Bebauungsplan Nr. 73**

Entlang der Straße „Ol Streek“ besteht der Bebauungsplan Nr. 73 aus dem Jahr 1979. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf einer Tiefe von 40 m. Der Bebauungsplan Nr. 73 wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 385 im überlagerten Bereich aufgehoben.

## **5 Ziel und Zweck der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 385 „nördlich Tannendörp“ dient der Umsetzung eines Wohngebietes zur Arrondierung des Siedlungsrandes von Tannenhausen.

Anlass der Planung ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Aurich, weitere Wohnbauflächen in Tannenhausen zu entwickeln. Dazu soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich festgesetzt werden.

Im Ortsteil Tannenhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauland. Das Siedlungsentwicklungskonzept 2020 der Stadt Aurich sieht bis 2030 einen Bedarf von ca. 3,2 ha Wohnbauland im Sinne einer Eigenentwicklung für den Ortsteil Tannenhausen vor.

Es ist geplant, ein rund. 3,8 ha großes Areal westlich der „Ol Streek“ zu erschließen und einer neuen Nutzung in Form einer Wohnbebauung zuzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass im Bereich der Straße „Ol Streek“ bereits Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 73 bestehen und mit der vorliegenden Planung überdeckt werde. Daher erfolgt mit dieser Bebauungsplanaufstellung eine Neuausweisung von ca. 3,2 ha. Das Plangebiet liegt direkt an den bestehenden Siedlungsrand von Tannenhausen an und befindet sich zwischen den zwei Neubaugebieten „Ol Streek“ im Süden und „Gasthaushelmer“ im Norden. Damit wird das Plangebiet dreiseitig von bestehenden Siedlungsstrukturen Tannenhausens umgeben, sodass eine Arrondierung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist.

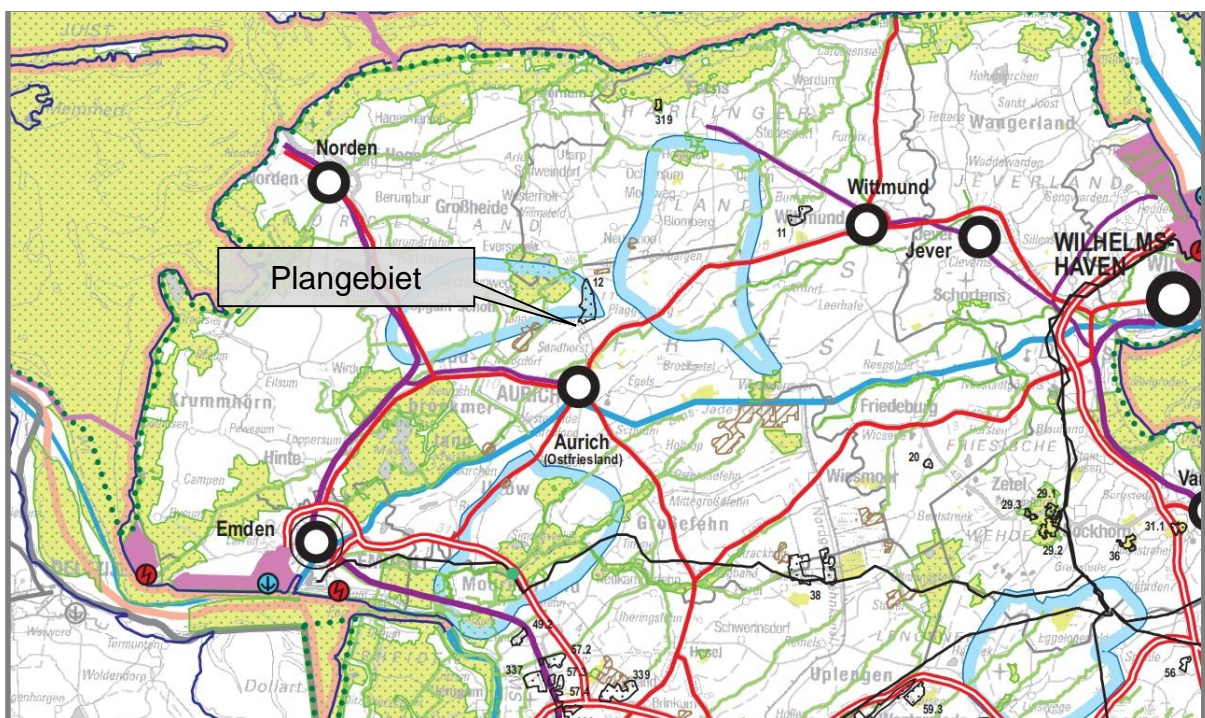
Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB; zur Herstellung der benötigten Baurechte ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 385 erfolgt gem. § 13 b i.V.m § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

## 6 Planungsvorgaben

### 6.1 Niedersächsisches Landesraumordnungsprogramm

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



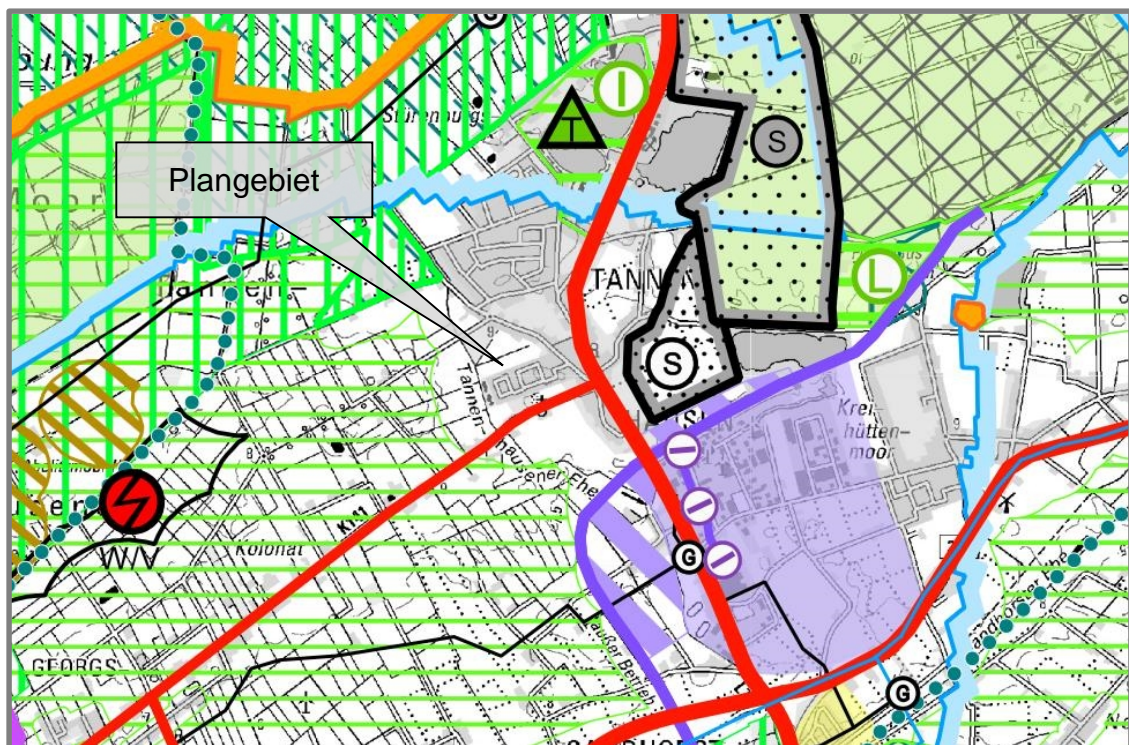
Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

In ausreichendem Abstand wird nördlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein dargestelltes Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung.

Weitere, das Plangebiet direkt betreffende Aussagen trifft das LROP nicht. Die vorliegende Planung läuft den Zielen der Landesraumordnung damit nicht zuwider.

## 6.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2018 (RROP) des Landkreises Aurich wurde in der Kreistagssitzung des Landkreises Aurich am 19.12.2018 beschlossen und wurde gem. § 5 Abs. 5 NROG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 28.08.2019 unter Maßgaben und Auflagen genehmigt und trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 25.10.2019 in Kraft.



Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich (ohne Maßstab)

Für das Plangebiet selbst trifft die zeichnerische Darstellung des RROP des Landkreises Aurich keine konkrete Aussage. Die direkt zum Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche werden als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherte Bereiche dargestellt.

Östlich des Plangebietes wird die Landstraße L7 „Dornumer Straße“ als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Westlich des Plangebietes werden ausgedehnte Flächen als Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Nördlich wird in ausreichendem Abstand ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt. In der beschreibenden Darstellung des RROP werden keine Aussagen getroffen, welche das Plangebiet direkt betreffen.

Nach den Festlegungen im RROP Kap. 3.1.3 Ziff. 09 sind aufgrund der ökologischen und landschaftskulturellen Bedeutung die Wallheckenstrukturen zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

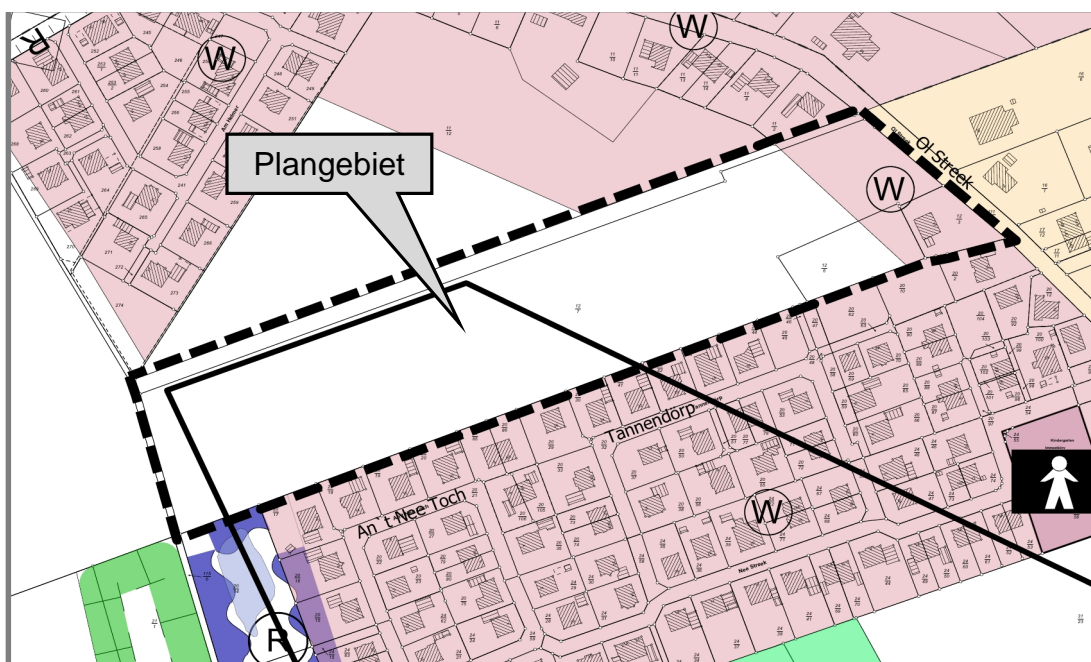
Bei der vorliegenden Planung werden die überwiegenden Wallhecken einschließlich des Bewuchses erhalten und abgesichert. Die Wallheckenverluste werden auf das notwendige Maß reduziert und im Verhältnis 1:2 an anderer Stelle kompensiert (siehe hierzu auch Kap. 10).

Die vorliegende Planung widerspricht damit nicht den Aussagen der Regionalen Raumordnung.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich als landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Der östliche Randbereich des Plangebietes, welcher direkt an die Straße „Ol Streek“ anliegt, wird gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

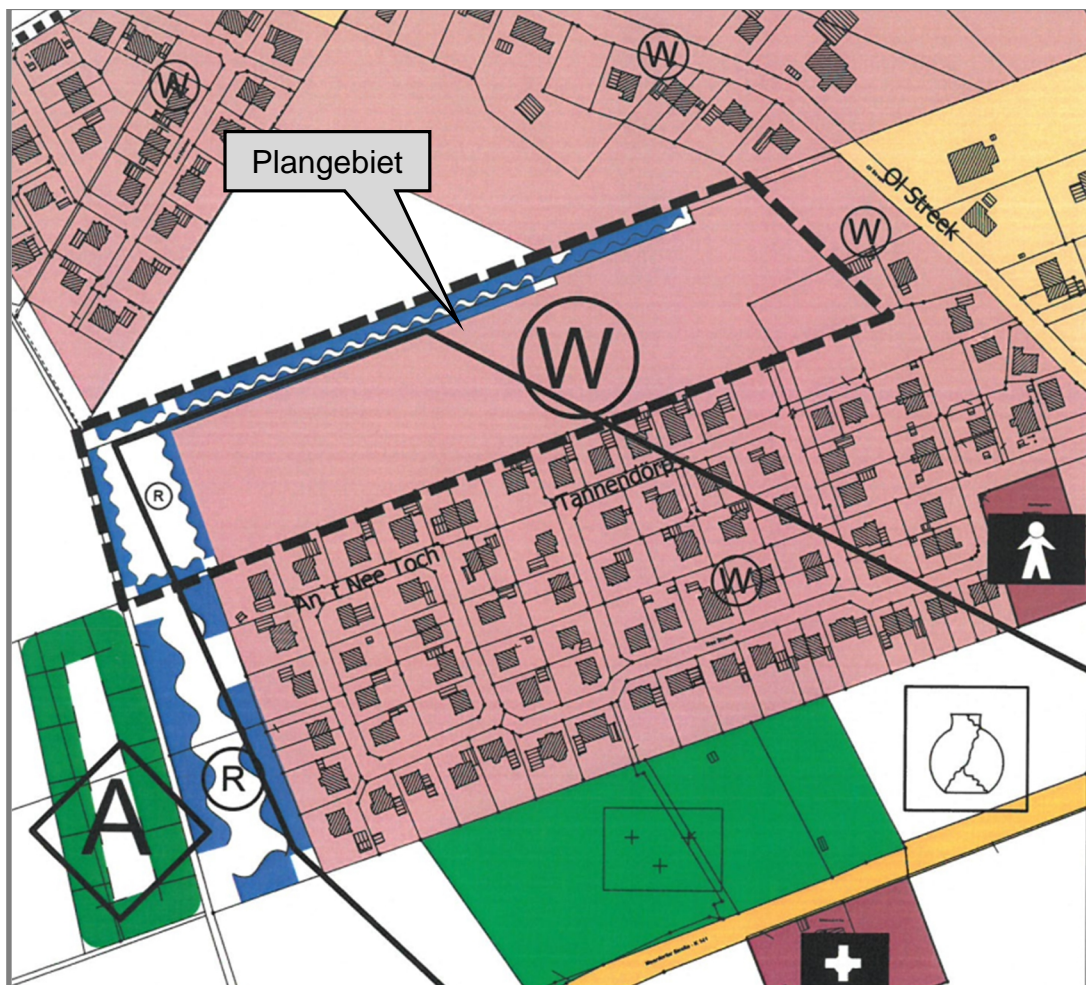
Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich demnach gem. § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich.



Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)



Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) lässt sich nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus einer Fläche für die Landwirtschaft entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist dennoch nicht erforderlich, da gem. § 13b i.V.m. § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, welcher den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entspricht, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung durch ihn aber nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aurich wird daher im Zuge einer Berichtigung an die vorliegende Planung angepasst.



Auszug des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Im Rahmen der 27. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage) wird der überwiegende Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt, im westlichen Bereich erfolgt eine Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses.

## 6.4 Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich

Das Siedlungsentwicklungskonzept 2020 befindet sich in der Aufstellung. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf den notwendigen Beschluss des Siedlungsentwicklungskonzeptes hingewiesen. Im weiteren Verfahren wird dieses Konzept von der Stadt Aurich vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen. Damit ist die Siedlungsentwicklung mit den Zielen der Raumordnung abgestimmt.

Für den Ortsteil Tannenhausen wird im Konzept davon ausgegangen, dass bis 2030 ein Bedarf von 53 Bauplätzen bestehen wird, wobei 20% davon auf Zweifamilienhäuser fallen. Man geht weiterhin davon aus, dass von den Baulücken in Tannenhausen rund 30% zur Verfügung ständen, sodass bis 2030 ein Bauplatzbedarf von 36 Bauplätzen zu insgesamt 3,2 ha Bauland besteht.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird der prognostizierte Flächenbedarf zur Eigenentwicklung jedoch nicht abgedeckt. Durch die Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 73 sind die bestehenden Bauflächen von rd. 4.000 m<sup>2</sup> in Abzug zu bringen. Folglich werden durch diese Bauleitplanung rd. 3,2 ha effektiv zur Deckung des Eigenbedarfs zur Verfügung gestellt.

Einige der im Konzept aufgeführten Potentialflächen stehen zurzeit aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung. Dies gilt insbesondere für die Flächen zwischen „Ol Streek“ und „Dornumer Straße“, welche im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Siedlungsentwicklung in Tannenhausen nur in westlicher Richtung erfolgen kann. Nach Norden, Süden und Osten wird eine mögliche Siedlungsentwicklung durch das Naherholungsgebiet, durch das Industrie- und Gewerbegebiet Aurich-Nord sowie durch Sandabbau- und Waldflächen begrenzt.

Eine der im Konzept aufgeführten Potentialflächen befindet sich zwischen den Neubaugebieten „Gasthaushelmer“ und „Ol Streek“. Für diese Flächen besteht seitens der Eigentümer eine Verkaufsbereitschaft. Es handelt sich dabei um eine zum gegenwärtigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Da Tannenhausen gut in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden ist und über Grundstrukturen der Infrastrukturversorgung verfügt, sind wesentliche Voraussetzungen für die Erfüllung der raumordnerischen Grundzüge bezüglich der Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes Tannenhausen gegeben.

Im Rahmen dieser Eigenentwicklung soll, insbesondere im Hinblick auf die allgemeine demografische Entwicklung, die Nachfrage nach Bauplätzen im Hauptort von Tannenhausen

umgesetzt werden. Dadurch kann der größtmögliche Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in Tannenhausen gewährleistet werden.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine der im Siedlungsentwicklungskonzept aufgeführten Potentialflächen. Durch das Entwickeln dieser Flächen zu Wohnbauland wird also den Vorstellungen des Konzeptes entsprochen und der mittelfristigen Baulandnachfrage in Tannenhausen entsprochen.

## **7 Inhalt der Planung**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur zu schaffen. Dabei wird der aufgelockerte Charakter der umliegenden Siedlungsstrukturen aufgegriffen und weiter entwickelt. Dazu werden im Plangebiet gem. § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3. BauNVO genannten zulässigen „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Baugebietes, da durch deren Flächenansprüche dem Ziel der Wohnbaulandmobilisierung widersprochen wird sowie durch die für diese Nutzungen typischen Verkehrsaufkommen die Wohnruhe beeinträchtigen.

Mit der vorliegenden Planung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und

Tankstellen ausgeschlossen. Für diese Betriebe besteht an dieser Stelle kein Bedarf und sie würden zudem dem Charakter eines typischen Wohngebiets zuwider laufen. Diese Nutzungen würden durch ihren verhältnismäßig großen Grundflächenbedarf der städtebaulichen Zielsetzung einer Wohnbaulandschaftung durch Flächenentzug entgegen laufen.

### **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Diese Nutzungsvorgabe soll neben weiteren Vorgaben dazu führen, dass die geplante Bebauung sich in die vorhandene Wohnbebauung der Planbereichsumgebung einfügt. Diese wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

### **Grundstücksgröße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**

Die Größe je Baugrundstück ist auf höchstens 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

Es wurde die Grundstücksgröße mit einem Höchstmaß festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen ein gewisses Maß an aufgelockerter Bebauung zu sichern und damit sich die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke in die umliegende Siedlungsstruktur einfügt. Weiterhin wird mit der Festsetzung ein flächensparendes Bauen nach ortstypischen Grundsätzen gewährleistet. Das Errichten von Gebäuden auf übermäßig großen Grundstücken wird mit dieser Festsetzung vermieden und ein homogenes Siedlungsbild gewährleistet.

Ausnahmsweise sind Grundstücksgrößen bis 1000 m<sup>2</sup> zulässig, wenn in Einzelfällen aufgrund der Parzellierung keine kleineren Grundstückszuschnitte möglich sind.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die max. zulässige Grundfläche (GR) wird zusätzlich auf 180 m<sup>2</sup> pro Einzel- und Doppelhaus begrenzt. Hierdurch wird zum Bodenschutz eine Bebauung auf kleinen Grundstücken eingeschränkt und zudem eine überdimensionierte Bebauung auf Grundstücken von mehr als 600 m<sup>2</sup> ausgeschlossen. Die Geschossigkeit wird auf maximal 1 Vollgeschoss gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Grundfläche (GR) und der Geschossigkeit wird die aufgelockerte Bebauungsstruktur der umgebenden Bereiche aufgegriffen und auf der Arrondierungsfläche fortgeführt. Zusätzlich wird dadurch eine übermäßige Bodenversiegelung verhindert.

Weiterhin werden über die textliche Festsetzung Nr. 3 die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens auf 0,5 m über der Erschließungsstraßenmitte, die maximale Traufhöhe auf 4 m sowie die maximale Gebäudehöhe auf 9 m festgesetzt.

Die Festsetzungen bezüglich der maximalen Höhen dienen dem Einfügen in den bestehenden Ort und gewährleisten eine ortstypische Bebauung.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf das Maß von 0,5 m nicht überschreiten. Als Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) gilt das Maß zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und der Oberkante des Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den Schnittlinien der Dachhaut.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung. Die zulässigen Höhen reichen aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten. Es soll ausgeschlossen werden, dass höhenmäßig überdimensionierte und nicht ins Ortsbild passende Gebäude errichtet werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximale Grundfläche durch die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 um 50% überschritten werden.

### 7.3 Bauweise und Baugrenzen

Im gesamten Plangebiet gilt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a). Die abweichende Bauweise wird durch eine textliche Festsetzung konkretisiert, welche für Einzelhäuser und Doppelhäuser eine maximale Gebäudelänge von 18,0 m festsetzt.

Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen. Des Weiteren gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Gem. § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung BauNVO dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m errichtet werden. Baukörper in dieser Größenordnung fügen sich nicht in das vorhandene Ortsbild ein. Aus diesem Grund wurde eine abweichende Bauweise gewählt, die in ihren Abmessungen an den umgebenden und bestehenden Siedlungsstrukturen orientiert.

In diesem Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen dem Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren.

Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Um den Bauherren möglichst umfangreiche Wahlmöglichkeiten bzgl. der Anordnung ihrer geplanten Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wird die Baugrenze im Abstand von 4 – 7 m zur Geltungsbereichsgrenze bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Abstand beinhaltet in der Regel, dass das nach der NBauO geforderte Abstandsmaß für eingeschossige Gebäude eingehalten wird und gewährt einen aufgelockerten Siedlungscharakter. Hierbei orientiert sich die festgesetzte Baugrenze von 7 m, entlang der Straße „Ol Streek“, an die bestehende Straßenflucht der nördlichen und südlichen Bestandsgebäude. Weiterhin wird in Teilbereichen ein Abstand der Baugrenzen von bis zu 7 m von der Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Wallhecken- und Baumschutz. Entlang der festgesetzten öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen wird überwiegend ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m festgesetzt, um ein harmonisches Siedlungsbild und ausreichende Vorgartengereiche zu gewährleisten. Diesem Grundsatz der Planung folgend wird ein aufgelockerter Straßenraum gewährleistet werden. Hierbei bildet die westliche Baugrenze an zwei privaten Straßenverkehrsflächen eine Ausnahme. Hier erfolgte im laufenden Verfahren eine Planänderung, um eine optimalere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Zusammen mit einer Änderung der jeweils westlichen Baugrenze werden mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Betroffenheit beschränkt sich auf den

---

Erschließungsträger, der diese Änderung veranlasst hat. Vor diesem Hintergrund wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

### **Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO**

Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche und straßenseitige Baugrenze unzulässig.

Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 2,50 m Breite je Garage oder Carport.

Die Vorgartenbereiche sind über die Erholungsfunktion hinaus ein traditionelles Gestaltungselement zum Straßenraum, und damit ein wichtiges Merkmal des Siedlungsbildes ist. Sie sollen deshalb von jeglichen Gebäuden (Ausnahme: Carports und Einstellplätze) freigehalten werden und ihre Gestaltung nur durch gärtnerische Anlagen und typische Einfriedungen erhalten.

Hierdurch wird der ortstypischen aufgelockerten Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

## **7.4 Verkehrsflächen**

Ausgehend von der Straße „Ol Streek“ wird das Plangebiet über eine festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erschlossen. Die inneren Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 8 m bis 10,5 m (im Bereich des Regenrückhaltebeckens) als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen, die der Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen dienen. Diese Verkehrsanlagen werden mit einer Breite von 4 m und 6 m festgesetzt. Eine Breite von 4 m an der östlich gelegenen Erschließungsstraße sind hier ausreichend, da nur ein Grundstück darüber erschlossen wird. Die übrigen Stichstraßen werden mit 6 m Breite festgesetzt, da über sie mehrere Grundstücke erschlossen werden.

Die Erschließungsstraße mündet in einem Wendehammer. Die Anlage von Wendekreisen mit einem Durchmesser von 18m für dreiachsige Müllfahrzeuge ist in Anbetracht der vorliegenden

---

Quartiersgröße unverhältnismäßig. Aus diesem Grund verwendet die Stadt Aurich einen - auch flächensparenden - Wendehammer. Die Anlage eines ausreichend dimensionierten Wendehammers wurde seitens des Landkreises Aurich auch in der frühzeitigen Beteiligung als konkrete Alternative benannt. Die von der Stadt Aurich gewählte Dimensionierung des Wendehammers ist ausreichend bemessen und erfordert gemäß den Ausführungen der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ lediglich ein einmaliges Zurückstoßen des dreiachsigen Müllfahrzeuges, vergleichbar mit den Ausbildungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06). Die Fahrzeuglängen mit ihren Überhangflächen sind bei der Dimensionierung entsprechend berücksichtigt. Mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aurich ist die Dimensionierung des Wendehammers bei bereits realisierten Anlagen und identischer Ausbildung in der Örtlichkeit fahrtechnisch überprüft worden, um sicherzustellen, dass auch aktuelle Entsorgungsfahrzeuge mit den Bewegungs- und Überhangflächen zurechtkommen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist ein ausreichender Raum für Müllstellflächen gegeben. In der Ausführungsplanung der Erschließungsstraße werden -in Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Aurich- entsprechende Müllstandortflächen u.a. für die Anlieger der privaten Stichstraßen/Sackgassen eingeplant und ausgepflastert.

Ferner wird für die fußläufige Durchgängigkeit des Plangebietes von der inneren Erschließungsstraße aus eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt. Über diesen Fuß- und Radweg kann der Spielplatz im südlich angrenzenden Baugebiet erreicht werden.

Im Rahmen einer Planänderung im laufenden Verfahren, wurde im Nachgang zur öffentlichen Auslegung, die Breite und Ausformung von zwei privaten Verkehrsflächen geändert. Hierbei wurde die Breite von 6 auf 4-5 m reduziert. Zusammen mit einer Änderung der jeweils westlichen Baugrenze werden mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit dieser Planänderung wurde, auf Grundlage eines Grundstückaufteilungsplanes, eine optimalere Grundstücksausnutzung gewährleistet. Eine Betroffenheit beschränkt sich auf den Erschließungsträger, der diese Änderung veranlasst hat. Vor diesem Hintergrund wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Entlang der Straße „Ol Streek“ wird in einem Teilbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des OOWV mit einer Breite von insgesamt 4 m festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Unterhaltung einer Hauptwasserleitung. Im südlichen Verlauf der Hauptwasserleitung wird auf Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechts verzichtet, da die Leitung hier unterhalb einer bestehenden Wallhecke verläuft. Falls eine Erneuerung der



Wasserleitung an dieser Stelle erforderlich wird, muss sie in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden (Wallheckenschutz).

## **7.5 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Absicherung der ökologischen Wertigkeiten und zur Abgrenzung des Baugebietes öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Weiterhin dient die Festsetzung der Erhaltung der Wallheckenstruktur.

In einem weiteren südöstlichen Teilbereich wird zum Baum- und Wallheckenschutz eine private Grünfläche festgesetzt, um in diesem Bereich eine Bebauung auszuschließen.

## **7.6 Wasserwirtschaft**

Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wird im nördlichen Teilbereich ein Regenrückhaltebecken, entsprechend der Bestandssituation, als Fläche für die Regenrückhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festgesetzt. Diese Anlage wird auf den westlichen Teilbereich des Plangebietes ausgeweitet, um eine ausreichende Regenrückhaltung für das Plangebiet sicherzustellen.

Damit es durch die geplante Bebauung bei Regenfällen nicht zu einer erhöhten Regenwasserabflussmenge in Verbandsgewässern kommt, ist das Oberflächenwasser des Plangebietes in Regenrückhalteeinrichtungen zwischenzuspeichern und gedrosselt abzugeben.

Im ursprünglichen Planentwurf waren zur Erschließung eines möglichen, nördlich anschließenden Baugebietes drei Stichstraßen vorgesehen, welche den Regenrückhaltegraben überqueren. Nunmehr werden dazu nur noch zwei Stichstraßen festgesetzt, welche zur Erschließung eines möglichen nördlich anschließenden Baugebietes ausreichend sind.

Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungsplanes, der dem Landkreis Aurich zur Genehmigung vorgelegt wird, wird die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und der Regenrückhaltung nachgewiesen.

## **8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO**

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Aurich gemäß § 84 Abs. 3 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die Bauvorschriften werden dabei aus den bestehenden benachbarten Baugebieten abgeleitet.

### **1. Dachaufbauten**

Um den Bauherren eine optimale Belichtung und Besonnung im Dachraum zu ermöglichen, werden Dachaufbauten generell zugelassen.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind mehrere Dachaufbauten zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen.

Zwerchhäuser dürfen maximal 1,0 m die bestehende Außenwand der Fassade des Haupthauses überschreiten.

Die Beschränkung hinsichtlich der Größe und der Anordnung von Dachaufbauten soll verhindern, dass das gestalterische Ziel einer ortsbildtypischen Dachstuhl Ausbildung durch zu wuchtige und das Dachbild überlagernde Dachaufbauten unterlaufen wird.

Durch die Festsetzung des Mindestabstandes von Dachaufbauten zum Ortgang werden gestalterisch unschöne Lösungen vermieden, wie sie z. B. durch die Anordnung von Dachaufbauten direkt am Ortgang entstehen. Bei mehreren Dachaufbauten soll erreicht werden, dass diese nebeneinander optisch nicht wie eine zusammenhängende Dachgaube wirken und somit eine ungewünschte Überlagerung des Hauptdaches ermöglichen.

Eine Beschränkung hinsichtlich der Ausbildung von Dachgauben als Dachaufbauten, z. B. als Schlepp- oder Satteldachgaube und von Zwerchhäusern wird nicht vorgenommen.

### **2. Dacheindeckung**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die geneigten Dächer mit unglasierten, nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen der nach RAL im folgenden benannten Farbreihen rot- orange 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011,3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw.

entsprechend den anthrazit-schwarzen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043 bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001-8025 und 8028 einzudecken.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen:

- Grün-, Sedum- und Reetdächer
- in die Dachfläche integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie
- Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser

Durch die Festsetzung der Materialverwendung und Farbgestaltung für die Dächer erfolgt im Wesentlichen eine Begrenzung auf das ortsübliche Material der Dachdeckung und dessen Farbgestaltung. Eine harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wird im Zusammenhang mit den Festsetzungen der Dachformen angestrebt.

Die nach RAL - Farbtönen festgesetzten Farben werden im Blick auf die vorhandene umliegende Bebauung getroffen. In der Umgebung des Bebauungsplanes finden sich verschiedene Dacheindeckungen. Diese reichen von verschiedenen Dachstein- bzw. Dachziegelformen, Dacheindeckungsmaterialien bis zu unterschiedlichen Dachfarben.

In Anlehnung an die vorhandene gedeckte Farbgebung wird das Farbspektrum für die Dächer in dem Neubaugebiet auf ortstypische orange, rote, braune sowie graue bis schwarzgraue Dächer beschränkt. Das Farbenspektrum ist relativ weit gefasst, d.h. eine Bandbreite von RAL - Farbwerten wird angegeben, innerhalb derer der Bauherr wählen kann. Über die Farbfestsetzung der Dächer soll im Hinblick auf das Siedlungsgefüge ein harmonisches Nebeneinander von Gebäuden erfolgen, ohne dass ein uniformiertes Gesamtbild der Siedlung entsteht. Farbauswüchse werden hierdurch jedoch ausgeschlossen. Gerade in den letzten Jahren wird eine große Palette unterschiedlich farbiger Dachziegel mit zum Beispiel auch blauen und grünen Farbtönen angeboten. Für das geplante Baugebiet könnte hierdurch ein unruhiges Gesamtbild entstehen. Um dieses zu verhindern, wird die Farbfestlegung der Dächer auf bestimmte Farben beschränkt.

Durch die Vorgabe der Materialgebung erfolgt eine Begrenzung auf das ortsübliche Material der Dacheindeckung.

Reetdächer sind eine für den ostfriesischen Raum typische, wenn auch in den letzten Jahrzehnten stark zurückgehende Form der Dacheindeckung. Gras- und Sedumdächer lockern aufgrund der generell gedeckten natürlichen Farben und des im Laufe der Jahre

wiederkehrenden, natürlicherweise ergebenden Farbwechsels die Dachlandschaft auf und wirken nicht störend.

Zudem sollen Gras- und Sedumdächer aus ökologischen Gründen zugelassen werden.

### **3. Außenwand**

Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.

Bei den Außenwänden wird auf eine spezielle Materialfestsetzung sowohl aus Energiesparaspekten als auch aus Gründen des kostengünstigeren Bauens verzichtet. Aus diesen Gründen soll zwischen einer Ausführung der Außenwände z. B. aus Verblendmauerwerk, aus Putz, aus Holz oder einer Mischung dieser Materialien gewählt werden können.

Eine Verkleidung von Außenwänden mit Fliesen sowie die Verwendung von Wellblech fügen sich nicht in das Siedlungsbild ein. Es wirkt i. d. R. störend und wird daher nicht zugelassen.

### **4. Dachform und Dachneigung**

Für alle Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 32 bis 45 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Dachaufbauten, sofern dies keine Zwerchhäuser sind.

Für Zwerchhäuser darf die Dachneigung zudem bis 55 Grad betragen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen, sofern diese eine Grundfläche von 50,0 qm nicht überschreiten, sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer zulässig.

Bei der Ausbildung von Grün- und Sedumdächern muss die Dachneigung mind. 20° betragen.

Der Festlegung der Gradzahlen liegt der charakteristischen Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch in Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

## 5. Vorgärten

### 5.1 Einfriedung im Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen im Vorgarten sind ausschließlich als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, offenen Holzzäunen oder offenen Drahtzäunen zulässig. Den Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m (gemessen über Geländeoberkante) zulässig. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl an Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu erhalten.

Die folgenden Arten sind als Lebensraum für gebietsheimische Tierarten gut geeignet und für geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe geeignet und allgemein in der Geest in Walle standortgerecht und in Mittelostfriesland gebietsheimisch (d.h. sie dürfen auch in der freien Natur ausgepflanzt und für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden, soweit ihre genetische Herkunft in diesem Gebiet ist):

Rotbuche – *Fagus sylvatica*,

Hainbuche – *Carpinus betulus* und

Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*.

Die folgenden Arten sind als Lebensraum für heimische Tierarten geeignet und für geschnittene Hecken bis 1,20 m Höhe in Vorgärten geeignet und in der Geest standortgerecht und im niedersächsischen Tiefland allgemein heimisch, (d.h. sie dürfen nicht in der freien Natur ausgepflanzt und für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden):

Gewöhnliche Berberitze – *Berberis vulgaris*,

Blut-Berberitze – *Berberis thunbergii* ‚Atropurpurea‘,

Gewöhnlicher Liguster – *Ligustrum vulgare*

Wintergrüner Liguster – *Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘ und

Schneebeere – *Symphoricarpos albus*.

Der offene Charakter des Baugebietes soll nicht durch hohe Zäune und Mauern gestört werden. Daher werden für Einfriedungen, die zur öffentlichen Straßenfläche ausgerichtet sind, Höhenbeschränkungen vorgesehen.

### **5.2 Gestaltung Vorgartenbereich (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)**

Die Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und den straßenzugewandten First- bzw. Traufwandseiten des Hauptgebäudes (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und – bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen – vollflächig mit bodenbedeckter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Die Festsetzung dient einer ortstypischen Gestaltung der Wohnaußenbereiche sowie einer Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in den Naturhaushalt.

### **5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ( § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO)**

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtliche zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

Die Regelung zur gärtnerischen Anlage der Vorgärten soll die ortsbildtypischen Straßenrandstrukturen sichern. Ein typisches Erscheinungsbild ist ein Vorgarten mit Rasen oder gärtnerischer Gestaltung. Großflächig versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen passen nicht in das Siedlungsbild und würden einem schonenden Umgang mit Natur und Boden widersprechen. Die Gestaltungsvorschrift soll einen zu hohen Anteil gepflasterter Flächen und ortuntypische Gestaltungsmaterialien zwischen den Baufuchten und den Straßenbegrenzungslinien vermeiden.

## **6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

## **9 Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur**

Mit der Realisierung des Wohngebietes werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant und zum Teil versiegelt.

Das Überplanen einer landwirtschaftlichen Fläche als Arrondierung eines bestehenden Siedlungsbereiches ist im vorliegenden Fall auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Die für das Wohngebiet in Anspruch genommenen Flächen werden von einem einzelnen landwirtschaftlichen Betrieb übernommen, sodass es zu keinen Flächenentzügen anderer Betriebe kommt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Agrarstruktur nicht beeinträchtigt wird.

## 10 Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine Fläche des Außenbereichs gem. § 13b BauGB und setzt diese als Allgemeines Wohngebiet fest.

Dabei erfüllt der Bebauungsplan alle notwendigen Voraussetzungen des § 13b BauGB:

- § Weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche
- § Vorbereitung einer Wohnnutzung
- § Anschluss an zusammenhängenden Ortsteil
- § Einhaltung der Frist bis 31.12.2019 für den Aufstellungsbeschluss
- § Keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Natura 2000 Schutzgüter
- § Keine Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens

Somit sind gem. § 13b BauGB die Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10a Abs. 1 BauGB) und der Überwachung (gem. § 4c BauGB) abgesehen werden.

<b>Überschlägige Grundflächenermittlung</b>		
<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>Fläche des Allgemeinen Wohngebietes</b>	<b>Angenommene Grundfläche bei max. 40 Grundstücken mit jeweils 180 m<sup>2</sup> Grundfläche</b>
38.311 m <sup>2</sup>	23.565 m <sup>2</sup>	7.200 m <sup>2</sup>
Der Schwellenwert von 10.000 m <sup>2</sup> gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 7.200 m <sup>2</sup> deutlich unterschritten.		

Bei der Grundflächenermittlung wurde eine Worst-Case-Annahme von 40 Grundstücken zugrunde gelegt. Der tatsächliche Grundstücksaufteilungsplan geht hingegen von 35 Grundstücken aus, die jeweils mit 180 m<sup>2</sup> durch ein Wohngebäude ausgenutzt werden können.



Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  (hier: gem. § 13 b  $\leq 10.000 \text{ m}^2$ ) sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zwar ohne eine Kompensation zulässig, jedoch im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung zu bewerten. Der Bebauungsplan besitzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt  $7.200 \text{ m}^2$ .

Zwar gelten oben genannte Verfahrenserleichterungen, aber die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange müssen dennoch berücksichtigt werden. Somit ist festzustellen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 385 Veränderungen bezüglich der Nutzung oder Gestaltung von Grundflächen vorbereitet werden, durch welche die Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und/ oder Landschaftsbild eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren könnten.

Das Plangebiet bildet überwiegend eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche die umliegend durch Wallhecken eingesäumt wird. Der östliche Grünlandbereich wird ebenfalls durch Wallhecken und großkronischen Baumbestand geprägt und gegliedert (siehe hierzu Biotoptypenplan in der Anlage).

Für den östlichen ökologisch hochwertigeren Bereich des Plangebietes, teilweise bestehend aus sonstigem mesophilem Grünland (GMZ) von  $0,4 \text{ ha}$ , bestehen bereits entlang der Straße „Ol Streek“ Baurechte durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 73.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in Verbindung mit den Regelungen der Naturschutzgesetzgebung ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zudem insgesamt nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Mit vorliegender Planung bezieht sich die Eingriffsvermeidung neben der Minimierung der Bodenversiegelung insbesondere auf den Schutz der nach § 22 NAGBNatSchG geschützten Wallhecken.

### **Wallheckenschutz und Baumschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Im Plangebiet sind  $955 \text{ m}$  Wallhecken und acht geschützte größere Laubbäume vorhanden. Als Typen treten neben Strauchwallhecken hauptsächlich gut entwickelte Baumwallhecken und Baum-Strauch-Wallhecken auf.

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als  $15 \text{ m}^3$  haben, müssen zum ausreichenden Wurzelschutz der Wallgehölze einen Abstand von mindestens  $5,0 \text{ m}$  zum Fuß der Wallhecke einhalten. Und in einem Streifen von  $3,0 \text{ m}$  Abstand zum Fuß

der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung jeder Art zum Wurzelschutz unzulässig. Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig.

Schnittarbeiten, die über die gesetzlich zulässigen und fachgerecht ausgeführten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, sind bei Wallhecken unzulässig. Ein Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig. Ein Einkürzen der Strauchschicht ist nur in Handarbeit, nur im Abstand von mind. 5 Jahren, nur in bis zu mind. 60 cm Höhe über dem Wallkopf und nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. zulässig. Ein Heckencharakter mit Strauch- und Baumschicht ist das Erhaltungs- und Entwicklungsziel für die Wallhecken.

Die Festsetzungen dienen dem langfristigen und artgerechten Erhalt der Wallhecken. Zu diesem Zweck wird der gesamte Kronentraufbereich durch einen entsprechenden Abstand der Baugrenzen zur Wallachse von 5 m bis 9 m von der Bebauung freigehalten. Diese Festsetzung dient der Verminderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild.

Im überdeckten Bebauungsplan Nr. 73 ist entlang des Ol Streek noch ein weiterer Wallheckenabschnitt mit ca. 50 m Länge als zu erhalten festgesetzt. Diese Festsetzung kann mit der Aufhebung des überdeckten Teilbereiches (Ol Streek 19) ersatzlos entfallen, da vor Ort kein Wallheckenbestand mehr vorhanden ist und im Wallheckenkataster des Landkreises von 2019 keine Eintragung einer geschützten Wallhecke vorhanden ist.

Auf 45 m Länge rückt die Wohnbebauung beidseitig und auf 535 m Länge einseitig näher an die geschützten Wallhecken heran. Trotz der Schutz- und Erhaltungsfestsetzungen erfolgt in diesen Bereichen eine Störung für Säugetiere, Brutvögel und Insekten durch die Wohnnutzung. Ein Eingriff ist jedoch aufgrund der Anwendung von § 13a Baugesetzbuch als ohne Kompensation zulässig anzunehmen.

Bei der Bestandsaufnahme durch den Fachdienst Planung am 30.05.2017 und am 24.08.2020 wurde auch ein Bestand an acht größeren Laubbäumen mit Schutz nach der städtischen Baumschutzsatzung als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 22 Absatz 1 NAGBNatSchG kartiert. Dabei handelt es sich um einen Feldahorn im Hausgarten hinter Ol Streek 17 und um eine Baumreihe aus einer Rosskastanie und sechs Stieleichen am Südrand des kartierten sonstigen mesophilen Grünlandes (GMZ). Dieser Baumbestand ergänzt den Wallheckenbestand mit gleichartiger Bedeutung als Lebensraum heimischer Tierarten und für das Landschaftsbild wird daher ebenso als zu erhalten festgesetzt.

### **Sonstiges mesophiles Grünland**

Aufgrund der Überplanung eines gesetzlich geschützten Biotops ist eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG vom Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Beseitigung von sonstigem mesophiles Grünland mit 0,45 ha Fläche erforderlich.

Für den östlichen Teilbereich des Biotopes ist gem. § 24 Abs. 1 Nr. 2. NAGBNatSchG kein Ausgleich erforderlich, da der Biotop zwischen 1999 und 2017 entstanden ist. Am 02.09.1999 erfolgte eine Kartierung als Intensivgrünland frischer bis feuchter Standorte (GIF) im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Bau des Rad- und Fußweges an der Westseite des Ol Streek durch den Fachdienst Planung. Am 30.05.2017 erfolgte dann eine Kartierung als Sonstiges mesophiles Grünland (Biototyp GMZ) im Zuge der Aufstellung des Siedlungsentwicklungskonzeptes für die vorbereitende Bauleitplanung durch den Fachdienst Planung. Der in der Anlage 2 beigefügte rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 73 weist für diesen Bereich bereits seit 1979 eine Baufläche als Dorfgebiet aus.

Der Westteil des Biotopes wird erstmalig mit einer Wohnbaufläche überplant, wonach eine Kompensation im Verhältnis von 1:1 erforderlich wird. Hierbei erfolgt auf 0,22 ha die teilweise Umwandlung der westlich benachbarten Ackerfläche (siehe Anlage: Biototypenplan) in eine artenreiche Grünlandfläche mit Arten des mesophilen Grünlandes. Bei den internen Kompensationsflächen handelt es sich um Räumstreifen der Flächen für die Regenrückhaltung an.

Die Herstellung erfolgt über eine Einsaat mit einer Saatgutmischung für Frischwiesen aus dem Herkunftsgebiet Nordwestdeutsches Tiefland. Die Maßnahme ist bis zur Fertigstellung der Baustraße und des Regenrückhaltebeckens durch den Erschließungsträger bereitzustellen.

Die Pflege der Fläche erfolgt anschließend durch die Stadt, Fachdienst Stadtentwässerung. Die Pflege der Räumstreifen um das Becken und entlang des Grabens (mind. 5 m Breite) erfolgt bedarfsweise, in der Regel einmal jährlich durch Mahd oder Schlegeln. Alternativ wird eine Beweidung mit Schafen (max. 15 Schafe/ha) im RRB-Bereich durchgeführt. Der Schnitt von Gehölzen zur Aufrechterhaltung von Lichtraumprofilen und Sichtdreiecken sowie die bedarfsweise Entfernung von Ufergehölzen erfolgt gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar und unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich und der als zu erhalten festgesetzten Bäumen.

Im dreijährigen Abstand wird ein Monitoring durch eine Bestandsartenerfassung durchgeführt und ein Bericht darüber an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich geschickt.

Zur Absicherung erfolgt eine Regelung im Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger über Durchführung der Einsaat sowie über die anschließende Übertragung der

Ausgleichsflächen vom Erschließungsträger an die Stadt zusammen mit den weiteren festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung.

Die Stadt Aurich hat zwischenzeitlich einen Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich gestellt.

Die Kompensation der Verluste an artenreichen Grünland erfolgt auf den geplanten Räumstreifen intern entlang der Regenrückhalteflächen. Dazu werden ein Pflege- und Unterhaltungskonzept erstellt und als Anlage zur Begründung beigefügt.

**Wallheckenentfernung und Wallheckenersatz gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützte Landschaftsbestandteile**

Für die Herstellung der Planstraße vom Ol Streek aus in das Plangebiet hinein ist ein Wallheckendurchbruch im Bereich einer Strauch-Baum-Wallhecke auf 9 m Länge erforderlich. Nur so kann eine Erschließung des Baugebietes ohne Inanspruchnahme der Wurzelbereiche weiterer Wallhecken erfolgen.

Weiterhin ist zur Arrondierung der Wohnbaufläche hinter dem Wohnhaus Ol Streek 17 die Entfernung einer Strauchwallhecke auf 19 m Länge nötig. Ansonsten kann wegen des engmaschigen Wallheckennetzes dort keine ergänzende Wohnbebauung verwirklicht werden, ohne in die Wurzelbereiche der umgebenden weiteren Wallhecken stark einzugreifen. Dem gegenüber wird eine weitere, benachbarte Strauchwallhecke erhalten und die angrenzende Fläche nicht als Baufläche sondern als private Grünfläche ausgewiesen. Damit kann auch der große Feldahorn mit Schutz nach der Baumschutzsatzung erhalten bleiben. Dessen Standort wird allseitig durch Wallhecken eingefasst, sodass eine Wohnbebauung für diesen potentiellen Bauplatz einen besonders erheblichen Eingriff ergeben würde, der so vermieden werden kann.

Ein Eingriff ist hier bei Anwendung des § 13b Baugesetzbuch zwar in der Bauleitplanung nicht anzunehmen. Jedoch ist für die Aufhebung des Wallhecken-Schutzstatus vor der Entfernung der beiden Wallheckenabschnitte ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich zu stellen. Dazu ist eine Begründung entsprechend der bauleitplanerischen Abwägung beizufügen. Und es ist aufgrund der fachlichen Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde eine Ersatzwallhecke im doppelten Umfang der verloren gehenden Abschnitte herzustellen. Daher erfolgt bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Benennung der dafür nötigen Ersatzwallhecken.

Der Wallheckendurchbruch an der Südseite in 2,5 m Breite für den geplanten Fuß- und Radweg ist schon im Bebauungsplan Nr. 222 festgesetzt und kompensiert worden. Daher kann eine Bilanzierung hier entfallen.

Zwei Wallheckenabschnitte mit je 8 m Länge an der Nordseite werden zur planerischen Absicherung einer weitergehenden Erschließung z.T. überplant. Ein Ausbau dieser Planstraßenabschnitte erfolgt jedoch erst zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen. Die Kompensation des Eingriffs soll daher erst mit der Überplanung des gesamten Wallquerschnitts erfolgen.

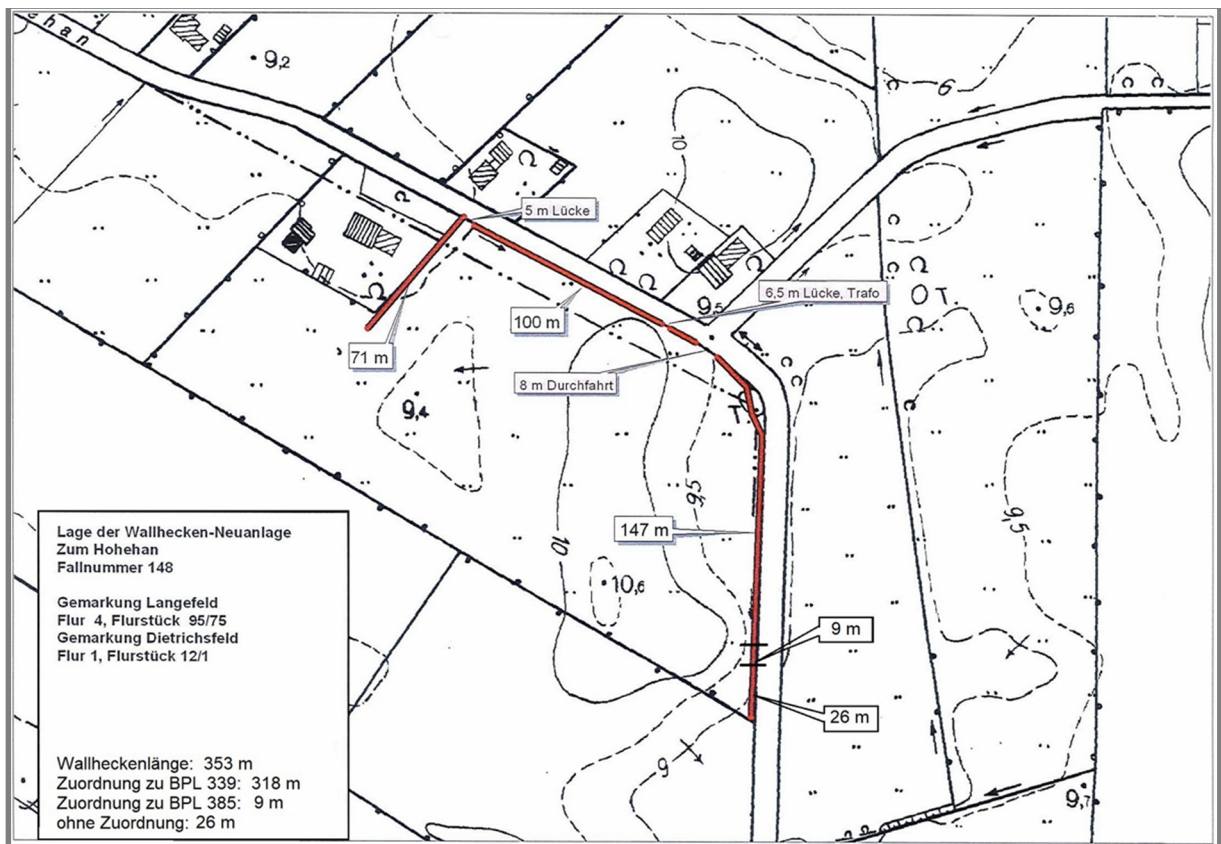
#### **Wallheckenneuanlagen gem. § 9 (1) Nr. 25.a BauGB**

Für die Wohnbauflächenarrondierung mit 19 m Wallheckenverlust ist somit eine Ersatzwallhecke in 38 m Länge erforderlich. Diese befindet sich außerhalb des Plangebietes auf einer privaten Grundstücksfläche mit Lage am Gemeindeweg 3. Leegmoorweg, in Höhe Hausnummer 10, in der Gemarkung Sandhorst, Flur 1, Flurstück 294/19 mit zukünftigem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG (Fall Nr. S22). Sie ist zeitgleich mit der Entfernung der Strauchwallhecke im Zuge einer Wohnbebauung durchzuführen.



*Ersatzwallhecke 38m Sandhorst 3. Leegmoorweg*

Für den Planstraßendurchbruch in 9 m Breite ist somit eine Ersatzwallhecke in 18 m Länge erforderlich. Diese befindet sich zum Teil mit 9 m Länge im Plangebiet zum Wallhecken-Lückenschluss im Bereich der ehem. Feldzufahrt (Biotoptyp OVW). Die weitere Kompensation erfolgt extern auf 9 m Länge außerhalb des Plangebietes auf einer privaten Grundstücksfläche mit Lage an der Westseite des Gemeindeweges Zum Hohehan, in der Gemarkung Dietrichsfeld, Flur 1, Flurstück 12/2 mit bestehendem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG (Fall Nr. 148). Sie wurde bereits vom Privateigentümer aufgrund einer Vereinbarung mit der Stadt im Zuge des Ersatzwallheckenprogrammes 2014 neu angelegt.



Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus örtlich anstehendem Oberboden mit 1,5 m Höhe (lose geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 2,5 m Fußbreite aufzusetzen. Die Pflanzung erfolgt zweizeilig auf dem Wallkopf mit Gießmulde und bei 2,2 m Pflanzabstand je Pflanzzeile auf Lücke (9 Gehölze je 10 m Walllänge). Es ist eine gruppenweise Pflanzung in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine intensive Wässerung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen oder Pheromone) sowie eine Abdeckung am Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulchen oder Pappscheibe) durchzuführen. Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind nur die folgenden, in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten mit genetischer Herkunft aus dieser Region zulässig: Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europ. Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten

Standorten zusätzlich Schwarzerle/*Alnus glutinosa*, Esche/*Fraxinus excelsior*, Faulbaum/*Frangula alnus*, Echte Traubenkrische/*Prunus padus*, Öhrchenweide/*Salix aurita*, Gemeiner Schneeball/*Viburnum opulus*, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/*Fagus sylvatica*, Hainbuche/*Carpinus betulus*, Schwarzer Holunder/*Sambucus nigra*, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/*Lonicera periclymenum*, Efeu/*Hedera helix*, Brombeere/*Rubus fruticosus*.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanaufstellung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier: entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

### **Boden**

Im Plangebiet ist weit überwiegend ein Plaggenesch als besonders wertvoller Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden. Es handelt dabei sich um einen durch langjährige landwirtschaftliche Düngung und Bewirtschaftung entstandenen humosen Oberbodenhorizont in einer stark erhöhten Mächtigkeit von etwa 110 cm (Quelle: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50>).

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich sind dazu keine räumlichen Festlegungen enthalten. Zur Siedlungsstruktur wird allerdings eine Eigenentwicklung der Ortsteile als Ziel beschrieben. Als Grundsatz zum Bodenschutz sollen dabei kulturhistorisch bedeutsame sowie schutzwürdige Böden im Landkreis Aurich und vor allem Plaggenesch geschützt und bewahrt werden.

Mit der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Ausrichtung am Siedlungsentwicklungskonzept der Stadt Aurich, das diese Fläche im Rahmen der Eigenentwicklung als Fläche für die mittelfristige Siedlungsentwicklung durch Angliederung am zentralen Siedlungsschwerpunkt von Tannenhausen vorsieht. Dabei wird der in der Umgebung der Ortslage vorhandene Plaggenesch teilweise zu etwa einem Sechstel vom Plangebiet überdeckt. Bei etwa 700 qm mittlerer Grundstücksgröße entsprechend der maximalen Grundstücksgröße von 800 qm



ergeben sich etwa 34 vorgesehene Baugrundstücke. Darauf ist bei maximal 180 qm zulässiger Grundfläche mit bis zu 50 % Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu je 270 qm oder bis zu etwa 40 % Bodenversiegelung zulässig. Unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen ergibt sich eine Bodenversiegelung von bis zu 50 % im Plangebiet. Die weiteren Flächen werden als Hausgärten gärtnerisch angelegt und genutzt. In diesen Bereichen kann der Plaggenesch voraussichtlich erhalten bleiben. Der Plaggenesch auf den Bauflächen ist kein naturnaher Boden und besitzt kein hohes Wasserspeichervermögen. Er ist für Niedersachsen nicht als Dauerbeobachtungsfläche oder als Leitprofil festgelegt worden. Er wurde vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) auch nicht als seltener Boden oder als (alter) Paläoboden eingestuft. Er ist zudem nicht regelmäßig relevant für eine Schutzgebietsausweisung (Quelle: Geoberichte 8, Marion Gunreben und Jürgen Boess: Arbeitshilfe zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungsverfahren, LBEG, Hannover, 2015). Eine teilweise Inanspruchnahme ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme einer Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der Sicherung der Eigenentwicklung angemessen.

Im Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Bereiche als landwirtschaftliche Flächen bzw. als Ausgleichsflächen dargestellt. Dadurch ist eine Bodenerhaltung dort planerisch gesichert. Bei der langfristigen Siedlungsentwicklung in Tannenhausen ist der Aspekt des Bodenschutzes zukünftig verstärkt zu berücksichtigen, um den überwiegenden Teil des vorhandenen Plaggenesch-Bodens erhalten zu können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

In der Umsetzungsphase erfolgt eine bodenkundliche Baubegleitung durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson. Diese Maßnahme wird in dem Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

## **Wasser**

Nach Maßgabe des § 1 WHG sind durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Teil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum der Tiere und Pflanzen und als Gut zu schützen. Dieses Schutzziel ist insbesondere im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 BauGB als Verantwortung den folgenden Generationen gegenüber auch als Aufgabe der Bauleitplanung zu verstehen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets und wird nicht konkret von sonstigen fachgesetzlichen Vorgaben oder Festsetzungen bezüglich des Wasserschutzes betroffen.

Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass der Boden im Plangebiet nicht über ein unverträgliches Maß hinaus versiegelt werden kann.

### **Luft und Klima**

Das Schutzgut Luft bildet die unabdingbar notwendige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und deren Gesundheit und Lebensqualität.

Verunreinigungen der Luft in Form von Staub, Rußpartikeln, Brandgasen, Gasen, Industrie-, Haushalts- und Verbrennungsmotorabgasen, Dämpfen, Gerüchen o.ä. haben langfristig einen Einfluss auf das Gesamtklima und können dadurch praktisch alle anderen Schutzgüter beeinflussen. Hauptursache für die Luftverunreinigung in städtischen Umfeldern sind in erster Linie industrielle Emissionen sowie die Verbrennungsgase und Feinstaubausstöße von Heizungen und Fahrzeugen.

Insgesamt betrachtet führt die Planung unter Berücksichtigung der örtlich gegebenen Vorbelastungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima. Weiterhin sind aufgrund der umliegenden aufgelockerten Bebauung mit hohen Gartenanteilen (Kleingärten und Wohngebiete) sowie der Freibereiche von umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima auszuschließen, da stets eine ausreichende Durchlüftung des Siedlungsbereiches gewährleistet ist.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Plangebiet als landwirtschaftlich überprägtes Wallheckengebiet zu kennzeichnen. Es ist durch urbane Überformung ausgehend von der randlichen Wohnbebauung Einschränkungen unterworfen. Der von der Arrondierung betroffene Teil des Außenbereichs ist bereits jetzt geprägt durch die an ihn angrenzenden Siedlungsbereiche. Dadurch ist von einem bereits beeinträchtigten Landschaftsbild auszugehen. Das Landschaftsbild wird somit unter Berücksichtigung der fast vollständigen Wallheckenerhaltung von der vorliegenden Planung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus beeinträchtigt.

Das Ortsbild wird durch die bestehenden angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt und bietet durch die vorherrschenden Bauarten und Bodennutzungen (Einzelhäuser und Doppelhäuser mit Hausgärten) ein homogenes Erscheinungsbild. Durch die Nutzbarmachung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche wird der Siedlungsbereich kleinräumig arrondiert. Insgesamt betrachtet ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Planaufstellung zu erwarten.

## **11 Versorgungs- und Entsorgungsanlagen**

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

### **Strom- und Gasversorgung**

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

### **Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung**

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Schmutzkanalsystem der Stadt Aurich gewährleistet.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Aurich. Die Regenrückhaltung erfolgt über ein herzustellendes Regenrückhaltebecken.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Aurich gewährleistet.

### **Telekommunikation**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

## **12 Hinweise**

### **1. Fledermaus- und Insektenschutz**

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

### **2. Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **3. Abfallentsorgung**

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten gemäß § 17 Absatz 2 Satz 4 der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Aurich (Abfallentsorgungssatzung) vom 20.12.2012 (Amtsblatt des Landkreises Aurich und der Stadt Emden Nr.48 vom 21.12.2012) zuletzt geändert am 15.12.2015 (Amtsblatt Nr. 48 vom 18.12.2015) die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Aurich kann geeignete Stand- und Aufstellplätze bestimmen.

### **4. Bodenfunde**

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

## **5. Altlasten /Abfälle**

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

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

## **6. Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz § 1 und § 4)**

Im Plangebiet ist ein Plaggenesch mit stark erhöhter Mächtigkeit des humosen Oberbodenhorizontes und mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen unter Beachtung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung nicht hervorgerufen werden.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

## **7. Verwendung von Recyclingschotter**

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -

---

---

Technische Regeln" (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis < Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

## **8. Baumschutz**

Baumschutzsatzung der Stadt Aurich (§ 22 Absatz 1 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch als zu erhalten festgesetzten acht Laubbaum-Hochstämme sind auch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Aurich vom 1.12.1983, zuletzt geändert am 18.5.2006, als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt. Eine Bodenbefestigung, ein Bodenauftrag oder ein Bodenabtrag im Kronentraufbereich sowie sonstige Schädigungen der Bäume sind demnach zu vermeiden. Aufgrabungen im Kronentraufbereich und nicht als fachgerechte Pflegemaßnahme zulässige Ausastungen von geschützten Bäumen sind nach der Baumschutzsatzung genehmigungspflichtig. Zuständig für die Überwachung des Baumschutzes ist der Fachdienst Planung der Stadt Aurich.

## **9. Hinweis Wallheckenschutz gem. § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteile, gem. § 39 (1) u. (5) Bundesnaturschutzgesetz allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, gem. § 40 (4) Bundesnaturschutzgesetz gebietsfremde Arten**

Die historischen Wallhecken im Plangebiet, und deren Ersatzwallhecken außerhalb des Plangebietes, sind mit zusammen 965 m Länge nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Im Plangebiet befinden sich auf 918 m Länge auch nach § 9 (1) 25.b Baugesetzbuch (BauGB) als neue anzulegende und als zu erhalten festgesetzte Wallhecken mit Schutz als geschützte Landschaftsbestandteile nach NAGBNatSchG.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als für die Bauflächenarrondierung OI Streek 17 neu anzulegen, in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 385 aufgeführte, Ersatzwallhecke mit Lage am Gemeindeweg 3, Leegmoorweg, Hausnummer 10, in der Gemarkung Sandhorst, Flur 1, Flurstück 294/19 mit 38 m Länge mit zukünftigem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG (Fall Nr. S22).

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die auf einer privaten Grundstücksfläche als für den Planstraßendurchbruch neu anzulegen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 385 aufgeführte Ersatzwallhecke mit Lage am Gemeindeweg 3. Leegmoorweg, Hausnummer 10, in der Gemarkung Dietrichsfeld, Flur 1, Flurstück 12/2 mit 9 m Länge mit zukünftigem Schutz als geschützter Landschaftsbestandteil nach NAGBNatSchG (Fall Nr. 148).

Diese geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht der Wallhecken darf nur abschnittsweise und nur im mindestens fünfjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 60 cm Höhe über dem Wallkopf zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind nur die folgenden, in der mittelostfriesischen Geest nicht gebietsfremden Pflanzenarten mit genetischer Herkunft aus dieser Region zulässig: Felsenbirne/Amelanchier ovalis, Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Europ. Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Waldkiefer/Pinus sylvestris, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Echte Traubenkrische/Prunus padus, Öhrchenweide/Salix aurita, Gemeiner Schneeball/Viburnum opulus, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, Hainbuche/Carpinus betulus, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Aurich.

## **10. Brandschutz**

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 800 l/Min. bzw. 48 m<sup>3</sup> /h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten.

Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden/Lagerstätten einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten. Die endgültige Anzahl und Standorte der Hydranten sind rechtzeitig mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich und dem zuständigen Stadtbrandmeister abzustimmen.



### 11. Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern III. Ordnung (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten ist.

### 12. Normen und DIN-Vorschriften

Die Normen zur Baumpflege, die DIN 18920 und die RAS-LP 4, sind bei der Stadt Aurich einsehbar.

## 13 Städtebauliche Daten

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	23.565 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen)	4.223 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	270 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken)	7.212 m <sup>2</sup>
Grünflächen (einschl. Wallhecken)	3.042 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>38.311 m<sup>2</sup></b>

## 14 Verfahrensablauf

### **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 385 "Nördlich Tannendörp" als Bebauungsplan nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

### **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom 23.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2019 ebenfalls die Möglichkeit gegeben, sich über die Planungen zu informieren.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 385 "Nördlich Tannendörp" und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 385 "Nördlich Tannendörp" und der Entwurf der Begründung haben vom 21.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben (Email) vom 18.12.2020 ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Rat der Stadt Aurich hat den Bebauungsplan Nr. 385 "Nördlich Tannendörp" nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.07.2021 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Aurich, den

.....  
Der Bürgermeister  
Feddermann

Dieser Bebauungsplan Nr. 385 wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert

.....

Dipl.-Ing. Thomas Weinert